

LE PARC LOCATIF DANS LE PÉRIMÈTRE OBSERVÉ : SURTOUT DES APPARTEMENTS PETITS ET ANCIENS

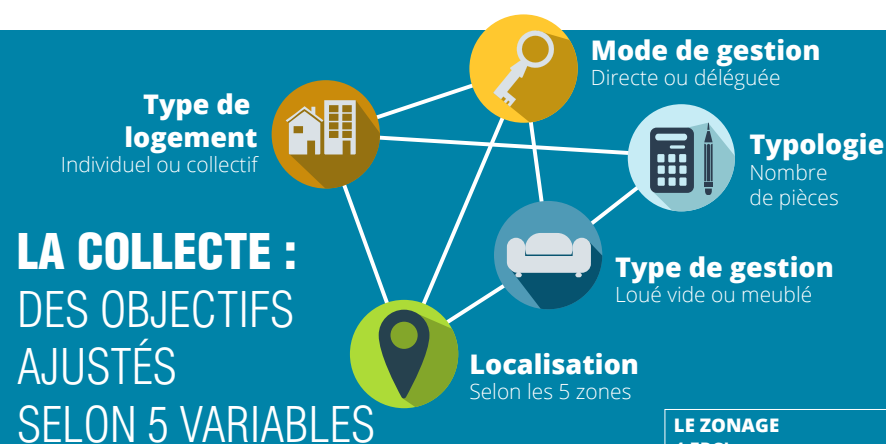
289 360
résidences principales



2 % autres
14 % HLM
27 % locatif privé
57 % propriétaires

Un peu plus du quart des résidences principales relève du secteur locatif privé. 89 % sont des appartements, un chiffre à différencier selon les zones : ainsi, 1 % des logements locatifs grenoblois sont des maisons, contre 20 % dans les autres secteurs.

Plus d'un logement locatif sur 2 est de petite taille (T1 ou T2) tandis que les logements familiaux (T4+) ne représentent que le quart du parc. À noter à l'inverse, que les logements familiaux représentent 77 % des résidences principales en propriété et 43 % des logements du secteur social.

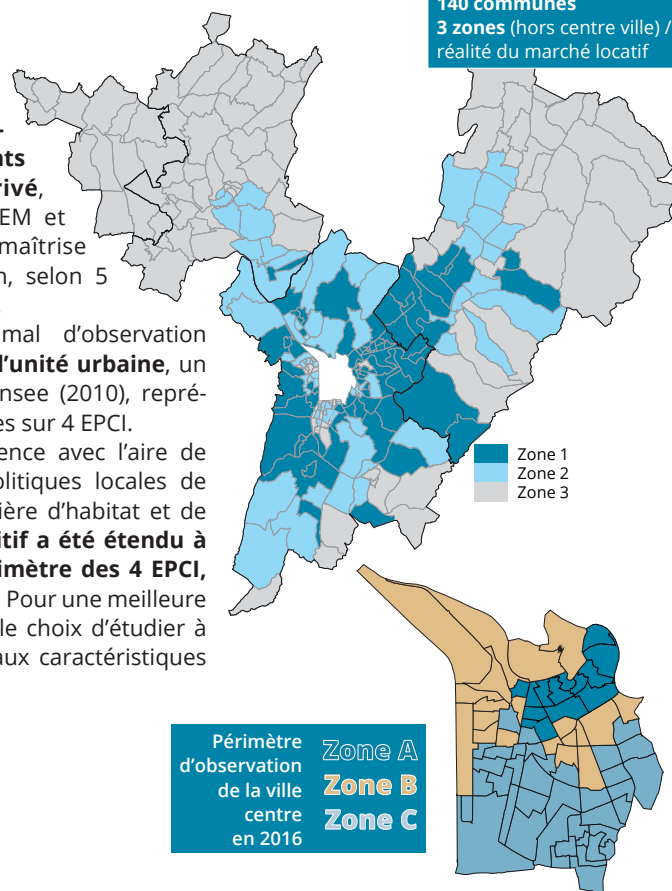


L'OLL de la région grenobloise collecte sur son périmètre des données relatives aux logements du parc locatif privé,

à l'exception des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion, selon 5 principales variables.

Le périmètre minimal d'observation imposé est celui de l'unité urbaine, un zonage établi par l'Insee (2010), représentant 53 communes sur 4 EPCI.

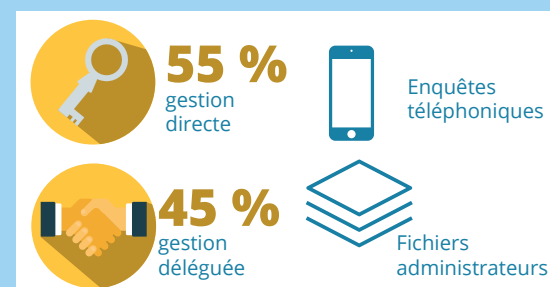
Toutefois, en cohérence avec l'aire de déploiement des politiques locales de planification en matière d'habitat et de logement, le dispositif a été étendu à l'intégralité du périmètre des 4 EPCI, soit 140 communes. Pour une meilleure fiabilité, il a été fait le choix d'étudier à part la ville-centre, aux caractéristiques spécifiques.



UNE PREMIÈRE ANNÉE DE MISE EN ŒUVRE RÉUSSIE

OBJECTIFS 2016 : ENQUÊTER PLUS DE 8 000 LOGEMENTS

Les objectifs fixés nécessitaient d'enquêter, 9,5 % des logements privés loués en gestion déléguée et 2,4 % de ceux loués en gestion directe. Ceci se traduit par la collecte de 7 535 logements loués vides (dont 1 520 en gestion directe et 6 015 en gestion déléguée) et 531 meublés.



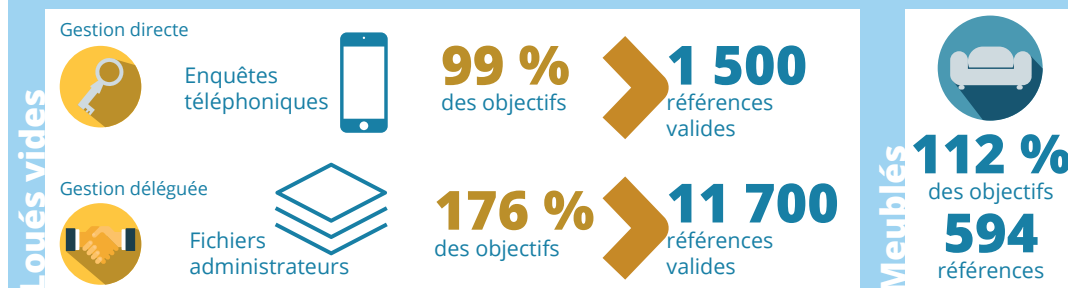
Les logements en gestion déléguée ont été collectés à partir des fichiers transmis par les 33 professionnels de l'immobilier partenaires du dispositif.

Les logements gérés directement par leur propriétaire ont fait l'objet d'une enquête téléphonique auprès de locataires occupants et de propriétaires bailleurs. Les données collectées ont été traitées par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise et l'ANIL.

13 800 RÉFÉRENCES LOCATIVES COLLECTÉES POUR ALIMENTER L'OBSERVATOIRE : OBJECTIFS ATTEINTS !

Les objectifs de collecte ont été largement atteints en 2016. En gestion déléguée, la collecte atteint 195 % (11 739 logements) des objectifs fixés et 99 % (1 506 logements) en gestion directe. 594 logements loués meublés ont également été collectés, soit 112 % de l'objectif qui était fixé à 531 logements.

17 % du parc locatif privé a été observé en 2016



En savoir plus : www.observatoires-des-loyers.org

Retrouvez le détail des prescriptions méthodologiques sur le site du Ministère de la cohésion des territoires : http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25_prescriptions_methodologiques_def.pdf



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21, rue Lesdiguières
38000 Grenoble

Tél. : 04 76 28 86 00

www.aurg.org



**OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE**

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST

2016

RADIOSCOPIE DES LOYERS DANS LA RÉGION GRENOBLOISE

L'OLL est membre du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL et l'OLAP, sous l'égide du Ministère de la cohésion des territoires.

ANIL : agence nationale pour l'information sur le logement
OLAP : observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

La candidature de la région grenobloise au **dispositif national d'observatoire local des loyers** a été formulée en 2015 sous l'impulsion de Grenoble-Alpes Métropole, du Département de l'Isère et avec l'appui de l'État. Elle témoigne de la volonté de l'ensemble des acteurs de progresser ensemble dans la **connaissance des marchés locatifs du secteur privé**. Pour cela, ils ont adopté la **méthode d'analyse statistique nationale** avec, notamment pour objectif, une gestion optimisée de la production de logements locatifs.



→ Une méthode stricte, rigoureuse et neutre

→ Une gouvernance normée (loi du 24 mars 2014 et décret du 5 novembre 2014)

→ Une représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires



GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

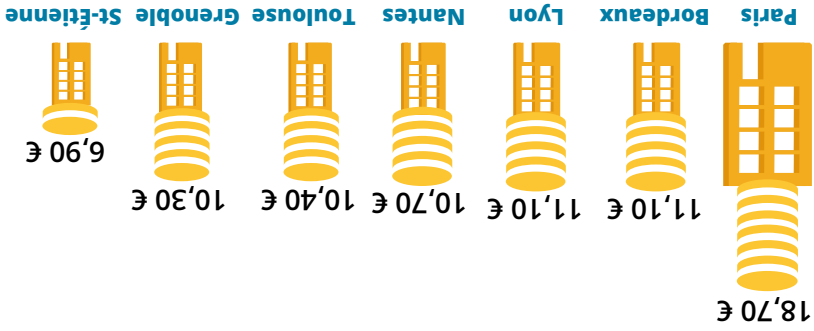


L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

LES MARCHÉS LOCALIS

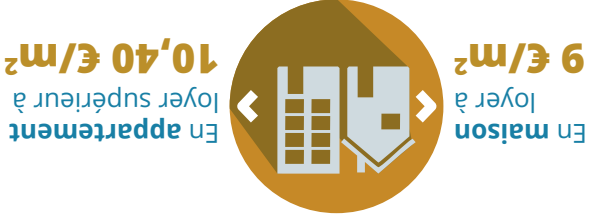
UN LOYER DANS LA MOYENNE DES OBSERVATOIRES

Si l'on tient compte du revenu médian des ménages résidant dans la métropole grenobloise (environ 1 770 €/mois et par unité de consommation), le foyer médian est nettement moins élevé que dans la métropole que dans les autres agglomérations où le niveau de revenus est pourtant comparable, comme Bordeaux, Lyon ou Nantes. Mais d'autres facteurs rendent la comparaison difficile, comme par exemple, la taille variable du périmètre d'observation ou la qualité du parc locatif.



Si l'on observe uniquement le loyer des villes-centres, alors **Grenoble, avec un loyer médian de 11,20 €** se situe cette fois parmi les villes à loyer plus élevés.

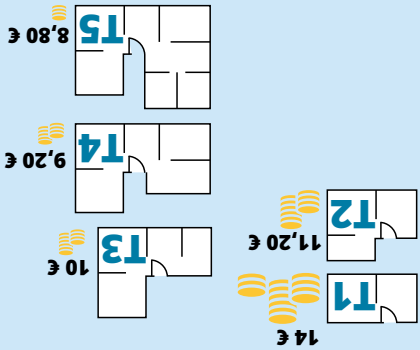
LES APPARTEMENTS ONT UN PRIX AU MÈTRE CARRÉ PLUS ÉLEVÉ QUE LES MAISONS



Le **loyer médian** pour une maison est inférieur à celui d'un appartement. Cela s'explique en partie par la surface moyenne plus importante des maisons, et par la localisation plus fréquente des appartements à proximité de services et d'équipements, des éléments qui jouent sur la valeur locative.

UNE DISPARITÉ DE LOYERS LIÉE À LA DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES ET À L'ÂGE DU LOGEMENT

Ce sont les logements d'une pièce (29 m² en moyenne), qui présentent le loyer au m² le plus élevé et la plus grande disparité. Avec un loyer médian de 14,10 €/m², ils sont ainsi 25 % plus chers que les T3.



Les logements construits après 1990 présentent des loyers bien plus élevés que ceux construits en masse dans la période de l'après-guerre, souvent de qualité moindre notamment en termes d'énergie. La qualité thermique, la présence d'équipements et annexes (terrasses, garage...) et la qualité de l'environnement, la proximité des commerces et services, font également grimper le prix des logements récents.



LES LOGEMENTS RELOUÉS DANS L'ANNÉE SONT PLUS CHERS QUE CEUX OCCUPÉS DEPUIS PLUS D'UN AN

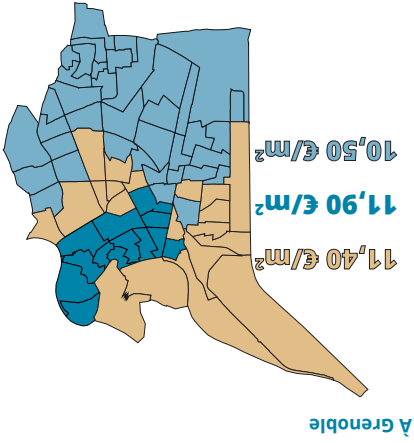
Le niveau de loyer selon la durée d'emménagement des locataires est un indicateur de récession du marché : un loyer plus élevé à la relocation induit un marché tendu. Avec un loyer médian plus élevé en 2016 pour les ménages venant d'emménager, on constate donc une certaine tension du marché grenoblois.

Une tension qui touche surtout les grands logements (T5+), les nouveaux arrivants payant plus d'un euro de plus par m² que les ménages stables.

Au total, la moitié des nouveaux arrivants paie un loyer supérieur à 10,70 € contre 10 € pour ceux qui ont emménagé il y a plus d'un an. Les ménages ayant emménagé il y a plus de 5 ans payent le loyer médian le plus faible (9,50 €/m²).



DES DIFFÉRENCES DE LOYER SELON LA LOCALISATION



Le loyer médian le plus élevé est observé au sein de la zone en bleu foncé où 50 % des ménages locataires du secteur privé ont un loyer supérieur à 11,90 €/m².

