

**LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ
DE L'AGGLOMÉRATION GRENOBLOISE
AU 1^{er} JANVIER 2005**

INTRODUCTION	3
METHODE.....	4
I - QUELQUES DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION GRENOBLOISE	5
II - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS PRIVÉS	7
III - FACTEURS D'ÉVOLUTION DES LOYERS.....	10
3.1. L'indexation sur l'indice du coût de la construction (ICC)	10
3.2. Les relocations	10
3.3. Les loyers identiques ou à la baisse	12
3.4. Les renouvellements de baux	12
3.5. Les hausses empiriques	12
IV - CARACTÉRISTIQUES DES LOYERS AU 1er JANVIER 2005.....	12
4.1. La localisation des logements.....	12
4.2. La taille des logements	12
4.3. La date de construction du bâtiment	13
4.4. L'ancienneté du locataire.....	14
4.5. Le mode de gestion des logements	15
EN CONCLUSION	17

INTRODUCTION

Cette note rend compte de l'évolution des loyers privés dans l'agglomération grenobloise en 2004.

Elle s'appuie sur l'enquête effectuée dans onze agglomérations, à l'initiative de la Direction de la Construction du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement afin d'alimenter le rapport annuel du Gouvernement au Parlement sur le coût des loyers (cf. loi du 23/12/86 modifiée).

Cette enquête, coordonnée par l'OLAP¹ au niveau national, est suivie dans l'agglomération grenobloise par l'AURG qui en assure donc un commentaire localisé. A noter que le nombre réduit de logements dans l'échantillon grenoblois ne permet pas des analyses très fines de la situation, mais l'enquête permet de vérifier où en est la situation de l'agglomération grenobloise du point de vue des niveaux de prix globaux et lors des relocations, en fonction de la taille des logements et de cerner les facteurs d'évolution des loyers.

Enfin, il est intéressant de resituer l'agglomération grenobloise par rapport aux dix autres agglomérations. Ce rapprochement permet de confirmer la grande hétérogénéité des situations et la spécificité du marché grenoblois.

¹ OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne.

METHODE

L'enquête a été réalisée au téléphone sur la base du questionnaire national de janvier à mars 2005 auprès d'un échantillon de 660 ménages, soit un taux de sondage proche de 1/80^{ème} (total des logements locatifs privés de l'agglomération RP 1999 : 46 500 – Parc 2004 estimé : 48 200).

Comme les années précédentes, dans la mesure du possible, ce sont les mêmes logements qui sont décrits à un an de distance (au 1/1/2004 et au 1/1/2005). Les locataires prévenus par courrier font en général un bon accueil à l'enquêteur.

Pour les logements qui ont changé de locataire au cours de l'année 2004, une recherche sur le terrain auprès des locataires partis et/ou entrants, du bailleur ou du propriétaire permet de compléter l'information ; mais on imagine bien les aléas de cette démarche et les difficultés d'enquête pour ces logements à "bi-locataires" (de l'ordre de 25% de l'effectif enquêté).

Une pondération dans les résultats obtenus réalisée au niveau national permet de passer de l'échantillon enquêté à l'effectif réel des logements de l'agglomération grenobloise, sachant que certaines données de base non disponibles sont évaluées (mode de gestion, taux de relocation, etc.).

I - QUELQUES DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION GRENOBLOISE

Les données de référence permettant de décrire le parc locatif privé de l'agglomération lors du dernier recensement général de la population de mars 1999 viennent confirmer les évolutions décelées ces dernières années.

Le parc locatif privé dans l'agglomération, c'est :

- Un parc qui compte 46 500 logements soit 29% de l'ensemble du parc de l'agglomération grenobloise. A titre de comparaison, le parc HLM s'élève à un plus de 26 000 logements (16% du parc).

Depuis 1990, le parc locatif privé s'est développé à nouveau, sous l'effet des mesures de soutien à la construction neuve et des incitations fiscales contenues dans les différents plans de relance. En chiffre absolu, ce parc s'est accru de quelques 4 300 unités mais il ne maintient qu'avec peine son importance dans l'ensemble du parc (30% en 1990).

Toutefois, il faut souligner que ces chiffres ne rendent pas compte de l'intégralité du développement de l'offre locative dans l'agglomération² puisqu'on observe dans le même temps une augmentation importante du nombre de logements meublés (+ 4200 meublés entre 1990 et 1999) qui a également contribué à accroître et diversifier le parc locatif de l'agglomération.

- Un parc qui est de plus en plus concentré avec 90% des logements situés dans 7 communes : Grenoble regroupe à elle seule 61% des logements locatifs privés, suivie par St Martin d'Hères (8%), Fontaine (5%), Meylan (4%), Echirolles, Pont de Claix, St Egrève et Seyssinet (3% chacune).
- Un parc presque entièrement en immeubles collectifs.

²Une partie des résidences réalisées ces dernières années, notamment à destination des étudiants, ne sont pas comptabilisées dans le parc locatif privé ordinaire puisque classées dans les meublés)

- Un parc dont plus de la moitié des logements a été construit entre 1949 et 1974, même s'il a bénéficié ces dernières années d'importants apports de constructions neuves ; d'où un certain renouvellement et rajeunissement.

Date de construction	Avant 49	49 - 74	75 - 89	après 90	Total
%	25%	52%	12%	11%	100%
Nombre de logements	11 800	24 200	5 600	4 900	46 500

- Un parc où les petits logements sont fortement sur-représentés, et ceci d'autant plus qu'on a beaucoup construit de petits logements puisque près d'un logement neuf sur deux dans l'agglomération est un T1 ou un T2.

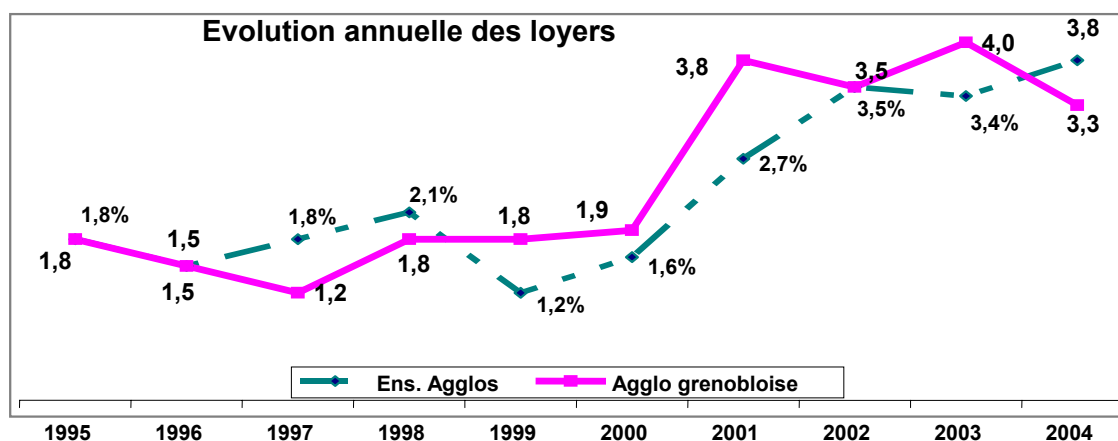
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p et +
Locatif privé	19%	24%	28%	21%	8%
Total	8%	14%	26%	31%	21%
dont Logements achevés après 1990	29%	16%	19%	18%	17%

II - LE MOUVEMENT D'ENSEMBLE DES LOYERS PRIVÉS

Au 1^{er} janvier 2005, un locataire de l'agglomération grenobloise paie en moyenne 488 € par mois pour un logement d'une surface moyenne de 63 m², soit 7,5 €/m² en progression de 3,3% par rapport au loyer des mêmes logements un an plus tôt.

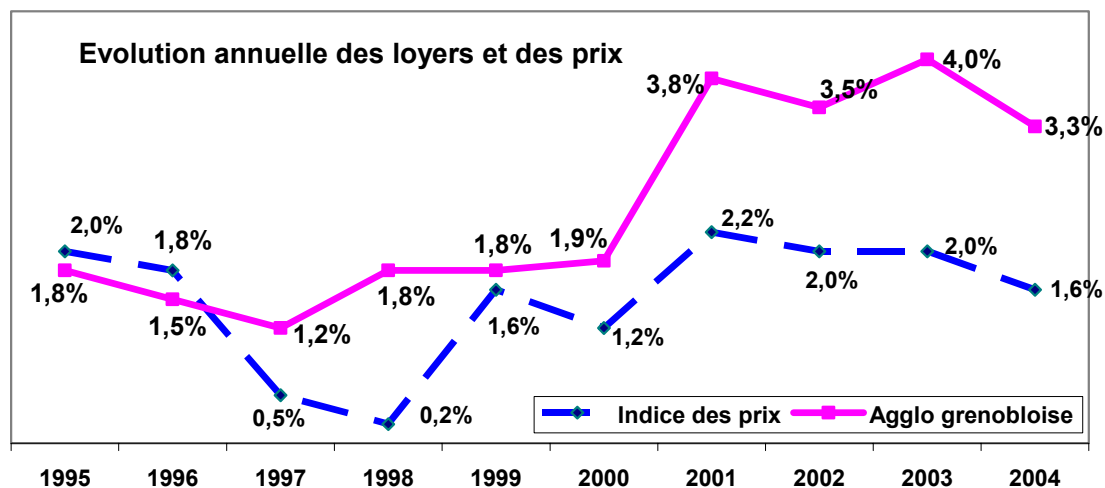
	Au 01/01/2002	Au 01/01/2003	Au 01/01/2004	Au 01/01/2005
Ensemble des 11 agglomérations	6,5 €/m ² + 2,7%	6,7 €/m ² + 3,5%	6,9 €/m ² + 3,4%	7,2 €/m ² + 3,8%
Agglomération Grenoble	7,0 €/m ² +3,8%	7,2 €/m ² +3,5%	7,5 €/m ² +4,0%	7,8 €/m ² +3,3%

Sur l'ensemble des onze agglomérations enquêtées, l'année 2004 a été marquée par une nette accélération de la hausse des loyers qui atteint 3,8 % en 2004. Le mouvement de hausse des loyers avait nettement décéléré au cours de la décennie 90 pour atteindre le point le plus bas de la décennie : +1,2% en 1999. Depuis le début des années 2000, l'évolution des loyers tend à se redresser (+1,6% en 2000) et la tendance s'est encore confortée en 2001 et 2002. Après une légère pause en 2003, le mouvement général des loyers est reparti en forte hausse pour atteindre en 2004 le niveau de +3,8 %, qui n'avait plus été enregistré depuis une quinzaine d'années.

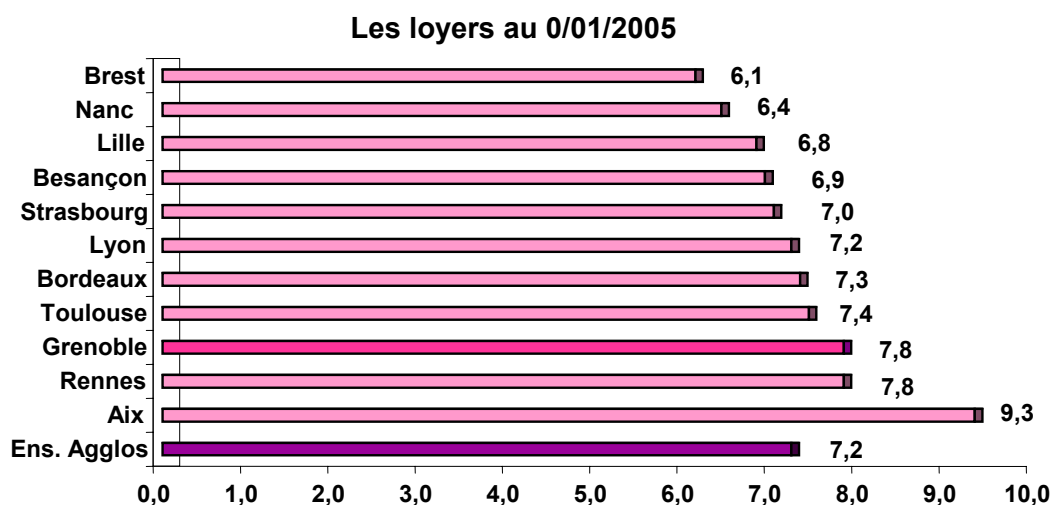


Dans notre agglomération, et contrairement à la tendance observée, tant au niveau national que dans les dix autres agglomérations enquêtées, la hausse des loyers ralentit : +3,3% en 2004 alors qu'elle s'élevait à 4,0% l'an dernier. Cela faisait maintenant cinq années consécutives que l'agglomération grenobloise voyait le niveau de ses loyers augmenter plus rapidement qu'au niveau national et on assiste cette année au phénomène inverse.

Malgré la nette décélération, la hausse des loyers dans le secteur privé reste vive. Depuis la fin des années 90, le coût net des loyers privés à Grenoble n'a cessé de progresser, ce qui pénalise particulièrement les ménages à faibles ressources qui ont tendance à se tourner plus fréquemment vers le parc locatif social.



Grenoble fait partie des agglomérations chères pour le logement locatif privé avec un loyer moyen supérieur de 7% à celui de l'ensemble des onze agglomérations. La comparaison avec les autres villes montre, comme chaque année, une hiérarchie très nette entre les villes. En 2004, la dispersion des loyers s'est à nouveau resserrée, mais reste forte, avec un écart de 45% entre le loyer le plus haut et le loyer le plus bas. On note qu'en province, Aix en Provence demeure de loin la ville la plus chère (9,3€/m²) et qu'à l'autre extrémité, Nancy et Brest demeurent bon marché (6,1 à 6,4€/m²). Dans cette hiérarchie, Grenoble se place, avec Rennes, derrière Aix-en-Provence (9,3 €/m²) et devant Toulouse (7,4 €/m²).



Taux d'évolution 2004-2005 : Aix (+4,4), Lyon (+4,4), Toulouse (+4,0), Bordeaux (+3,8), Lille (+3,6), Strasbourg (+3,4), Rennes (+3,3), Grenoble (+3,3), Besançon (+3,2), Brest (+3,0), Nancy (+2,8).

Les évolutions de loyers se révèlent plus ou moins prononcées selon les agglomérations et se situent en progression sensible d'une année sur l'autre, à l'exception de notre agglomération.

Aix et Lyon sont les agglomérations qui ont connu les plus fortes progressions de loyers en 2004 (+4,4%). Viennent ensuite Toulouse et Bordeaux (+3,8% à +4,0%), puis Lille, Strasbourg, Grenoble, Rennes et Besançon (+3,2% à 3,6%). Brest et Nancy restent les deux agglomérations où les augmentations de loyers sont les plus modérées (+2,8% à 3,0%).

Rappelons que le loyer maximum en locatif social tourne autour de 5 €/m². Les niveaux de prix en locatif privé, nettement supérieurs à ceux des logements locatifs sociaux (de 40 à 50% de plus au m²), rendent toujours plus difficile l'accès au parc locatif privé pour les ménages à faibles ressources et contribuent à accroître encore la pression sur le parc locatif social.

III - FACTEURS D'ÉVOLUTION DES LOYERS

L'évolution des loyers relève de différents facteurs qui sont :

- la stabilité ou la baisse du loyer
- l'indexation du loyer sur l'indice du coût de la construction
- la relocation
- le renouvellement du bail
- les hausses empiriques.

Chacun de ces facteurs participe de manière plus ou moins importante à l'évolution du niveau général des loyers en fonction du volume des logements concernés et de la plus ou moins grande modulation de la hausse.

Nous examinerons successivement chacun de ces facteurs d'évolution.

3.1. L'indexation sur l'indice du coût de la construction (ICC)

Elle correspond aux logements dont le locataire est stable et pour lesquels s'applique la hausse légale prévue dans le bail.

21 000 logements ont été concernés, soit 45% du parc locatif privé enquêté. Leur effectif est en hausse (43% en 2003 et 41% en 2002) compte tenu du net redressement de l'ICC. Comme les années précédentes, la simple indexation des loyers sur l'ICC reste la pratique d'actualisation la plus fréquente.

Les logements à loyers indexés se situent légèrement en deçà de la moyenne : 495 € et 7,2 €/m² (contre 7,8 €/m² pour l'ensemble des logements).

La hausse engendrée par l'ICC s'élève à 2,9% en 2004, en augmentation sensible par rapport à l'année précédente (2,3% en 2003).

Conséquence directe de ce redressement de l'ICC, la hausse engendrée par les indexations simples est plus conséquente (1,3 point au lieu de 1,0 l'an dernier) et leur contribution au mouvement d'ensemble des loyers s'est nettement accrue : les indexations simples représentent cette année 41% de l'ensemble de la hausse (contre seulement un quart en 2003) et redeviennent le premier facteur de la hausse d'ensemble des loyers.

3.2 Les relocations

Elles ont concerné quelques 14 000 logements soit 30% du parc, pour des loyers nettement supérieurs à l'ensemble : 493 € et 9,1 €/m² soit 17% de plus que la moyenne.

Les relocations restent l'occasion privilégiée de remettre les loyers au niveau du marché et le loyer des nouveaux arrivants (9,1 €/m²) est sensiblement plus élevé que celui de leurs prédécesseurs immédiats (8,8 €/m²). **Les loyers de marché ont cessé de flamber et progressent beaucoup moins vite** : +4,0% de hausse lors des relocations en 2004 soit pratiquement 3 points de moins que l'année précédente (+6,9% en 2003).

Si dans les trois quarts des cas, il y a bien eu actualisation du loyer au moment du changement de locataire, **la pratique des augmentations supérieures à l'ICC a fortement chuté** : elle ne concerne que 30% des relocations en 2004 (64% en 2003) et le changement de locataire s'est soldé par une augmentation moins prononcée (+9,9% en 2004 contre 10,4% en 2003). Ces logements, au loyer déjà supérieur à la moyenne (9,0 €/m²), se retrouvent après relocation à un niveau de loyer très élevé (9,9 €/m²), supérieur de **27%** au loyer moyen et les références légales (loyers de voisinage) restent toujours aussi peu usitées.

La pratique d'une augmentation de loyer correspondant à une simple indexation sur l'ICC progresse, poussée notamment par le niveau élevé qu'atteint cet indice : elle a concerné 21% des relocations en 2004 (14% en 2003) pour une hausse moyenne de 3,3% (2,3% en 2003). On notera que 9% des relocations ont fait l'objet d'une augmentation de loyer plus modérée, inférieure à l'ICC (+2,0%).

Les cas de stabilité se développent (21% des relocations en 2004 contre 7% en 2003) et portent sur des loyers déjà élevés initialement (8,9 €/m²), supérieurs de 14% au loyer moyen. Les baisses des loyers lors des relocations se font encore moins fréquentes (4% en 2004 contre 7% en 2003) et portent sur des loyers plutôt inférieurs à la moyenne (7,5 €/m²).

Comme lors des enquêtes précédentes, on note que les relocations portent très massivement sur des petits logements (59% de T1 et T2), plus chers au m², où la rotation s'accélère : 56% des locataires n'étaient restés qu'une seule année et près de 30% entre 2 et 3 ans.

La comparaison avec les autres agglomérations montre que la hausse occasionnée par les relocations est très variable d'une ville à l'autre puisqu'elle s'étale de plus de 8% à Aix et Lyon à +3,3% à Nancy. Grenoble se situe juste devant Brest et Nancy : +4,0% de hausse lors des relocations soit nettement moins que dans l'ensemble des agglomérations (+6,3%).

Ces observations montrent le rôle très important des relocations qui constituent cette année le second facteur de hausse dans l'évolution d'ensemble des loyers privés. En 2004, elles ont pesé pour 1,2% sur un total de 3,3% soit 36% de la hausse globale des loyers.

3.3. Les loyers identiques ou à la baisse

Cette situation concerne 6 700 logements, soit 14% du parc et la même proportion que l'an dernier (14% en 2003).

Le niveau de l'ICC fait que les cas de stabilité totale sont moins fréquents qu'auparavant. Les cas de baisse continuent de se réduire (à peine 600 logements, soit environ 1% du parc). On remarquera que ces logements avaient un loyer situé dans la moyenne de 463 € et 7,6 €/m². La baisse de loyer pratiquée (plus de 6%), qui est essentiellement le fait de particuliers, témoigne de la nécessité pour ces propriétaires de mieux ajuster le loyer demandé aux caractéristiques de leurs logements.

3.4. Les renouvellements de baux

Les renouvellements de baux (dans les formes légales ou non), ont toujours été très peu usités et leur utilisation est devenue tout à fait exceptionnelle : moins de 200 logements concernés. De ce fait, ils ne peuvent pas avoir de véritable impact sur le mouvement d'ensemble des loyers. Une approche nouvelle, qui isole les locataires stables affectés par un renouvellement ou une reconduction de bail, montre que cette circonstance est peu explicative.

3.5. Les hausses empiriques

Ces hausses « négociées » (ou imposées) entre propriétaires et locataires en dehors de toute procédure réglementaire ont concerné près de 5 000 logements, soit 10% du parc.

Moins fréquentes lorsque l'ICC est élevé, les hausses empiriques ont porté -qu'elles soient le fait de particuliers ou de professionnels (près des 2/3 des cas) - sur des logements dont le niveau de loyers se situait autour de la moyenne (respectivement 7,3 et 8,0 €/m² et qui, après une forte hausse (+7,1%), se retrouvent supérieurs à la moyenne.

Les hausses empiriques, qui ne concernent qu'un effectif faible mais ont occasionné les plus fortes augmentations, pèsent tout même pour 22% dans l'augmentation générale des loyers privés en 2004 puisqu'elles ont occasionné 0,7 point de hausse sur un total de 3,3 points.

IV - CARACTÉRISTIQUES DES LOYERS AU 1^{er} JANVIER 2005

Différents facteurs influencent le niveau de loyer constaté ; les principaux étant la localisation, la taille des logements et l'ancienneté du locataire.

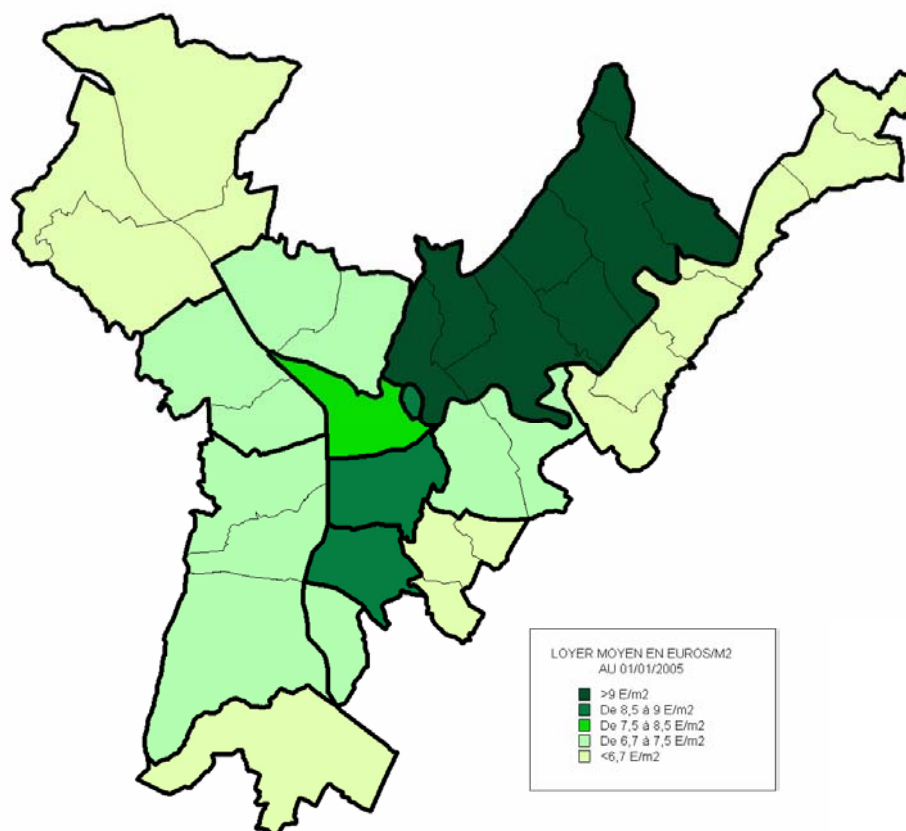
4.1. La localisation des logements

C'est un facteur que l'on retrouve dans toutes les données de marché (logements neufs - logements d'occasion, logements locatifs), même si en ce qui concerne les loyers la hiérarchisation entre communes ou secteurs est moins sensible.

La tendance au resserrement dans les niveaux de loyers pratiqués, à l'œuvre depuis plusieurs années, marque une pause en 2004 et la dispersion des loyers se maintient au sein de l'agglomération grenobloise.

Compte tenu de la taille de l'échantillon, il ne nous est pas possible de rendre compte de tous les sous-marchés, mais le découpage de l'agglomération en onze secteurs permet de cerner quelques disparités locales.

Les loyers en locatif privé dans l'agglomération grenobloise



On peut distinguer :

- Les secteurs où les loyers sont les plus chers (plus de 9 €/m²) à savoir Meylan, la Tronche, Corenc, etc...
- Le sud de Grenoble et Echirolles où les loyers sont plus élevés que la moyenne (de 8,5 à 9 €/m²).
- Le nord de Grenoble où les loyers se situent dans la moyenne (de 7,5 à 8,5 €/m²).
- Un vaste secteur central où les loyers sont proches de la moyenne (autour de 6,7 à 7,5 €/m²) où on trouve, Fontaine, St Martin d'Hères, Seyssinet, Sassenage, Pont de Claix, St Egrève, et St Martin le Vinoux.
- Les communes plus éloignées du centre où les loyers sont plus bas (autour de 6,5 €/m²) comme Eybens, Gières, Domène, le Versoud, Villard-Bonnot, Noyarey, Veurey, etc...

Il faut toutefois souligner que suivant la localisation, l'offre locative n'est pas du tout de même nature. A Grenoble, l'offre locative a bénéficié d'un apport important de constructions neuves louées plus cher et se compose avant tout de petits logements plus chers au m² (autour de 53 m² contre 63 m² pour l'ensemble de l'agglomération). Dans le centre "Haussmanien" de Grenoble ou dans les communes éloignées, on trouve, au contraire, beaucoup de grands logements moins chers au m² (70 à 80 m² en moyenne).

4.2. La taille des logements

Evolution des loyers selon la taille des logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
Surface moyenne	31 m ²	50m ²	67m ²	81 m ²	132 m ²	63 m ²
Loyer moyen 2003	370 €	428 €	471 €	5462 €	729 €	472 €
Prix au m2au 1-1- 2004	12,1 €/m ²	8,5 €/m ²	7,0 €/m ²	6,8 €/m ²	5,5 €/m ²	7,5 €/m ²
Loyer moyen 2004	382 €	443 €	487 €	557 €	757 €	488 €
Prix au m2au 1-1-2005	12,5 €/m ²	8,8 €/m ²	7,3 €/m ²	6,9 €/m ²	5,7 €/m ²	7,8 €/m ²
Taux d'évolution 2004/2003	+ 3,2%	+ 3,5%	+ 3,4%	+ 2,8%	+ 3,9%	+ 3,3%

Le coût des loyers est fortement corrélé à la taille avec des petits logements qui sont toujours beaucoup plus chers au m² que les grands. Sur l'ensemble des locataires, les loyers observés décroissent de 12,5 €/m² pour les 1 pièce à 5,7 €/m² pour les 5 pièces et plus soit plus du simple au double.

Cette forte dégressivité des loyers n'est pas entièrement due à la taille puisqu'il ne faut pas oublier que les petits logements sont également ceux qui connaissent la plus forte mobilité. Ils sont donc remis beaucoup plus fréquemment sur le marché, ce qui contribue à renchérir leur coût. Lors des relocations, l'effet « taille », bien que fortement atténué, se fait sentir davantage que par le passé avec des loyers qui varient de 12,9 €/m² pour les 1 pièce à 7,5 €/m² pour les logements de grande taille (4 pièces et plus) soit 76% de différence (moins de 50% en 2003).

Il faut d'ailleurs souligner que les loyers des appartements de 4 pièces progressent moins vite que ceux des autres logements, notamment lors des relocations (+2,5% contre +4,0 % en moyenne), et sans doute peut-on y voir le signe d'une moindre pression de la demande.

4.3. La date de construction du bâtiment

Evolution des loyers selon la date de construction des logements

Epoque de construction	Avant 1949	1949 - 74	1975 - 90	1990 et après
Loyers €/m ²	7,4 €/m ²	7,5 €/m ²	8,6 €/m ²	9,3 €/m ²
Taux d'évolution 2004/2003	+ 3,7%	+ 3,4%	+ 2,3%	+ 3,0%

Le niveau de loyer pratiqué varie avec l'époque de construction et décroît avec l'ancienneté des logements.

Les logements les plus récents (après 1990) sont toujours ceux qui ont les loyers les plus élevés à 9,3 €/m², en particulier les petits logements dont le coût peut atteindre les 16 €/m² pour les "1 pièce" avec des loyers mensuels moyens qui dépassent 360 € (pour une surface réduite d'à peine 23m²). Mais, on notera que depuis deux ans ils ont tendance à progresser moins rapidement du fait sans doute du niveau déjà très élevé des loyers pratiqués.

On sait que ce type de logements est avant tout destiné aux jeunes (isolés, jeunes ménages, étudiants) qui ne disposent généralement que de faibles ressources et se trouvent ainsi très fortement pénalisés par ces coûts, bien qu'en partie « amortis » par les aides.

Le raisonnement sur la corrélation entre date de construction et prix du loyer se complexifie si l'on y intègre le confort et la taille. Ainsi, pour les petits logements de 1 pièce on observe pratiquement pas de différence de loyers entre les logements anciens inconfortables, dont le prix au m² dépasse les 12 €/ m² et les plus récents, sans doute parce qu'ils sont localisés dans le centre-ville de Grenoble, très prisé notamment par les étudiants.

Par contre, les logements anciens confortables, qui comptent de nombreux grands logements de vaste surface (74m² en moyenne), localisés également dans le centre-ville mais moins demandés, sont d'un niveau de prix au m² plutôt inférieur à la moyenne globale (7,6 €/ m²).

4.4. L'ancienneté du locataire

Date d'emménagement du locataire enquêté au 1^{er} janvier 2005

	2004	2002-2003	1999-2001	1995-98	Avt 1995	Total
Nombre d'emménagements	14 600 30%	12 300 26%	7 900 16%	3 000 6%	10 400 22%	48 200 100%
Montant du loyer 01/01/2004 Prix €/m ²	474 8,9	504 8,3	463 8,1	463 7,2	437 5,4	472 7,5
Montant du loyer 01/01/2005 Prix €/m ²	493 9,1	520 8,5	476 8,3	498 7,4	450 5,6	488 7,8
Hausse en %	+ 4,0	+ 3,2	+ 3,4	+ 3,1	+3,0	+ 3,3

Le changement de locataire reste le moment privilégié de réajustement du loyer et, comme on l'a déjà noté précédemment, les nouveaux entrants paient toujours plus cher que leurs prédécesseurs immédiats : 9,1 €/m² pour les locataires entrés en 2004, contre 8,3 €/m² pour ceux fidèles à leur logement depuis plus de 5 ans et 5,6 €/m² seulement pour ceux installés depuis plus de 10 ans soit un écart de 60%.

Cette différence n'est pas uniquement le fait de l'ancienneté d'arrivée du locataire mais résulte également de la dégressivité des loyers selon la taille puisque les locataires anciens occupent généralement des logements plus grands donc moins chers au m² que les locataires récents (81 m² en moyenne pour les locataires de plus de 5 ans - 68 m² pour plus ceux de plus de 10 ans mais seulement 54 m² pour les nouveaux entrants)

Au 1^{er} janvier 2005, le nouveau locataire (arrivé en 2004) payait 9,1 €/m² alors que le nouveau locataire de l'année précédente payait 9,2 €/m². Après les fortes hausses de ces dernières années, le loyer de marché marque une pause et la hiérarchie des loyers se resserre avec un écart qui se réduit entre le loyer de relocation et l'ensemble des loyers (+16% en 2004 contre +20% en 2003).

4.5. Le mode de gestion des logements

Evolution des loyers selon le mode de gestion

	Logements gérés par des professionnels	Logements gérés par des particuliers	TOTAL
Nombre de logements	29 700	18 500	48 200
Loyer moyen au 01/01/2005 Prix au m ²	509 € 7,7 €	454 € 7,9 €	488 € 7,8 €
Taux d'évolution <i>dont relocation</i>	+ 3,5% + 3,8%	+ 3,0% + 4,2%	+ 3,3% + 4,0%

L'évolution des loyers selon le mode de gestion montre que de manière générale professionnels et particuliers ne se comportent pas de la même manière.

Les particuliers se sont montrés cette année moins gourmands qu'en 2003 et leurs loyers ont augmenté de façon moins importante que ceux des logements gérés par des professionnels (respectivement : +3,0% et +3,8%). Deux raisons à cela :

- d'une part, les particuliers procèdent plus souvent par système de « stop and go », c'est à dire en laissant les loyers inchangés plusieurs années puis en les augmentant de manière plus conséquente alors que les professionnels font régulièrement usage de la procédure d'indexation sur l'ICC.
- d'autre part, les particuliers ont pratiqué cette année des hausses beaucoup moins fortes lors des changements de locataires (+4,2% en 2004 contre +8,6% en 2003), assez proches de celles pratiquées par les professionnels.

Au final, on observe que les niveaux de loyers pratiqués par les particuliers diffèrent peu de ceux pratiqués par les professionnels.

EN CONCLUSION

- Avec un niveau de 7,8 €/m² et un loyer moyen au 1^{er} janvier 2005 de 488 € pour 63m², l'agglomération grenobloise se place parmi les plus chères des agglomérations enquêtées (moyenne des aggro. : 7,5 €/m²).
- L'année 2004 se caractérise dans notre agglomération par une nette décélération de la hausse globale des loyers (+3,3% en 2004 contre 4,0% en 2003) alors qu'au niveau national la tendance est, au contraire, à la poursuite et à l'intensification du mouvement haussier.

Cette progression moins rapide des loyers est directement liée dans notre agglomération à une plus grande modération des hausses pratiquées lors des relocations qui passent cette année au second rang des facteurs d'évolution des loyers (1,2 point en 2004 sur un total de 3,3 contre 2,1 point en 2003).

L'année 2004 a aussi été marquée par un redressement de l'indice du coût de la construction (+2,9% en 2004 contre +2,3% en 2003) qui se répercute dans l'évolution globale des loyers (1,3 point en 2004 contre 1,0 point en 2003). Toutefois, cet indice n'a pas qu'un impact mécanique : quand il évolue faiblement, les hausses empiriques ont tendance à croître alors qu'elles diminuent -comme c'est le cas cette année- quand cet indice est plus satisfaisant pour les bailleurs. On soulignera également que la hausse des loyers continue d'être plus rapide que celle des prix à la consommation (+1,6% en 2004) ce qui alourdit d'autant le budget logement des occupants.

- La répartition géographique hiérarchisée des loyers moyens reflète très largement celle des autres segments du marché : les loyers sont toujours plus chers (en moyenne) au centre de l'agglomération et dans les lieux les plus cotés (Grenoble, Meylan, la Tronche).
- Les logements récents (construits après 1990) continuent de tirer le marché vers le haut, et sont toujours nettement plus chers que la moyenne (9,3 €/m²), en particulier les petits logements qui se louent jusqu'à 16 €/m² pour les "1 pièce". Le public visé par ce type de logement (jeunes, étudiants) se trouve donc spécialement pénalisé par ces coûts.

L'année 2004 se caractérise dans l'agglomération grenobloise par une progression de 3,3% des loyers du parc locatif privé, moins forte que la moyenne des onze villes observées. La flambée des loyers de marché semble momentanément stoppée. Mais, les effets mécaniques de la forte progression de l'ICC en début 2005 devraient se traduire par une nouvelle accélération de la hausse d'ensemble sur la prochaine période.