

Publication minimale

LES NIVEAUX DE LOYERS DANS LA RÉGION GRENOBLOISE EN 2016



Décembre
2017

OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST

Engagée dans le dispositif de l'enquête OLAP « Province » depuis le début des années 1990, la région grenobloise est impliquée historiquement dans l'observation des loyers.

Formulée en 2015 sous l'impulsion de Grenoble-Alpes Métropole en partenariat avec le Département de l'Isère, la candidature de la région grenobloise au dispositif national d'observatoire local des loyers est le résultat d'une volonté commune des acteurs locaux de faire progresser le dispositif existant pour une meilleure connaissance des marchés locatifs.

Il regroupe ainsi des acteurs publics (Etat, Grenoble-Alpes métropole, Département de l'Isère, communauté d'agglomération du Pays Voironnais, communauté de communes du Grésivaudan, de Bièvre-Est), des professionnels et acteurs de l'immobilier ainsi que des associations de locataires et de propriétaires (cf. annexe 1).

Les objectifs poursuivis concernent en particulier la définition des plafonds de loyers pour le conventionnement dans le parc privé, une territorialisation plus fine des objectifs de production de logements locatifs ainsi qu'une amélioration du suivi et de l'évaluation des démarches menées en faveur de la réhabilitation du parc ancien.

L'Observatoire de la région grenobloise fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL et l'OLAP, sous l'égide du Ministère chargé du logement.

Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant (cf. méthodologie).



SOMMAIRE

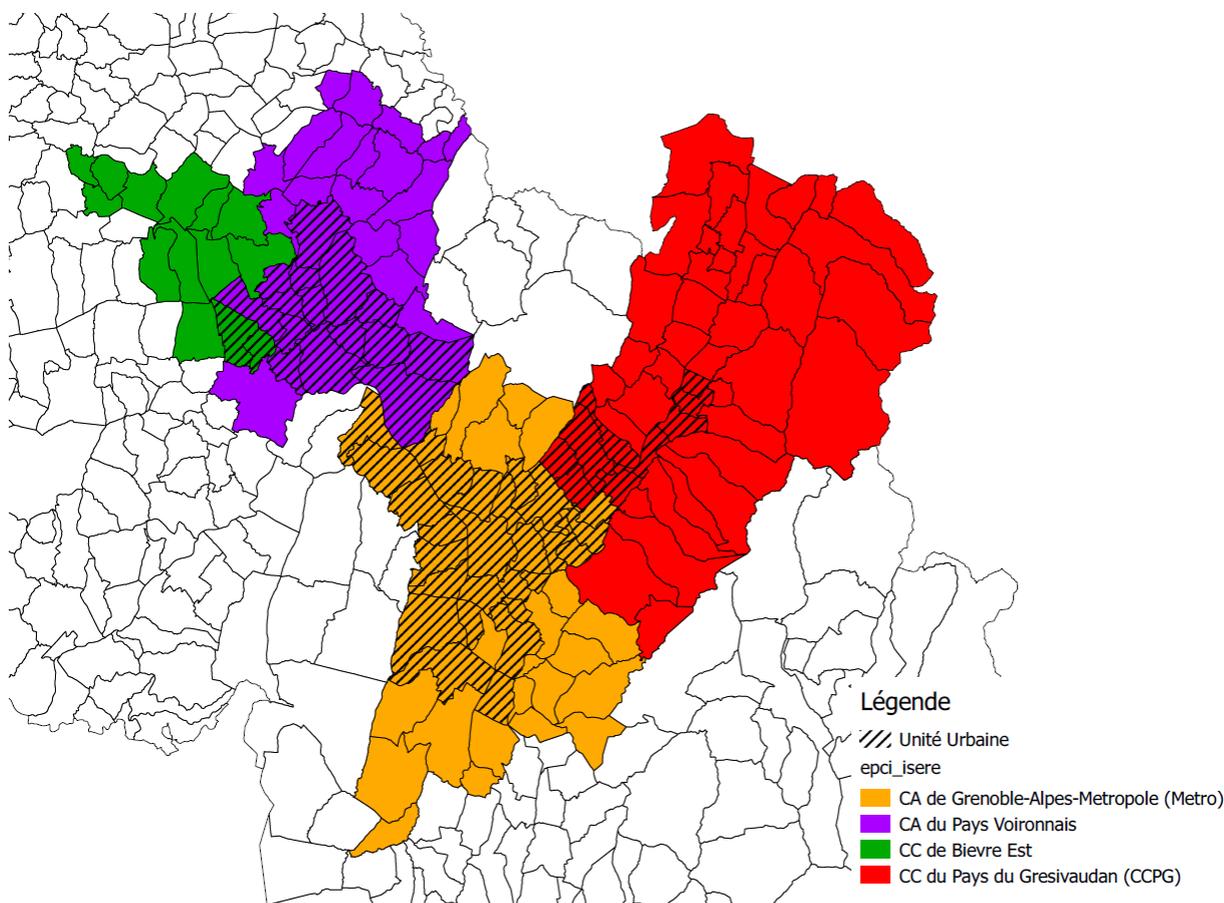
1. PRESENTATION DU PERIMETRE OBSERVE : DONNEES DE CADRAGE	4
1.1. DEFINITION DES ZONES.....	4
1.2. LE PARC LOCATIF PRIVE DANS LE PERIMETRE OBSERVE.....	8
2. LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE AU 01/01/2017	13
2.1. LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE OBSERVE	13
2.2. LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE PAR ZONE	23
3. METHODOLOGIE	268
4. SYNTHESE	31
5. ANNEXES	33
6. TABLES DES FIGURES	42

1. Présentation du périmètre observé : données de cadrage

1.1. Définition des zones

La maille d'observation minimale préconisée pour la mise en œuvre de l'observatoire est celle de l'unité urbaine, un zonage établi par l'INSEE dont la dernière mise à jour a été effectuée en 2010. L'unité urbaine de Grenoble s'étend sur 53 communes qui concernent 4 territoires de coopération intercommunale : Grenoble-Alpes Métropole, la CA du Pays Voironnais, la CC Bièvre-Est et la CC du Grésivaudan. Dans la mesure où c'est aujourd'hui à l'échelle des EPCI que se construisent et se mettent en œuvre les politiques locales de planification en matière d'habitat et de logement, le dispositif d'observation a été étendu à l'échelle de l'intégralité de ces 4 territoires soit 140 communes.¹.

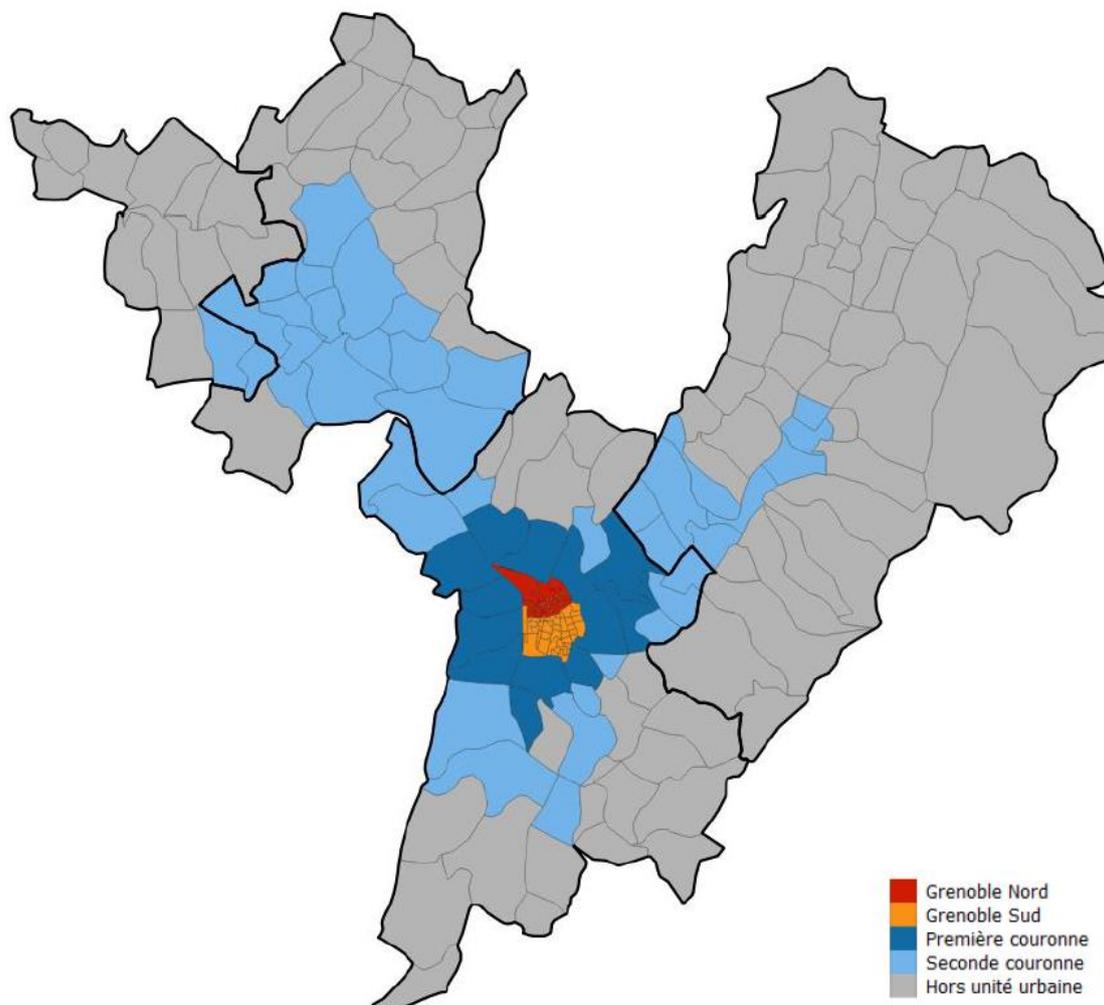
Carte 1 : zonage de l'Observatoire local des loyers de la région grenobloise en 2016



En l'absence de données consolidées sur les loyers, les objectifs de la première collecte ont été calibrés au regard d'un premier zonage purement fonctionnel. Il a été réalisé de façon à répondre aux contraintes suivantes : des zones dédiées pour la ville-centre et l'unité urbaine et une répartition relativement équilibrée des logements locatifs privés entre les différentes zones.

¹ Périmètre administratif au 1^{er} janvier 2017

Carte 2 : Périmètre fonctionnel ayant permis la définition des objectifs de collecte 2016



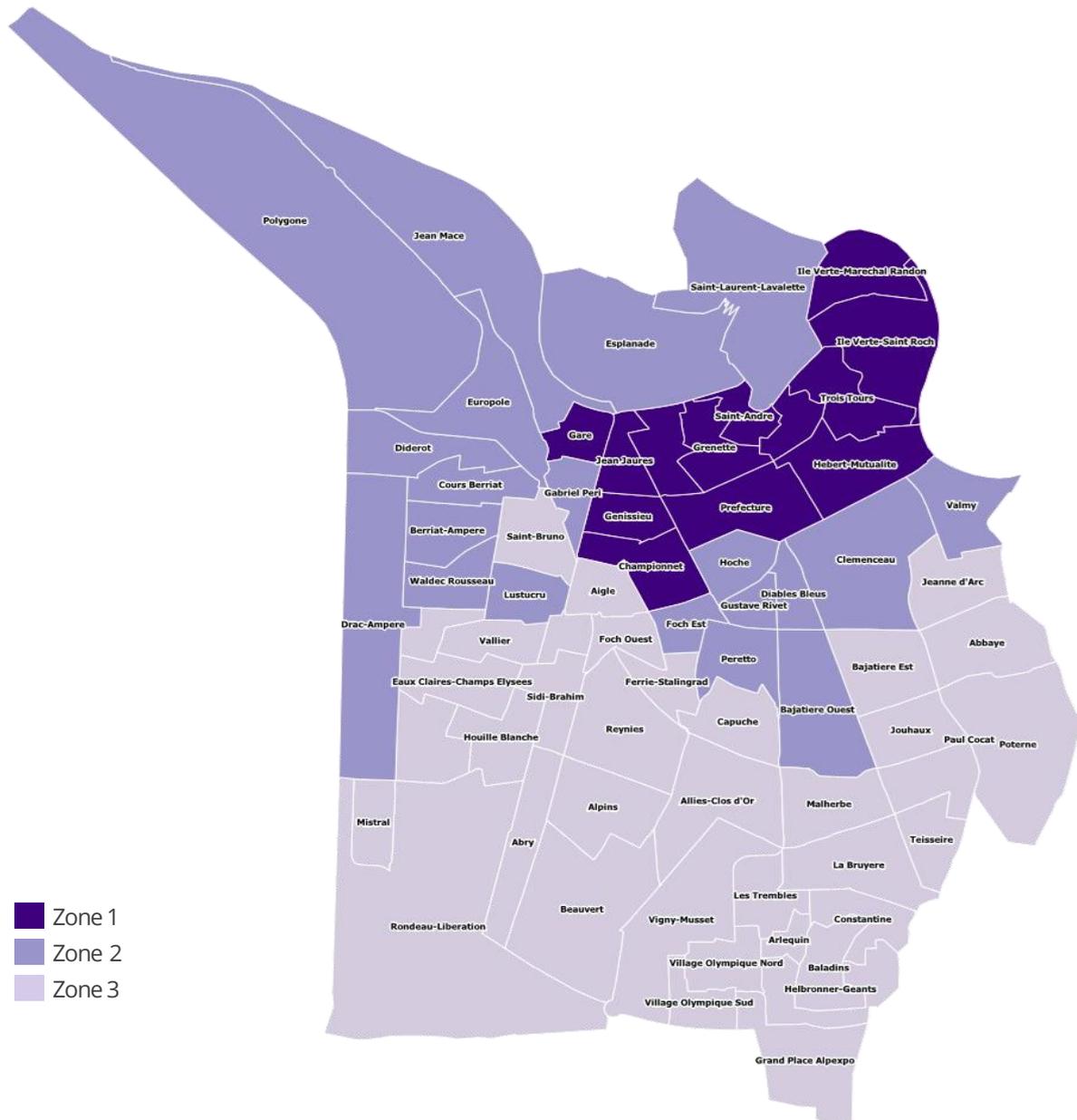
À l'issue de cette première collecte, un second zonage plus abouti a été élaboré par l'ANIL au regard des valeurs de marché constatées à travers l'exploitation des premiers résultats de l'observatoire. Afin d'anticiper les futures contraintes de découpage territorial liées à la perspective d'une demande d'agrément, le zonage de la ville-centre a été dissocié. Un découpage de celle-ci en trois zones a été privilégié afin d'obtenir une plus grande fiabilisation des données.

Les autres iris et communes non irisées ont été réparties selon 3 zones faisant sens en terme de marché locatif.

C'est sur ce périmètre, plus pertinent en matière d'observation des loyers, que l'ensemble des résultats de la collecte 2016 est présenté au sein de ce rapport.

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Carte 3 : Périmètre d'observation de la ville-centre en 2016



1.2 Le parc locatif privé dans le périmètre observé

Sur les 289 360 résidences principales de la région grenobloise, 77 520 appartiennent au secteur locatif privé soit 27 % du parc total.

Ces logements locatifs privés sont majoritairement des appartements (89 %) mais de fortes différenciations existent selon les zones d'études. A titre d'exemple, seuls 1 % des logements locatifs grenoblois sont des maisons contre 20 %, en moyenne, sur les autres zones (A, B et C).

Tableau 1 : Le parc locatif privé dans le périmètre de l'OLL

Zone géographique	Nombre de logements locatifs privés	Part dans le périmètre	Dont maisons	Dont meublés
Grenoble zone 1	9 580	12 %	55	1 860
Grenoble zone 2	13 400	17 %	130	2 870
Grenoble zone 3	13 190	17 %	185	2 170
Périphérie zone A	16 370	21 %	2 790	2 410
Périphérie zone B	12 820	17 %	2 170	1 150
Périphérie zone C	12 170	16 %	3 265	1 845
Total	77 520	100 %	8 600	12 300

Source : Insee, RP 2013

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Une dominante de petits logements

Plus d'un logement locatif privé sur deux est de petite taille (T1 ou T2) tandis que les logements familiaux (T4 et plus) ne représentent qu'un quart du parc. Ainsi, la part des logements familiaux est toujours inférieure à celle des T1 et T2 à l'exception de la zone B où ils représentent la même proportion (un tiers des logements).

Cette proportion importante de petits logements est caractéristique du secteur locatif privé. En effet, les logements familiaux représentent 77 % des résidences principales en propriété et 43 % des logements du secteur social (cf. graphique 1).

En outre, près de l'intégralité du parc des T1 et T2 (98 %) est constituée d'appartements. De manière plus globale, **le poids des appartements est prépondérant pour tous les logements de moins de 5 pièces** puisqu'ils représentent plus de 80 % du parc. A l'inverse, les logements de grande taille (T5 et plus) sont pour plus de la moitié des maisons.

De forts contrastes existent néanmoins entre la ville-centre où seuls 8 % des T5 et plus sont des maisons et les autres secteurs de l'Observatoire.

Comment compte-t-on le nombre de pièces ?

Par T1 ou T2, il est entendu un logement de type 1 ou 2. Cette dénomination est similaire à la notion de F1 (fonction 1).

Un T1 est un logement présentant une cuisine et une salle de bain séparée ainsi qu'une pièce principale et des WC (présents ou non dans la salle de bain). Il se différencie d'un studio qui dispose d'une cuisine ouverte sur la pièce principale. Cependant, au sein de cette étude, les studios ont été agrégés au T1.

Les types de logements supérieurs (T2, T3) indiquent le nombre de chambres présentes : une pour un T2, deux pour un T3, ...

Enfin, la notion de « bis » signale qu'une des pièces de l'appartement est suffisamment grande pour être divisées en deux.

Tableau 2 : Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements

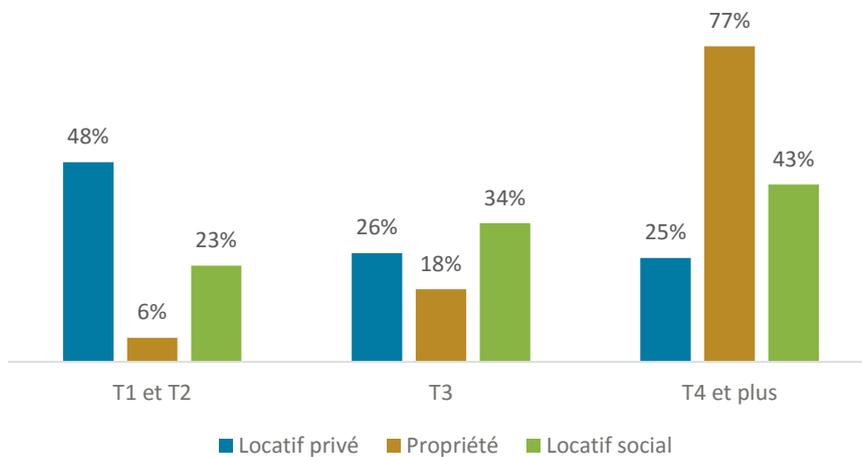
Zone géographique	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Grenoble zone 1	3 260 34 %	3 000 31 %	1 960 20 %	880 9 %	480 5 %
Grenoble zone 2	4 700 35 %	4 100 31 %	2 900 22 %	1 260 9 %	450 3 %
Grenoble zone 3	2 930 22 %	3 750 28 %	3 830 29 %	1 950 15 %	730 6 %
Périphérie zone A	2 800 18 %	3 680 23 %	4 320 27 %	2 920 18 %	2 070 13 %
Périphérie zone B	1 350 12 %	2 380 21 %	3 620 32 %	2 460 22 %	1 520 13 %
Périphérie zone C	2 300 16 %	3 300 23 %	3 810 27 %	2 860 20 %	1 960 14 %
Total	17 350 22 %	20 210 26 %	20 440 26 %	12 330 16 %	7 200 9 %

Source : Insee, RP 2013



Observatoire des loyers de la région grenobloise

Graphique 1 : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces et le statut d'occupation



Source : Insee, RP 2013

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Un parc locatif ancien

Avec plus d'un logement sur deux datant d'avant 1970, soit avant toute réglementation thermique (la première réglementation thermique date de 1974), **le parc de logement locatif est particulièrement ancien** (cf. graphique 2).

La zone 1 de Grenoble apparaît la plus concernée par cette problématique avec plus de 70 % de résidences principales construites avant 1970. A l'inverse, c'est dans la zone A que la proportion de logements anciens est la plus faible (38 %).

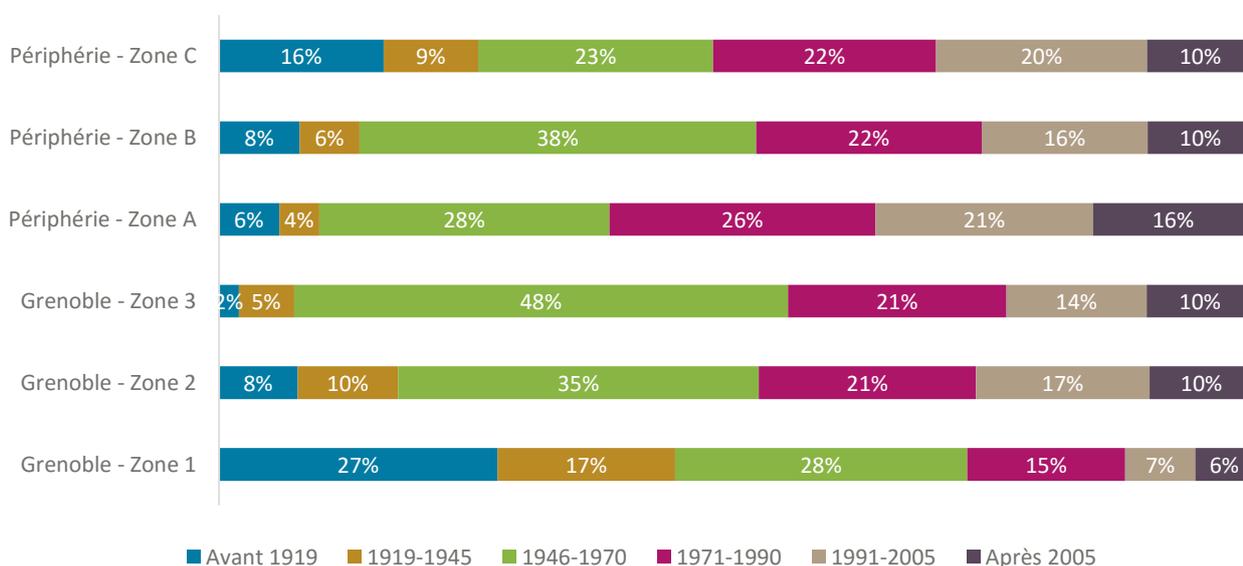
Cette ancienneté du bâti est encore plus prégnante pour les appartements avec 52 % construits avant 1970 dont 35 % entre 1946 et 1970, période de construction la plus médiocre en terme de qualité thermique. A titre de comparaison, seules 21 % des maisons ont été construites entre 1946 et 1970.

En outre, **ces logements anciens sont plus souvent des logements familiaux et donc de plus grande superficie**. En effet, 27 % des logements construits avant 1970 disposent de 4 pièces ou plus contre 20 % de ceux construits après 1990.

Les logements construits depuis la réglementation thermique de 1988 (Protocole de Kyoto), qui vise un objectif de consommation moindre par rapport à celle de 1974, représentent 27 % du parc locatif (cf. annexe 2). Leur répartition entre les différentes zones de l'observatoire est assez uniforme à l'exception des secteurs grenoblois où l'on note une sous-représentation importante au sein de la zone 1 où ils ne représentent que 13 % du parc.

Ces constats relatifs aux logements datant d'après la RT 88 sont similaires pour les résidences principales en propriété et en HLM.

Graphique 2 : Répartition du parc locatif privé selon la période de construction



Source : Insee, RP 2013

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Des locataires plutôt jeunes

Les ménages résidant dans le parc locatif du secteur privé sont plus jeunes que l'ensemble des ménages avec seulement un ménage sur 10 de plus de 65 ans alors qu'on en comptabilise 26 % dans l'ensemble des ménages (cf. tableau 3).

Les ménages dont le chef a moins de 40 ans sont donc surreprésentés avec plus de 60 % des ménages concernés. Si les ménages locataires du privé sont plus jeunes que la moyenne quel que soit le périmètre d'études, ce phénomène est accentué, par la **présence de nombreux étudiants**, dans les secteurs de Grenoble. Ainsi, le taux de moins de 25 ans atteint une moyenne de 36 % sur Grenoble avec un maximum de 42 % au sein de la zone 1.

Si ces ménages de moins de 25 ans résident majoritairement dans le parc datant d'entre 1946 et 1970 (29 %), c'est dans le parc construit entre 1991 et 2005 qu'ils sont surreprésentés (36 % des résidents de ce parc ont moins de 25 ans alors qu'ils ne représentent que 26 % des ménages).

Les ménages ayant entre 25 et 40 ans sont eux surreprésentés dans le parc de logements construits après 2005 où près d'un résident sur deux a entre 25 et 40 ans.

Enfin, les ménages plus âgés sont sous-représentés dans le parc datant d'avant 1990. Ceci s'explique par une mobilité résidentielle moindre passé 40 ans.

Tableau 3 : Répartition du parc locatif privé selon l'âge du chef de ménage

Zone géographique	Moins de 25 ans	De 25 à 40 ans	De 40 à 55 ans	De 55 à 65 ans	De 65 à 80 ans	80 ans et plus
Grenoble zone 1	4 010 42 %	3 320 35 %	1 100 12 %	470 5 %	400 4 %	290 3 %
Grenoble zone 2	5 180 39 %	5 040 38 %	1 600 12 %	710 5 %	560 4 %	310 2 %
Grenoble zone 3	3 920 30 %	5 120 39 %	2 060 16 %	780 6 %	750 6 %	550 4 %
Périphérie zone A	2 980 19 %	6 110 39 %	3 840 24 %	1 420 9 %	910 6 %	530 3 %
Périphérie zone B	1 400 12 %	4 370 39 %	3 060 27 %	1 120 10 %	860 8 %	510 5 %
Périphérie zone C	2 400 17 %	5 000 35 %	3 390 24 %	1 420 10 %	1 160 8 %	850 6 %
Total	19 900 26 %	28 970 37 %	15 050 19 %	5 920 8 %	4 640 6 %	3 040 4 %

Source : Insee, RP 2013

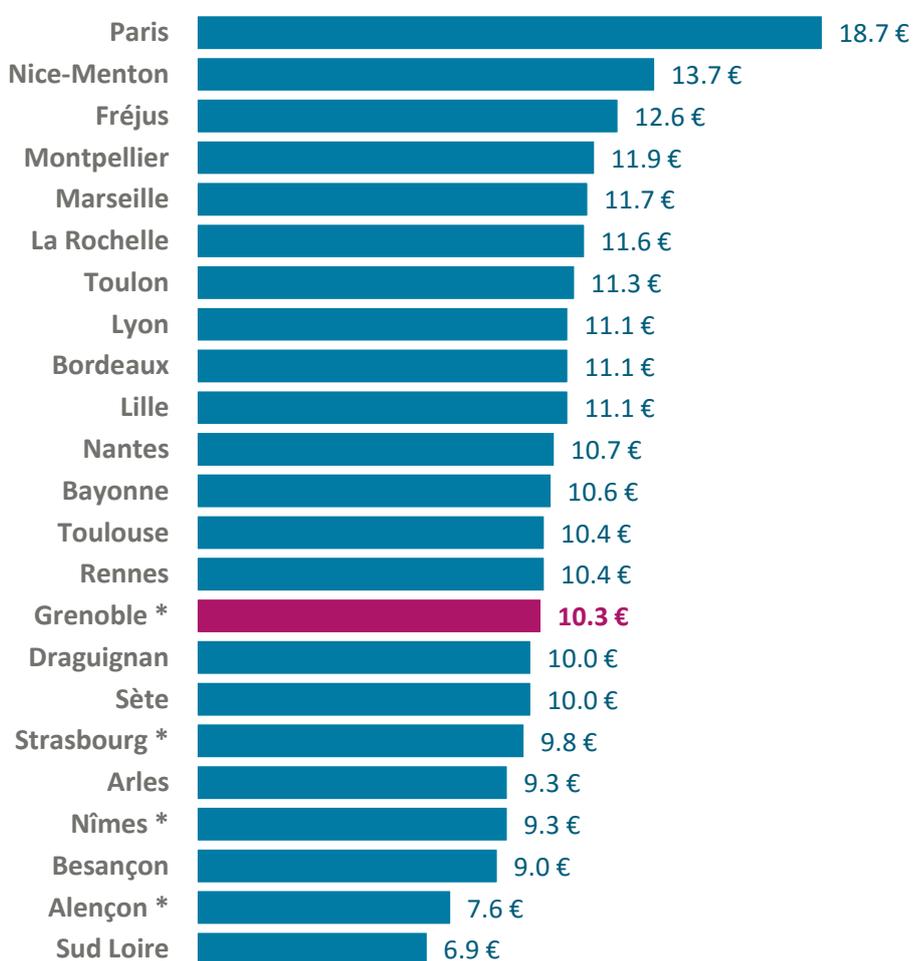
2. Les loyers du parc locatif privé au 01/01/2017

2.1. Les niveaux de loyers du parc locatif privé sur l'ensemble du périmètre observé

Le loyer médian dans le périmètre de la région grenobloise est de 10,3 €/m².

Elle se positionne en milieu de tableau loin derrière les territoires à dominante touristique et les principales métropoles (Lyon, Lille, Marseille, Bordeaux, ...). Le loyer médian reste toutefois plus élevé que celui constaté sur Strasbourg, Nîmes ou encore Besançon où il est inférieur à 10 €/m² (cf. graphique 3).

Graphique 3 : Niveaux de loyers dans les Observatoires locaux existants (2015 et 2016)



Source : Anil, 2015 et 2016 (*)

Observatoire des loyers de la région grenobloise

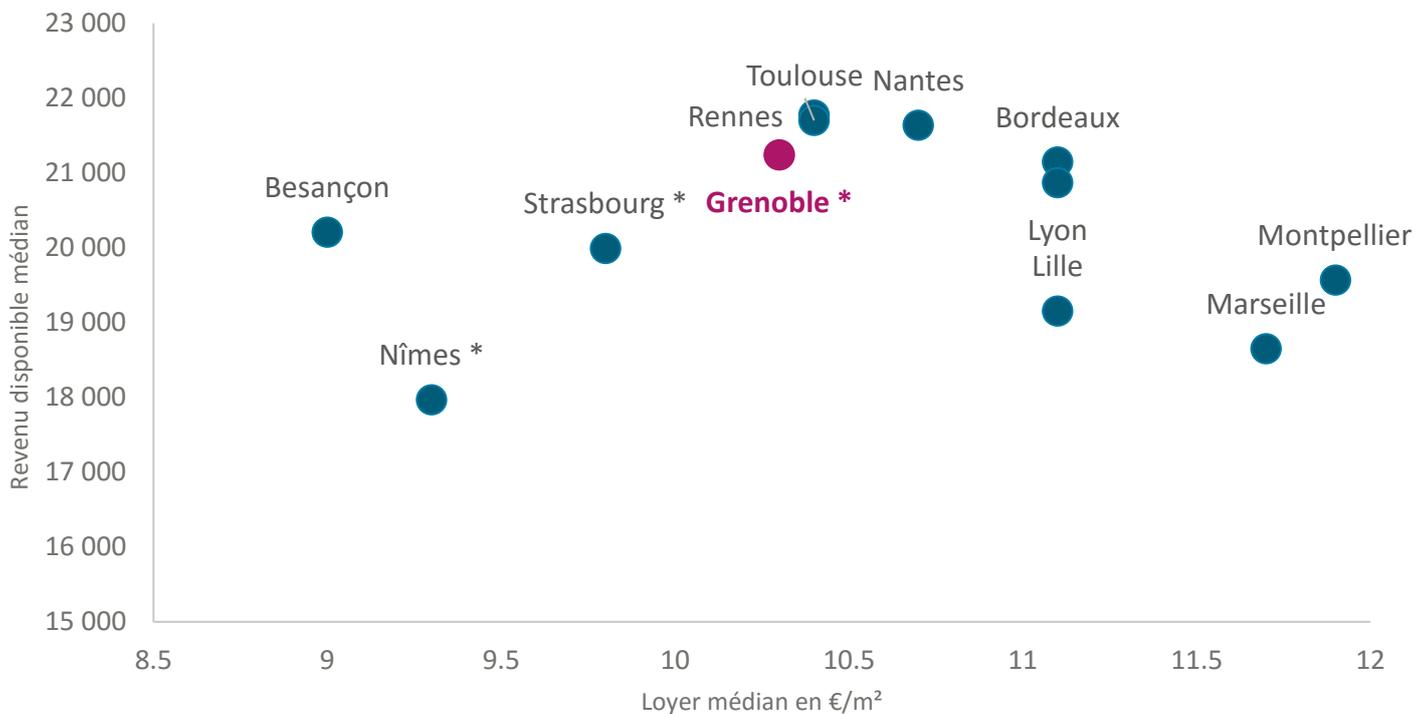
Rapporté aux revenus disponibles médian des ménages de la métropole grenobloise, le loyer médian apparaît même être l'un des plus bas des métropoles ayant un niveau de vie similaire (cf. graphique 4).

En effet, si le niveau de vie des ménages grenoblois (environ 1 770 €/mois et par unité de consommation) est comparable à celui observé dans les métropoles de Bordeaux, Lyon ou encore Nantes, le loyer médian est lui inférieur à celui observé au sein de ces trois territoires.

Ces résultats sont cependant à prendre avec précaution les périmètres de ces différents observatoires prenant en compte un territoire plus ou moins large. En effet, **l'Observatoire de la région grenobloise prend en compte un périmètre plus large que l'unité urbaine** incluant ainsi des territoires plus ruraux comme Bièvre-Est ou le Nord du Pays Voironnais. A l'inverse, d'autres observatoires observent précisément leur unité urbaine comme Bordeaux ou Nantes.

Afin de résoudre cette problématique, il semble donc intéressant de comparer les résultats des différents observatoires sur un périmètre comparable.

Graphique 4 : Niveaux de loyers et revenus des ménages dans plusieurs métropoles françaises



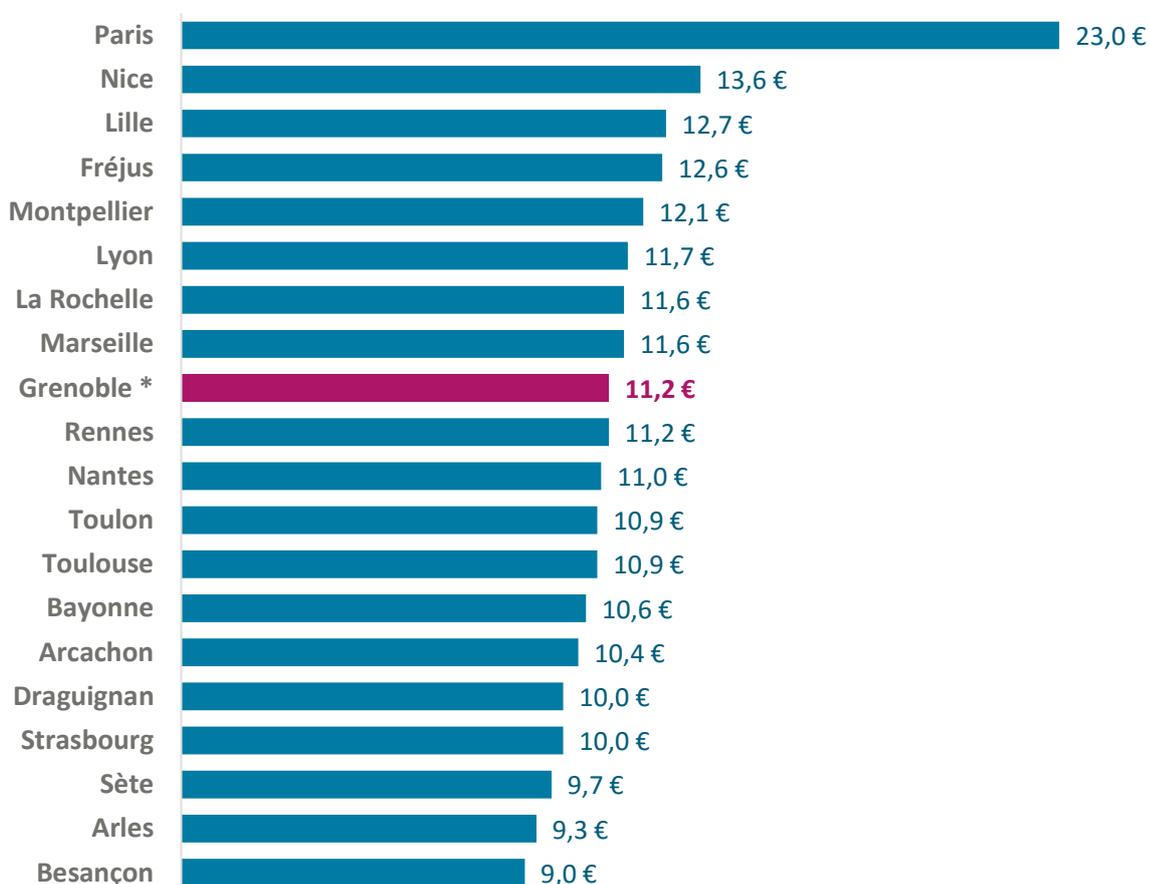
Source : Anil, 2015 et 2016 (*), Filosofi 2013

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Si l'on observe le loyer médian de chacune des villes-centre des différents observatoires, **la ville de Grenoble avec un loyer médian de 11,2 €/m² se situe, cette fois-ci dans le milieu haut du tableau** (cf. graphique 5). Les villes de Lyon, Lille ou Montpellier conservent des loyers médian supérieurs mais le niveau de loyer grenoblois se situe cette fois-ci au-dessus de ville comme Rennes, Nantes ou encore Toulouse.

Il reste toutefois important de rappeler qu'on **ne peut comparer des niveaux de loyers sans prendre en compte la qualité du bâti**. Grenoble est une métropole qui s'est étendue vite dans les années 1960-1970 avec des bâtiments de qualité moyenne entraînant un rapport qualité/prix moindre. Il pourrait donc être intéressant de comparer des niveaux de loyers à bien équivalent afin de juger de la réelle cherté de l'immobilier.

Graphique 5 : Niveaux de loyers dans les villes-centre des Observatoires locaux existants (2015 et 2016)



Source : Anil, 2015 et 2016 (*)

Observatoire des loyers de la région grenobloise

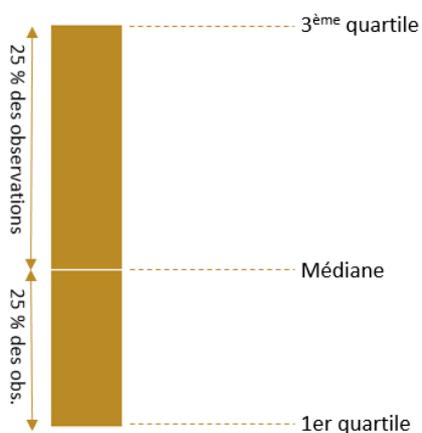
Comment analyser les niveaux de loyer ?

Les niveaux de loyer varient selon de nombreuses caractéristiques dont les plus déterminantes sont les suivantes :

- La situation géographique ;
- Le type de logement (individuel ou collectif) ;
- La taille du logement ;
- L'âge du bâti ;
- L'ancienneté d'emménagement.

Ce sont ces 5 caractéristiques qui seront détaillés ci-après afin d'appréhender de manière fine les niveaux de loyer.

Comment appréhender la dispersion des loyers ?



Afin d'appréhender la dispersion des loyers, leur répartition par déciles ou quartiles est traditionnellement étudiée. Les « box plots » sont utilisés pour les représenter graphiquement. Ils permettent de visualiser la plus ou moins grande dispersion des loyers (plus le rectangle est grand, plus la dispersion est forte). Sur l'exemple ci-contre, la dispersion apparaît plus forte sur les 25 % de loyers les plus élevés : le rectangle entre la médiane et le 3^{ème} quartile est sensiblement plus grand que celui entre le 1^{er} quartile et la médiane.

Ils amènent également une information sur le 1^{er} et 3^{ème} quartile ainsi que la médiane. Ainsi, la médiane nous permet de déterminer la valeur à laquelle la moitié des loyers est supérieure, l'autre moitié lui étant inférieure. La logique est identique pour les quartiles ou déciles. Pour exemple, le 1^{er} quartile définit la valeur à laquelle sont inférieurs les 25 % de loyers les plus faibles.

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Des loyers plus élevés pour les logements gérés par des agences immobilières

Il est pour habitude d'observer des niveaux de loyer inférieurs pour les logements gérés par une agence immobilière comparativement à ceux directement gérés par le propriétaire bailleur (gestion directe).

Sur la région grenobloise, sur l'ensemble des biens loués, **on observe un loyer médian de 10,0 €/m² pour ceux en gestion directe et de 10,5 €/m² pour ceux en gestion indirecte**, soit un coût supérieur de 4 % pour la gestion intermédiaire (cf. graphique 6).

Toutefois, il est à noter, qu'au sein de notre échantillon, la proportion de logements d'une pièce, plus chers au m², est plus importante en gestion déléguée (21 %) qu'en gestion directe (16 %).

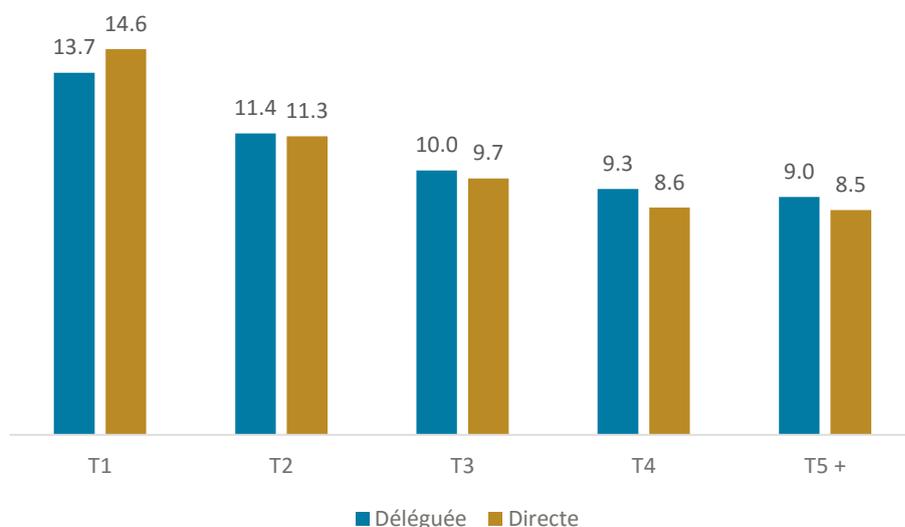
En outre, à typologie égale, les loyers médians sont supérieurs en gestion déléguée pour les logements de trois pièces et plus (cf. graphique 7). Ainsi, le loyer médian d'un T4 s'établit à 9,3 €/m² en gestion déléguée contre 8,6 €/m² pour la gestion directe.

Il apparaît donc difficile, tant les variables explicatives (période de construction, zones géographiques, ...) sont nombreuses, de pouvoir conclure à une réelle supériorité des prix en gestion déléguée vis-à-vis de la gestion directe.

Graphique 6 : Niveaux de loyers sur l'ensemble du périmètre de l'Observatoire selon le mode de gestion des logements



Graphique 7 : Loyer médian selon le mode de gestion et la typologie des logements (en €/m²)



Source: Anil, 2016

Les appartements ont un prix au m² plus élevé que les maisons

La moitié des ménages locataires du privé résidant en appartement ont un loyer supérieur à 10,4 €/m² tandis que celui de ceux résidant en maison s'établit à 9,0 €/m².

Cette hiérarchie des prix se vérifie pour l'ensemble des logements, des moins chers au plus chers.

Cette situation s'explique par deux facteurs principaux :

- La surface moyenne des maisons (105 m²) est bien plus élevée que celle des appartements (59 m²). Le prix au m² étant plus élevé pour les petits logements, cela élève à fortiori le prix au m² des appartements.
- Les appartements sont fortement présents au sein de la ville-centre où les prix sont les plus élevés du fait d'une proximité immédiate à l'ensemble des services et équipements

A typologie identique, les maisons ont également un loyer au m² inférieur au appartement (cf. graphique 8).

A titre d'exemple, le loyer médian d'un appartement de type 3 s'établit à 9,9 €/m² contre 9,2 €/m² pour une maison.

Seul le loyer médian des maisons de 5 pièces et plus apparaît supérieur à celui des appartements de typologie similaire.

Les maisons de type 5 et plus possèdent plus souvent un jardin que celle de type inférieur faisant ainsi accroître le montant du loyer et entraînant de la sorte une inversion de la hiérarchie des prix entre maisons et appartements.

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Des écarts importants de loyer selon la typologie des logements

Les logements d'une pièce, d'une surface moyenne de 29 m², sont ceux ayant le loyer au m² le plus élevé et qui représente la plus grande dispersion. Avec un loyer médian de 14,1 €/m², ils sont ainsi 25 % plus chers que les T3 (cf. graphique 8).

Ces niveaux de loyer plus élevés s'expliquent par un coût fixe de certains équipements (cuisine, salle de bain, ...): les chambres, pièces supplémentaires dans les typologies supérieures, sont celles ayant le coût le moins élevé puisqu'elles ne présentent aucun équipement.

De plus, l'ajout des studios au sein de cette catégorie contribue à rehausser le coût de ces logements.

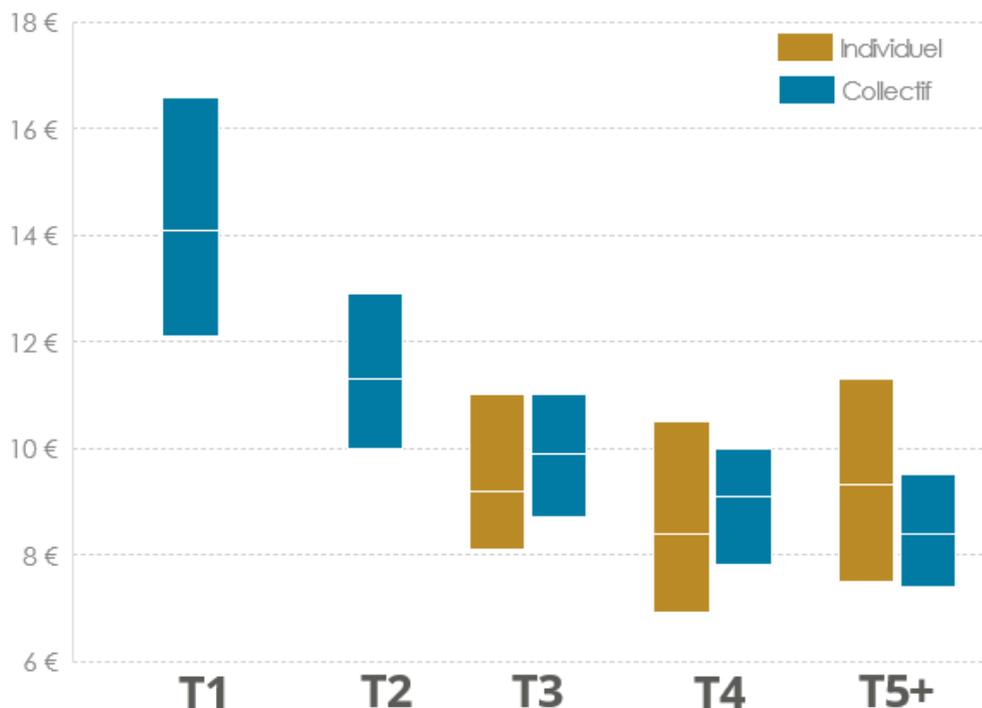
De surcroît, s'ajoute à ces raisons principales une mobilité plus forte dans les T1, les relocations ayant tendance à favoriser les revalorisations.

De la sorte, **le loyer des studios et des logements d'une pièce varie d'un montant inférieur à 10,4 €/m² pour les 10% de logements les moins chers (soit environ 300 € par mois) à plus de 19,4 €/m² pour les 10 % de logements les plus chers (soit environ 560 € par mois).**

Les logements plus grands ont un coût au m² inférieur avec une quasi-stabilisation de celui-ci à partir des T4. Les T5 et plus ont ainsi le coût au m² le plus bas avec un loyer médian de 8,8 €/m².

Toutefois, on observe un loyer médian plus élevé pour les maisons de type 5 et plus (9,3 €/m²) que pour celles de type 4. De plus, la dispersion des loyers apparaît plus importante sur les logements de type 5 et plus comparativement au type 4 (8,4 €/m²). Ainsi, si les 10 % de loyers les plus élevés sont supérieurs 11,4 €/m² pour un T4, ils atteignent 12,4 €/m² pour les T5 et plus.

Graphique 8 : Dispersion des loyers selon la nature et la typologie des logements



Observatoire des loyers de la région grenobloise

Des écarts selon les périodes de construction qui mettent en avant des logements d'une qualité et d'une prestation différenciée

Les logements construits avant 1990 avec un loyer médian s'établissant à 10,0 €/m² contre 11,2 € pour les plus récents ont un loyer au m² globalement plus bas que ceux construits après 1990 (cf. graphique 9).

Avant 1990, on distingue deux types de logements : ceux construits avant 1946 et ceux d'après-guerre.

L'urbanisation de masse d'après-guerre a généré une offre résidentielle abondante, le plus souvent collective et à la qualité médiocre (mauvaise qualité de matériaux, isolation thermique et phonique, ...). Ainsi, on observera une moindre dispersion des prix sur les logements de cette époque qui sont, globalement, peu prisés.

A l'inverse, **les logements d'avant 1946 sont ceux ayant la plus forte dispersion de loyers** : c'est sur cette période que les 10 % de loyers les moins élevés sont présents avec un prix inférieur à 6,6 €/m². A l'inverse, les 10 % de loyers les plus élevés ont un coût supérieur à 14,4 €/m², soit le prix le plus élevé derrière les logements construits après 1990.

Cette forte dispersion est due à une qualité de logements très disparate entre ceux ayant fait l'objet de rénovation et les autres mais également selon l'appartenance à un mouvement (mouvement Haussmannien au milieu du XIX^{ème} siècle, Art Déco dans les années 20, ...), souvent synonyme de qualité et donc plus recherchés.

Le coût des logements construits après 1990 est, lui, le plus élevé avec 50 % de logements qui ont un coût supérieur à 11,2 €/m² soit plus d'un euro supplémentaire par m². Les 10 % de logements au loyer les plus bas sont également plus chers que les autres périodes de construction puisqu'il faut approximativement compter un euro de plus par m².

Cette catégorie inclue toutefois une diversité de logements entre les logements des années 1990-2005 et ceux construits après 2005. Ainsi, les logements construits entre 1990 et 2005 ont un coût médian inférieur (10,9 €/m²) à ceux datant d'après 2005 (11,7 €/m²).

Ce coût élevé des logements les plus récents est lié à une qualité thermique optimum (BBC), à la présence de nombreux équipements et annexes (terrasse, cuisine équipée, garage, ...) et à l'environnement favorable de certaines opérations (éco quartiers, opérations centrales comme la ZAC de Bonne) qui font grimper le prix.

Graphique 9 : Loyers médians selon la période de construction des logements



Observatoire des loyers de la région grenobloise

Un prix à la relocation légèrement supérieur à l'ensemble du marché

Le niveau de loyer selon la durée d'emménagement des locataires est un bon indicateur de tension du marché. Ainsi, un loyer plus élevé à la relocation indique un marché tendu quand l'inverse est le signe d'une moindre tension.

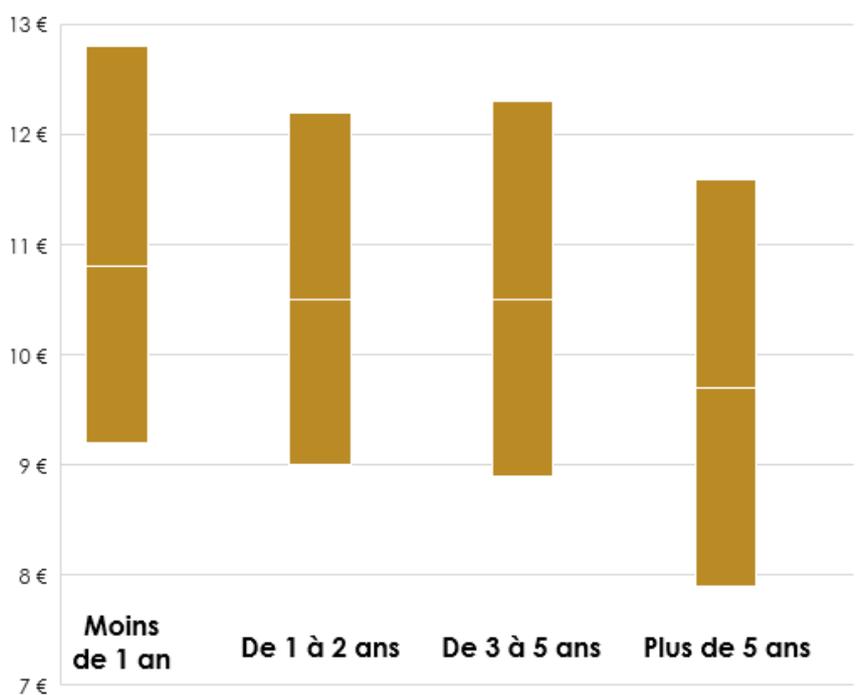
En 2016, le marché grenoblois montre une certaine tension avec un loyer médian le plus élevé pour les ménages ayant emménagé il y a moins d'un an. L'hétérogénéité des prix des logements les plus chers est également plus forte.

La moitié des nouveaux arrivants paie ainsi un loyer supérieur à 10,7€/an contre 10,0€ pour ceux ayant emménagé il y a plus d'un an (cf. graphique 10).

Les ménages ayant emménagé il y a plus de 5 ans sont ceux présentant un loyer médian le plus faible, à 9,5 €/m². Ce sont également ces ménages qui bénéficient des loyers les plus bas : les 10 % de logements les moins onéreux ont un coût inférieur à 6,2 €/m² contre 7,8 € pour un nouvel arrivant.

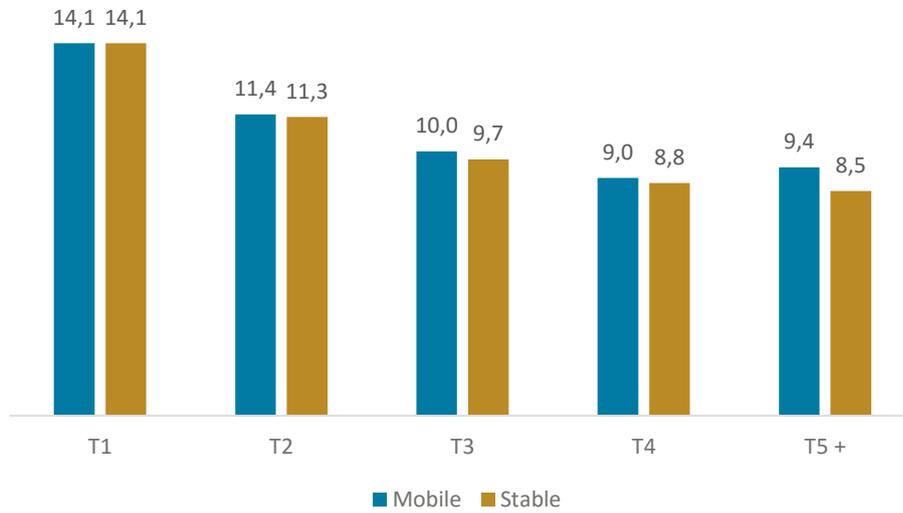
Toutefois, à typologie équivalente, on constate que les prix de relocation plus élevés sont présents sur les logements de type T3 et plus. Le différentiel le plus élevé s'opère sur les logements de type 5 et plus où le loyer médian d'un nouvel arrivant s'établit à 9,4 €/m² contre 8,5 €/m² pour un ménage présent depuis plus d'un an (cf. graphique 11).

Graphique 10 : Dispersion des loyers selon la durée d'emménagement



Observatoire des loyers de la région grenobloise

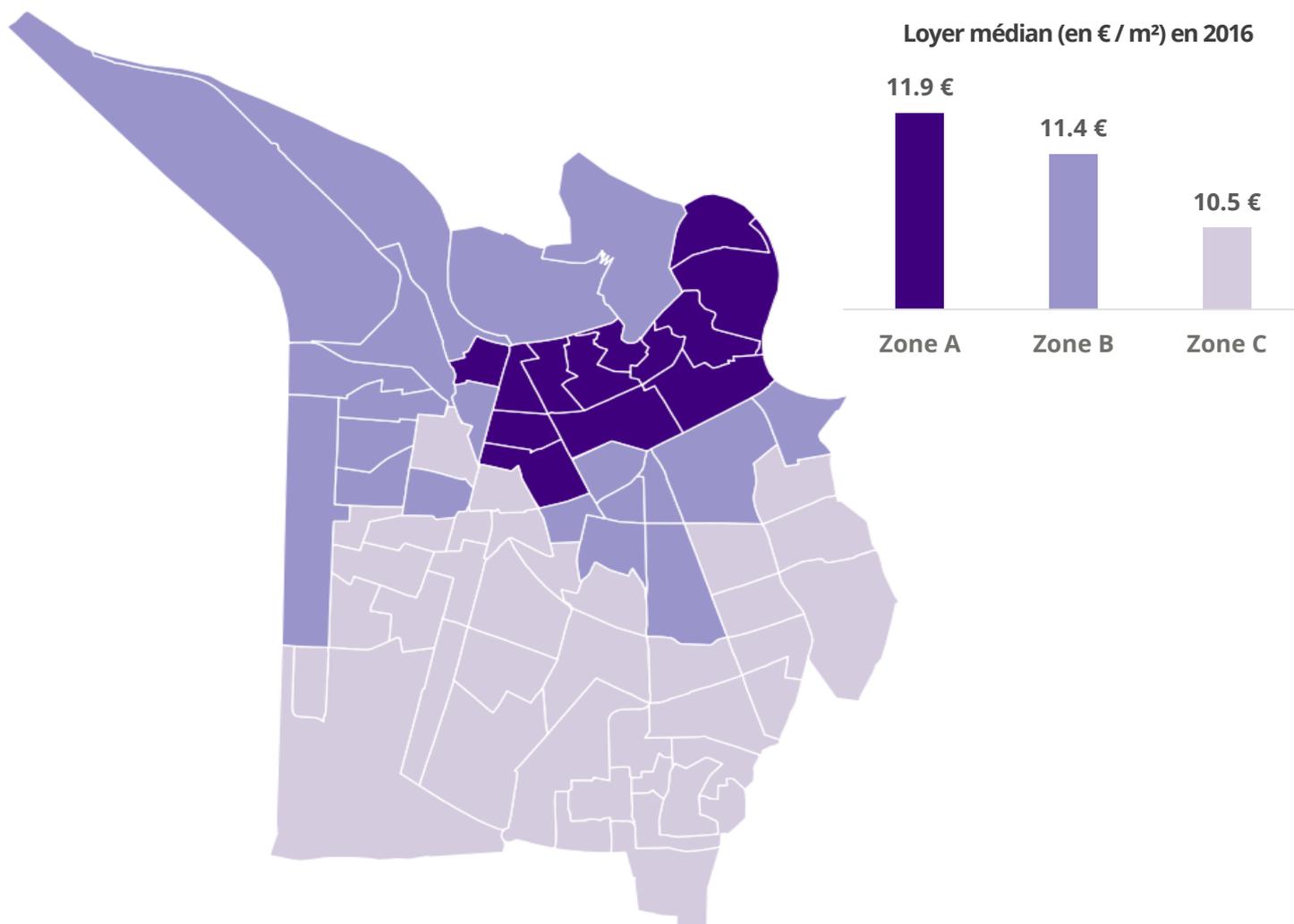
Graphique 11 : Dispersion des loyers selon la durée d'emménagement et la typologie des logements (en €/m²)



Source : Anil, 2016

2.2. Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone

Carte 5 : Loyer médian en euros/m² pour la ville-centre



Le loyer médian le plus élevé est observé au sein de la zone A (violet foncé) où 50 % des ménages locataires du secteur privé ont un loyer dont le coût est supérieur à 11,9 €/m².

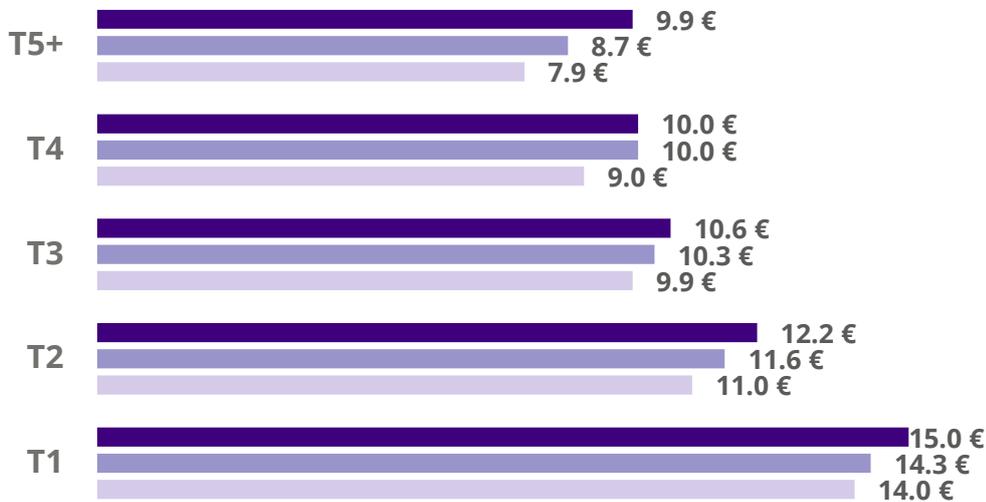
Cette zone s'étend sur l'hyper centre de Grenoble (Grenette, Saint André, Préfecture, ...), et les quartiers proches (Gare, Jean Jaurès, Championnet, Hébert, ...) ainsi que les secteurs résidentiels de l'Île Verte.

La deuxième zone (violet) la plus onéreuse présente un loyer médian de 11,4 €/m². Elle se situe majoritairement au Nord de Grenoble regroupant des iris comme Europole, Diderot, Hoche, Saint Laurent mais également Lustucru, Reynies ou encore Peretto.

Enfin, on observe un loyer médian de 10,5 €/m² dans la zone la moins chère de Grenoble (violet clair). On retrouvera l'intégralité des iris situés dans le quart Sud de Grenoble mais également des secteurs comme Saint Bruno, Waldec-Rousseau ou encore l'Aigle.

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Graphique 12 : Loyer médian par typologie dans les trois zones de Grenoble en 2016



Source : Anil, 2016

Quelque que soit la zone d'étude, ces niveaux de loyers varient fortement selon la typologie et la période de construction des logements.

Ainsi, si le loyer médian de la zone A s'établit à 11,9 €/m² sur l'ensemble du parc, il culmine à 15,0 €/m² pour un studio ou T1 (cf. graphique 12).

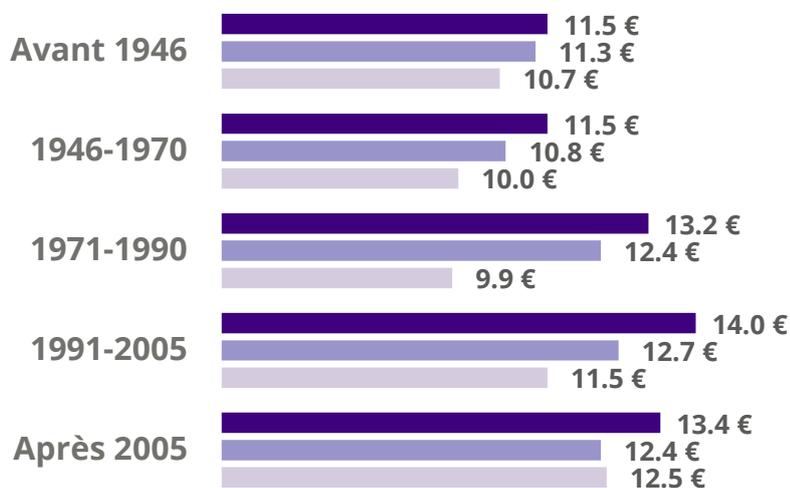
Pour la zone A, le loyer médian varie de 15,0 €/m² pour un T1 à 9,9 €/m² pour un T5 et plus.

Au sein de la zone B, ces prix s'échelonnent de 14,3 €/m² à 8,7 €.

Enfin, pour la zone C, les loyers médians les plus élevés sont observés pour les studios et T1 avec un coût médian de 14,0 €/m² tandis que les T5 et plus qui présentent le coût au m² le moins onéreux ont un loyer médian de 7,9 €/m².

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Graphique 13 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones de Grenoble en 2016



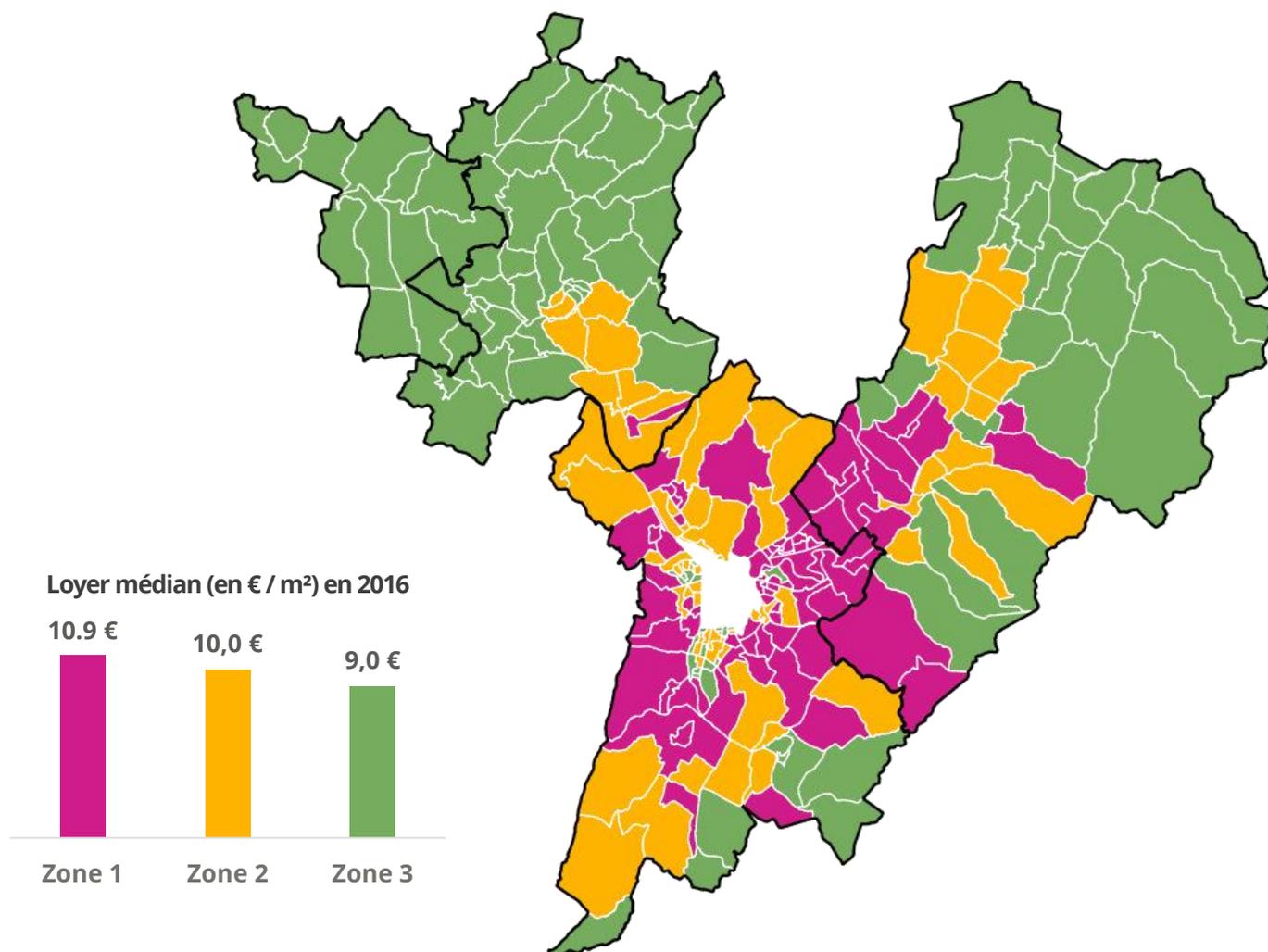
Source : Anil, 2016

De même, les loyers médians vont fortement varier selon la période de construction des logements (cf. graphique 13).

Les logements d'avant 1970 apparaissent les moins onéreux avec un loyer médian variant de 11,5 €/m² pour la zone A à environ 10,0 €/m² pour la zone C.

A l'inverse, les logements datant d'après 1990 sont ceux ayant les coûts les plus élevés. Le loyer médian le plus onéreux, qui s'établit à 14,0 €/m², est observé dans la zone A dans le parc construit entre 1991 et 2005.

Carte 6 : Loyer médian en euros/m² pour la périphérie



Sur les zones se situant hors de Grenoble, le loyer médian le plus élevé est observé dans la zone 1 (rose) où il s'établit à 10,9 €/m². Cette zone regroupe des communes comme Saint-Martin-d'Uriage, Domène, Biviers ou encore Crolles mais également des iris de Saint-Martin-d'Hères ou de Saint-Egrève, communes où les prix locatifs y sont très segmentés.

Un loyer médian de 10 €/m² est observé au sein de la zone 2 (orange). On y retrouve des communes comme Vif, Vaulnaveys-le-Haut, Noyarey ou Sarcenas. Certains iris d'Echirolles, de Voiron ou de Saint Martin d'Hères sont également présents dans cette zone.

Enfin, le loyer médian le plus bas qui s'établit à 9 €/m² se retrouve dans les communes et iris de la zone 3 (verte).

C'est dans cette zone que se situe l'intégralité des communes de Bièvre-Est, une grande partie de celles du Pays Voironnais et du Nord du Grésivaudan mais également quelques communes et iris de la métropole comme Vizille, Séchilienne ou certains quartiers d'Echirolles et de Pont-de-Claix.

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Graphique 14 : Loyer médian par typologie dans les trois zones hors Grenoble en 2016



Source : Anil, 2016

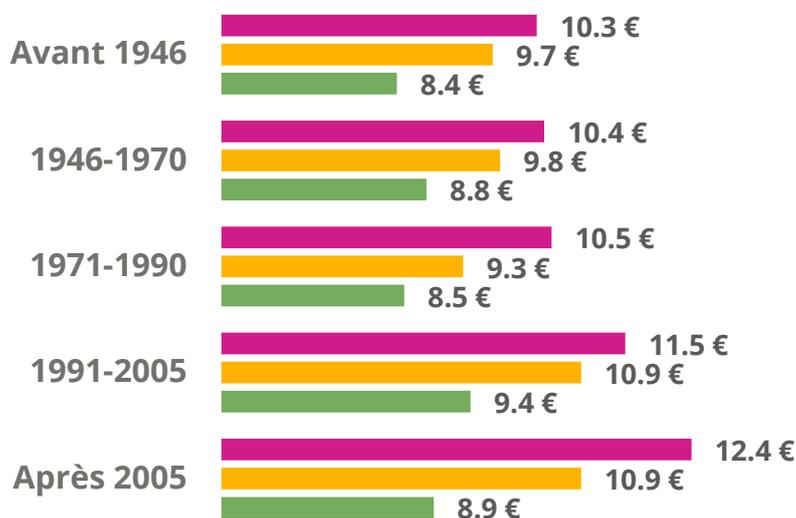
Ces niveaux de loyers varient, à nouveau, fortement selon la typologie et la période de construction des logements (cf. graphique 14).

Les loyers médians les élevés sont observés sur les logements de type 1 avec un loyer variant de 14,7 €/m² pour la zone 1 à 13,2 €/m² pour la zone 2.

A l'inverse, les loyers les moins onéreux sont observés sur les T5 et plus avec un loyer médian compris entre 9,2 €/m² sur la zone 1 et 7,4 €/m² sur la zone 3.

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Graphique 15 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones hors Grenoble en 2016



Source : Anil, 2016

Concernant les variations liées à la période de construction, les logements d'avant 1946 apparaissent les moins onéreux avec un loyer médian variant de 10,3 €/m² pour la zone 1 à 8,4 €/m² pour la zone 3 (cf. graphique 15).

A l'inverse, les logements datant d'après 2005 sont ceux ayant les coûts les plus élevés pour la zone 1. Il faut ainsi compter un loyer médian de 12,4 €/m² pour un bien de ce type.

Sur la zone 2, les logements les plus onéreux ont été construits après 1990 et ont un coût médian de 10,9 €/m².

Enfin, sur la zone 3, le loyer médian le plus élevé se situe sur les logements construits entre 1991 et 2005 où il s'établit à 9,4 €/m².

3. Méthodologie

L'observatoire local des loyers de la région grenobloise collecte des données relatives aux logements du parc locatif privé, à l'exception des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Il vise à mieux connaître le marché locatif selon les différents segments du parc à savoir :

- Localisation géographique (selon les 5 zones géographiques préétablies)
- Type de logement (individuel ou collectif)
- Typologie (du T1 au T5 et plus)
- Période de construction (selon 5 modalités)
- Type de gestion (meublé ou non)
- Mode de gestion (directe ou déléguée)

Afin que le niveau de loyers soit représentatif de tous les segments précités, des objectifs de collecte sont fournis par l'Anil et l'Olap.

Les objectifs de collecte de l'Observatoire de Grenoble ont été établis à partir du recensement 2012 de la population. Cette source externe permet d'avoir une répartition complète du parc locatif privé par zone, type d'habitat et nombre de pièces. Complétée par une estimation de la répartition en gestion directe et en gestion déléguée, cette base exhaustive a permis à l'OLAP de déterminer le nombre de logements à collecter par zone, type d'habitat et nombre de pièces quel que soit le type de gestion.

Pour cela, il a été fixé un taux de sondage pour chaque type de gestion en fonction du zonage établi par l'OLL. Pour Grenoble, un taux de sondage relatif à l'ensemble du parc locatif privé pour les logements loués vides de 9,5 % en gestion déléguée et 2,4 % en gestion directe a été choisi. Cela a été établi de façon à permettre de couvrir la plus petite zone. Au final, l'OLL de Grenoble devait collecter 7 535 logements loués vides dont 6 015 logements en gestion déléguée et 1 520 logements en gestion directe. Pour 2016, l'objectif est dit atteint par l'observatoire lorsque celui-ci collecte au moins 80 % du nombre de logements à enquêter au niveau de la métropole et au moins 60 % pour les autres zones.

Objectif : Logements loués vides

zone	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Hyper centre	501	649	406	162	76	1 794	14
Grenoble Sud	289	483	496	263	96	1 627	25
Première couronne	252	447	651	442	183	1 975	190
Seconde couronne	71	273	341	257	204	1 146	308
Hors unité urbaine	46	197	284	233	233	993	422
Total	1 159	2 049	2 178	1 357	792	7 535	959

Les logements en gestion déléguée ont été collectés grâce à un transfert de fichiers de la part des professionnels de l'immobilier. En 2016, ce sont 33 professionnels de l'immobilier qui ont participé au dispositif.

Ceux gérés directement par leur propriétaire ont fait l'objet d'une enquête téléphonique auprès de locataires occupants et de propriétaires bailleurs.

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Une fois l'ensemble de ces données collectées, de nombreux traitements permettant une intégrité des données sont effectués par l'Agence d'urbanisme et l'Anil.

Schéma 1 : détail sur la procédure de collecte et de traitements des données collectées



Le détail des prescriptions méthodologiques est consultable sur le site du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité².

Suite à ces traitements, la collecte 2016 s'établit à 13 240 logements collectés dont 11 740 en gestion déléguée et 1 500 en gestion directe. C'est sur cette échantillon de collecte représentant 17 % du parc locatif privé que les résultats présentés ont été établis.

² http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/14-11-25_prescriptions_methodologiques_def.pdf

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Tableau 4 : Nombre de logements loués vides collectés

zone	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons	% de l'objectif
Hyper centre	1 106	1 165	672	256	91	3 290	14	183%
Grenoble Sud	812	846	837	354	80	2 929	28	180%
Première couronne -	448	744	987	625	213	3 017	191	153%
Seconde couronne	226	535	709	447	297	2 214	433	193%
Hors unité urbaine	163	441	530	365	296	1 795	531	181%
Total	2 755	3 731	3 735	2 047	977	13 245	1 197	176%

L'Observatoire des loyers de la région grenobloise a ainsi atteint ses objectifs de collecte (176 %). En gestion déléguée, la collecte atteint 195 % (11 739 logements) des objectifs fixés et 99 % (1 506 logements) en gestion directe.

De plus, 594 logements sont collectés au titre de la collecte sur les logements loués meublés. Cela représente 112 % de l'objectif qui était fixé à 531 logements.

Schéma 2 : La collecte 2016 en chiffre



4. Synthèse

Créé en 2015 sous l'impulsion de la Métropole grenobloise et du Département de l'Isère, l'Observatoire des loyers de la région grenobloise est constitué de 140 communes regroupées au sein de 4 intercommunalités que sont Grenoble-Alpes métropole, la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, la communauté de communes du Pays du Grésivaudan et la communauté de communes de Bièvre-Est.

L'année 2016 s'est traduite par le démarrage effectif de l'Observatoire. Avec la collecte de près de 13 800 références soit environ 18 % du parc locatif du territoire enquêté, cette première année de mise en œuvre de l'observatoire s'est achevée avec succès : 100 % des objectifs ont été atteints pour les enquêtes directes et 200 % pour les enquêtes indirectes.

En lien avec l'Anil, garante de la fiabilité de la démarche, cet échantillon nous a permis de présenter de premiers résultats sur les niveaux de loyer du parc locatif privé.

Ainsi, le loyer médian, sur l'ensemble du périmètre de la région grenobloise, s'établit à 10,3 €/m². Ce niveau de loyer se situe dans la moyenne basse de ceux observés dans les autres observatoires. Toutefois, cette hiérarchie reste à prendre avec précaution du fait de périmètres d'observation plus ou moins larges et d'un rapport qualité/prix différencié selon les territoires.

En outre, cinq variables influencent fortement le niveau de loyer :

- La typologie : plus le nombre de pièces augmente, plus le niveau de loyer au m² diminue
- La période de construction : les loyers des logements récents (construits après 1990) sont les plus élevés
- La durée d'emménagement : les prix à la relocation sont légèrement supérieurs à l'ensemble du marché
- Le type de logement : les appartements ont un prix au m² plus élevé que les maisons
- La localisation géographique

La localisation géographique est la plus complexe à interpréter puisque corrélée avec les autres facteurs (typologie, type, période de construction et durée d'emménagement).

En effet, selon le zonage étudié, le parc de logements peut se démarquer fortement de la moyenne de l'Observatoire. Pour exemple, la zone A de la ville de Grenoble est quasi-exclusivement constituée d'appartements et les logements de petite taille y sont surreprésentés quant, à l'inverse, les maisons familiales sont prédominantes dans la zone 3 hors Grenoble.

Une fois ces précautions prises en considération, il est intéressant d'étudier les niveaux de loyer par zone.

Ainsi, sur Grenoble, le loyer médian est compris entre 11,9 €/m² pour la zone A (hyper-centre et les quartiers proches, Ile verte) et 10,5 €/m² pour la zone C (iris du quart Sud, Saint-Bruno, Aigle, ...). La zone B (iris du quart Nord tels que Saint-Laurent, Europole, Hoche ou Diderot) se situe dans l'entre-deux avec un loyer médian de 11,4 €/m².

Sur les zones se situant hors de Grenoble, le loyer médian le plus élevé est observé dans la zone 1 où il s'établit à 10,9 €/m². Cette zone regroupe des communes comme Domène, la Tronche, Crolles ou encore Biviers mais également des iris de Saint-Martin-d'Hères ou Saint-Egrève.

Un loyer médian de 10 €/m² est observé sur la zone 2. On y retrouve des communes comme Vif, Noyarey ou Sarcenas.

Enfin, le loyer médian le plus bas s'établit à 9 €/m² et concerne la zone 3. C'est dans cette zone que se situe l'intégralité des communes de Bièvre-Est, une grande partie de celles du Pays Voironnais et du Nord du Grésivaudan mais également quelques communes et iris de la métropole comme Vizille, Séchilienne ou certains quartiers d'Echirolles et de Pont-de-Claix.

Observatoire des loyers de la région grenobloise

5. Annexes

Annexe 1 : Partenaires de l'Observatoire, membres du comité de pilotage

Acteurs publics impliqués :

Acteurs publics associés :



Professionnels de l'immobilier :

Associations de locataires ou de propriétaires :



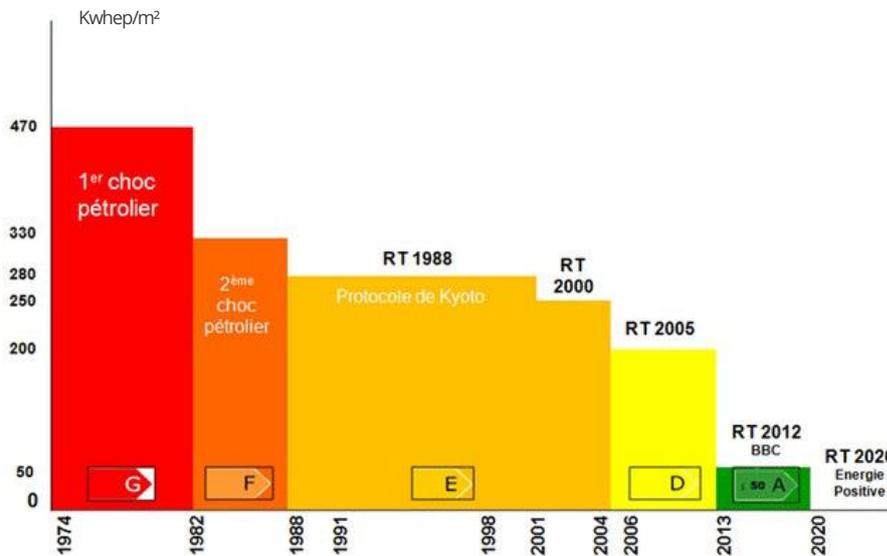
Acteurs du logement :

Coordination de l'observatoire :



Annexe 2 : Niveaux de consommation d'énergie bisés par les réglementations thermiques françaises depuis 1974

Consommation annuelle d'énergie primaire ramenée au m²



Source : XPAIR, 2016

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Annexe 3 : Tableau récapitulatif des niveaux de loyers selon la typologie des logements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Ensemble					
Loyer moyen (en €/m ²)	13,8	11,2	9,7	8,8	8,8
Surface habitable moyenne (en m ²)	29	47	67	86	120
Loyer médian (en €/m ²)	14,1	11,4	9,9	8,9	8,8
1 ^{er} décile	10,4	8,7	7,5	6,3	6,2
9 ^{ème} décile	19,4	14,3	12,1	11,4	12,4
Grenoble – Zone A					
Loyer moyen (en €/m ²)	14,7	11,7	10,5	10,0	10,0
Surface habitable moyenne (en m ²)	29	50	72	94	137
Loyer médian (en €/m ²)	15,0	12,2	10,6	10,0	9,9
1 ^{er} décile	11,4	9,5	8,3	8,3	8,3
9 ^{ème} décile	21,3	14,8	13,7	12,4	11,0
Grenoble – Zone B					
Loyer moyen (en €/m ²)	14,3	11,5	10,1	9,7	9,6
Surface habitable moyenne (en m ²)	29	46	68	84	109
Loyer médian (en €/m ²)	14,3	11,6	10,3	10,0	9,0
1 ^{er} décile	10,7	9,2	7,9	7,6	6,9
9 ^{ème} décile	21,0	14,4	12,5	11,5	15,0
Grenoble – Zone C					
Loyer moyen (en €/m ²)	13,9	10,8	9,8	8,9	8,8
Surface habitable moyenne (en m ²)	27	47	63	80	97
Loyer médian (en €/m ²)	14,0	11,0	9,9	9,0	8,1
1 ^{er} décile	11,1	8,8	7,8	7,0	7,3
9 ^{ème} décile	18,5	13,8	11,8	10,8	12,5

Observatoire des loyers de la région grenobloise

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Périphérie - Zone 1					
Loyer moyen (en €/m²)	14,5	12,3	10,3	10,0	10,2
Surface habitable moyenne (en m²)	29	47	66	84	122
Loyer médian (en €/m²)	14,6	12,5	10,4	9,9	10,3
1^{er} décile	11,6	9,9	8,3	7,6	7,3
9^{ème} décile	19,2	15,2	12,7	12,8	14,5
Périphérie - Zone 2					
Loyer moyen (en €/m²)	13,6	11,5	9,7	9,0	8,4
Surface habitable moyenne (en m²)	28	47	65	84	121
Loyer médian (en €/m²)	13,2	11,7	9,8	9,0	8,8
1^{er} décile	11,5	9,3	8,0	6,8	6,0
9^{ème} décile	17,6	14,0	11,8	11,4	11,3
Périphérie - Zone 3					
Loyer moyen (en €/m²)	10,9	9,8	8,6	7,4	7,1
Surface habitable moyenne (en m²)	32	47	68	91	122
Loyer médian (en €/m²)	10,9	10,0	8,8	7,6	7,4
1^{er} décile	8,1	7,5	6,7	5,4	5,5
9^{ème} décile	14,8	12,9	10,6	9,6	9,7

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Annexe 4 : Tableau récapitulatif des niveaux de loyers selon l'époque de construction

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Ensemble				
Loyer moyen (en €/m ²)	9,3	9,8	9,5	10,6
Surface habitable moyenne (en m ²)	66	62	71	69
Loyer médian (en €/m ²)	10,0	10,0	10,0	11,2
1 ^{er} décile	6,6	7,5	7,3	8,0
9 ^{ème} décile	14,4	14,0	14,3	15,0
Grenoble – Zone A				
Loyer moyen (en €/m ²)	10,9	11,3	11,9	13,2
Surface habitable moyenne (en m ²)	63	55	46	54
Loyer médian (en €/m ²)	11,5	11,5	13,2	13,7
1 ^{er} décile	8,7	8,9	9,4	11,1
9 ^{ème} décile	16,7	18,0	19,0	16,3
Grenoble – Zone B				
Loyer moyen (en €/m ²)	10,7	10,5	11,7	12,2
Surface habitable moyenne (en m ²)	53	55	49	54
Loyer médian (en €/m ²)	11,3	10,8	12,4	12,5
1 ^{er} décile	8,4	8,3	9,6	9,7
9 ^{ème} décile	16,1	15,0	18,0	17,8
Grenoble – Zone C				
Loyer moyen (en €/m ²)	10,3	9,9	9,4	11,5
Surface habitable moyenne (en m ²)	51	58	63	51
Loyer médian (en €/m ²)	10,7	10,0	9,9	11,8
1 ^{er} décile	7,6	7,7	7,1	9,4
9 ^{ème} décile	15,0	13,7	13,5	17,1

Observatoire des loyers de la région grenobloise

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Périphérie - Zone 1				
Loyer moyen (en €/m ²)	9,8	10,2	10,3	11,7
Surface habitable moyenne (en m ²)	76	66	79	74
Loyer médian (en €/m ²)	10,3	10,4	10,5	11,9
1 ^{er} décile	7,2	7,9	8,2	9,4
9 ^{ème} décile	14,6	14,0	14,8	15,0
Périphérie - Zone 2				
Loyer moyen (en €/m ²)	8,9	9,4	9,3	10,3
Surface habitable moyenne (en m ²)	77	65	76	71
Loyer médian (en €/m ²)	9,7	9,8	9,3	10,9
1 ^{er} décile	6,6	7,3	7,4	8,6
9 ^{ème} décile	13,1	13,2	12,5	13,7
Périphérie - Zone 3				
Loyer moyen (en €/m ²)	7,7	8,2	7,7	8,8
Surface habitable moyenne (en m ²)	71	69	77	79
Loyer médian (en €/m ²)	8,4	8,8	8,5	9,2
1 ^{er} décile	5,8	6,1	5,6	6,9
9 ^{ème} décile	11,6	11,4	11,2	11,7

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Annexe 5 : Tableau récapitulatif des niveaux de loyers selon la date d'entrée du locataire

	Moins de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 5 ans
Ensemble				
Loyer moyen (en €/m ²)	10,2	9,7	9,9	9,1
Surface habitable moyenne (en m ²)	62	68	68	69
Loyer médian (en €/m ²)	10,7	10,3	10,3	9,5
1 ^{er} décile	7,8	7,5	7,4	6,2
9 ^{ème} décile	15,0	14,1	13,8	14,3
Grenoble - Zone A				
Loyer moyen (en €/m ²)	11,9	10,9	11,2	10,5
Surface habitable moyenne (en m ²)	54	61	64	61
Loyer médian (en €/m ²)	12,6	11,5	11,6	11,0
1 ^{er} décile	9,5	8,9	9,0	7,8
9 ^{ème} décile	17,6	16,1	15,2	18,0
Grenoble - Zone B				
Loyer moyen (en €/m ²)	11,2	10,9	10,8	10,9
Surface habitable moyenne (en m ²)	52	52	56	57
Loyer médian (en €/m ²)	11,7	11,3	11,4	11,0
1 ^{er} décile	8,8	8,6	8,9	8,1
9 ^{ème} décile	16,4	17,3	14,4	16,4
Grenoble - Zone C				
Loyer moyen (en €/m ²)	10,5	10,1	10,2	9,4
Surface habitable moyenne (en m ²)	52	56	55	66
Loyer médian (en €/m ²)	10,8	10,3	10,6	9,7
1 ^{er} décile	8,2	8,1	8,0	7,0
9 ^{ème} décile	15,3	13,9	14,0	13,9

Observatoire des loyers de la région grenobloise

	Moins de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 5 ans
Périphérie – Zone 1				
Loyer moyen (en €/m ²)	11,0	10,5	910,7	9,8
Surface habitable moyenne (en m ²)	71	76	78	70
Loyer médian (en €/m ²)	11,2	10,8	11,0	10,4
1 ^{er} décile	8,6	8,2	8,2	7,1
9 ^{ème} décile	15,0	14,5	14,3	14,7
Périphérie – Zone 2				
Loyer moyen (en €/m ²)	9,8	9,7	9,7	9,0
Surface habitable moyenne (en m ²)	68	73	70	75
Loyer médian (en €/m ²)	10,1	10,0	9,7	9,7
1 ^{er} décile	7,8	7,6	7,8	6,2
9 ^{ème} décile	13,2	13,2	13,3	12,5
Périphérie – Zone 3				
Loyer moyen (en €/m ²)	8,5	8,0	8,3	7,6
Surface habitable moyenne (en m ²)	69	79	75	73
Loyer médian (en €/m ²)	9,0	8,7	8,5	8,1
1 ^{er} décile	6,7	6,0	6,3	5,0
9 ^{ème} décile	11,5	11,8	11,6	10,8

Observatoire des loyers de la région grenobloise

Annexe 6 : Tableau récapitulatif des niveaux de loyers selon le type d'habitat

	Maisons	Appartements
Ensemble		
Loyer moyen (en €/m ²)	8,9	10,1
Surface habitable moyenne (en m ²)	105	59
Loyer médian (en €/m ²)	9,0	10,4
1 ^{er} décile	5,7	7,6
9 ^{ème} décile	12,9	14,5
Grenoble - Zone A		
Loyer moyen (en €/m ²)	NS	11,3
Surface habitable moyenne (en m ²)	NS	58
Loyer médian (en €/m ²)	NS	11,9
1 ^{er} décile	NS	9,0
9 ^{ème} décile	NS	17,0
Grenoble - Zone B		
Loyer moyen (en €/m ²)	NS	11,0
Surface habitable moyenne (en m ²)	NS	53
Loyer médian (en €/m ²)	NS	11,4
1 ^{er} décile	NS	6,9
9 ^{ème} décile	NS	12,5
Grenoble - Zone C		
Loyer moyen (en €/m ²)	NS	10,1
Surface habitable moyenne (en m ²)	NS	56
Loyer médian (en €/m ²)	NS	10,5
1 ^{er} décile	NS	10,0
9 ^{ème} décile	NS	13,9

Observatoire des loyers de la région grenobloise

	Maisons	Appartements
Périphérie – Zone 1		
Loyer moyen (en €/m ²)	10,5	10,7
Surface habitable moyenne (en m ²)	112	62
Loyer médian (en €/m ²)	10,9	10,9
1 ^{er} décile	7,1	8,3
9 ^{ème} décile	15,0	14,7
Périphérie – Zone 2		
Loyer moyen (en €/m ²)	9,3	9,7
Surface habitable moyenne (en m ²)	102	63
Loyer médian (en €/m ²)	9,6	10,0
1 ^{er} décile	6,6	12,5
9 ^{ème} décile	7,7	13,3
Périphérie – Zone 3		
Loyer moyen (en €/m ²)	7,3	8,6
Surface habitable moyenne (en m ²)	102	64
Loyer médian (en €/m ²)	7,8	9,0
1 ^{er} décile	5,0	6,5
9 ^{ème} décile	10,2	11,8

6. Table des figures

Carte 1 : Zonage de l'Observatoire local des loyers de la région grenobloise en 2016

Carte 2 : Périmètre fonctionnel ayant permis la définition des objectifs de collecte 2016

Carte 3 : Périmètre d'observation de la ville-centre en 2016

Carte 4 : Périmètre d'observation hors ville-centre en 2016

Carte 5 : Loyer médian en euros/m² pour la ville-centre

Carte 6 : Loyer médian en euros/m² pour la périphérie

Tableau 1 : Le parc locatif privé dans le périmètre de l'OLL

Tableau 2 : Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements

Tableau 3 : Répartition du parc locatif privé selon l'âge du chef de ménage

Tableau 4 : Nombre de logements loués vides collectés

Graphique 1 : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces et le statut d'occupation

Graphique 2 : Répartition du parc locatif privé selon la période de construction

Graphique 3 : Niveaux de loyers dans les Observatoires locaux existants (2015 et 2016)

Graphique 4 : Niveaux de loyers et revenus des ménages dans plusieurs métropoles françaises

Graphique 5 : Niveaux de loyers dans les villes-centre des Observatoires locaux existants (2015 et 2016)

Graphique 6 : Niveaux de loyers sur l'ensemble du périmètre de l'Observatoire selon le mode de gestion des logements

Graphique 7 : Loyer médian selon le mode de gestion et la typologie des logements (en €/m²)

Graphique 8 : Dispersion des loyers selon la nature et la typologie des logements

Graphique 9 : Loyers médians selon la période de construction des logements

Graphique 10 : Dispersion des loyers selon la durée d'emménagement

Graphique 11 : Dispersion des loyers selon la durée d'emménagement et la typologie des logements

Graphique 12 : Loyer médian par typologie dans les trois zones de Grenoble en 2016

Graphique 13 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones de Grenoble en 2016

Graphique 14 : Loyer médian par typologie dans les trois zones hors Grenoble en 2016

Graphique 15 : Loyer médian par période de construction dans les trois zones hors Grenoble en 2016

Schéma 1 : Détail sur la procédure de collecte et de traitements des données collectées

Schéma 2 : La collecte 2016 en chiffre

Observatoire des loyers de la région grenobloise



**OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE**

MÉTROPOLE GRENOBLOISE – VOIRONNAIS – GRÉSIVAUDAN – BIÈVRE-EST



21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org