



OBSERVATOIRE DES LOYERS
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ DE LA RÉGION GRENOBLOISE EN 2023

La Commission consultative de l'Observatoire local des loyers (CCOLL) s'est tenue ce jeudi 12 décembre 2024 dans les locaux de l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise qui pilote le dispositif d'observation des loyers (nouvel agrément en octobre). Elle a présenté les résultats de cette 9^e année de collecte à la CCOLL qui les a validés. La Commission a également voté le renouvellement de sa présidence : après deux ans de mandat, Fouad Kioudj (membre du CA de la CNL38) a laissé sa place à Cécile Martinet-Périnetti, directrice de l'Adil.

L'observatoire des loyers (OLL) et la CCOLL

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 fruit d'une volonté commune des acteurs locaux d'accéder à une meilleure connaissance des marchés locatifs. **L'Observatoire vise en particulier l'objectivation de la production de logements locatifs et l'amélioration du suivi et de l'évaluation des démarches menées en faveur de la réhabilitation du parc ancien.** Portée par le ministère de la Cohésion des territoires, cette observation tient sa force de **l'intégration au dispositif de l'ensemble des parties prenantes** allant des acteurs publics (État, Grenoble-Alpes Métropole, communauté d'agglomération du Pays Voironnais, communauté de communes du Grésivaudan et de Bièvre Est), aux professionnels et acteurs de l'immobilier, en passant par des personnalités qualifiées dans le domaine du logement, les associations de locataires et de propriétaires.

Tous les acteurs de l'OLL sont rassemblés au sein d'une « commission consultative d'observation locale des loyers » (CCOLL), chargée de la validation du dispositif d'observation.

Elle a pour attributions :

- > d'émettre un avis sur les décisions, orientations, productions relatives à l'observation locale des loyers,
- > d'émettre un avis sur toute question relative à l'organisation de l'observation locale des loyers et les objectifs de l'année en fonction des ressources financières mobilisables,
- > de produire un bilan des objectifs de l'année passée,
- > d'émettre, à la demande de l'assemblée générale ou du conseil d'administration de l'Agence, un avis sur toutes les questions ayant trait à l'observation des loyers et, plus généralement, à l'habitat.

BON À SAVOIR

L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise pilote le dispositif d'observation des loyers, avec pour objectifs d'alimenter les politiques publiques (PLH, dispositif d'investissement locatif...); de produire de la connaissance sur le fonctionnement du marché locatif privé; d'informer les acteurs entrant sur le marché local (bailleurs, locataires...). Elle ne pilote pas le dispositif d'encadrement des loyers.

Grenoble-Alpes Métropole pilote le dispositif d'encadrement des loyers. Ce dispositif expérimental, spécifique à certaines zones tendues, limite l'augmentation du loyer lors de la mise en location d'un logement avec un bail d'habitation.

Ce communiqué ne porte pas sur l'encadrement des loyers dont l'arrêté préfectoral n'est pas encore publié.

Composition de la CCOLL (mars 2024)



UNE MÉTHODOLOGIE RIGoureuse ET FIABLE

L'Observatoire de la région grenobloise fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'Anil. Comme tous les OLL de France, il suit strictement la méthodologie validée par un comité scientifique national indépendant.

Il a obtenu son agrément le 10 août 2020, renouvelé le 25 octobre 2024.

Cette méthodologie prescrit les processus d'échantillonnage, de collecte et de pondération des données, de production des résultats, ainsi que les niveaux de précision attendus et les seuils statistiques à respecter.

L'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) est garante de la fiabilité des résultats.

Elle établit les objectifs de collecte à partir du recensement de la population de l'Insee, et les décline par type de gestion (directe ou déléguée), zone géographique, nombre de pièces et type de location (meublé ou vide). Elle établit des taux de sondage (selon la zone et le type de gestion).

Deux modes de collecte sont établis.

> **Une collecte auprès des agences immobilières (gestion déléguée).**

Les réseaux d'agences immobilières Fnaim et Clameur centralisent les données au niveau national afin d'alimenter les OLL. En complément, des partenariats locaux sont noués avec des agences immobilières qui transmettent leurs données en direct à l'Agence d'urbanisme qui les traite pour l'OLL.

> **Une collecte auprès des particuliers, propriétaires et locataires (gestion directe).**

Les informations sont issues d'un panel de volontaires, contactés au téléphone par un prestataire spécialisé mandaté par l'Agence d'urbanisme pour l'OLL.

AIDEZ-NOUS À CONSTITUER CE PANEL ESSENTIEL À LA PRODUCTION DE LA CONNAISSANCE en diffusant des appels dans vos journaux !

Plus il y a de volontaires pour répondre à l'enquête, plus les résultats de la collecte sont solides et fiables. C'est pourquoi l'OLL a besoin du concours de la presse pour diffuser son appel à volontaires. Ces derniers se manifestent en répondant à un questionnaire (QR code) qui autorise l'enquêteur à les appeler. L'enquête porte uniquement sur ce qui détermine les niveaux de loyer : type de logement (maison ou appartement, surface, nombre de pièces), période de construction et durée d'emménagement. Les volontaires sont libres de quitter le panel à tout moment, leurs coordonnées seront alors effacées.

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS
CHERCHE DES VOLONTAIRES
GRANDE ENQUÊTE ANNUELLE

Vous êtes propriétaire ou locataire d'un appartement ou d'une maison ? Vous le louez en direct (sans agence) ? L'OLL a besoin de votre aide.

Connaître les loyers pratiqués dans la région grenobloise et améliorer les politiques d'habitat.

Laissez-nous vos coordonnées au plus vite !

oll.mail@aurg.asso.fr ou 04 76 28 86 00
Vous serez contacté entre mars et juin par téléphone pour répondre à quelques questions (surface, loyer...). Pas plus !

LES PRINCIPAUX RÉSULTATS DE LA COLLECTE 2023

Les résultats détaillés de la collecte sont consignés dans un rapport annuel validé par la CCOLL. Il est en accès libre sur la plateforme nationale www.observatoires-des-loyers.org et sur le site de l'Agence www.aurg.fr.

50 pages pour présenter

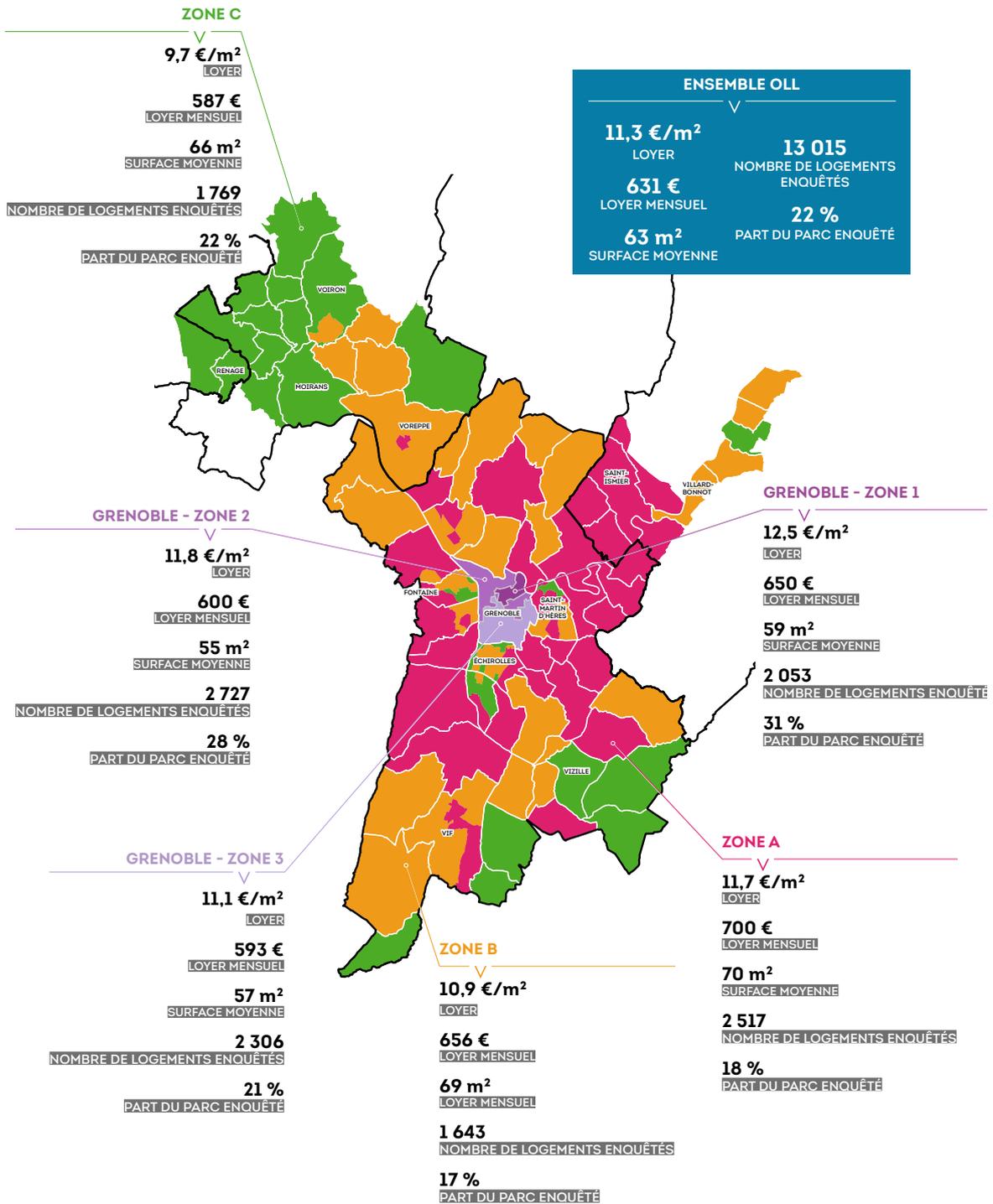
- > Le parc locatif privé (Insee)
- > Les caractéristiques sociodémographiques des locataires (Insee)
- > Des analyses des niveaux de loyer (OLL)
- > Des analyses thématiques (logement étudiant, passoires thermiques...)

Une collecte 2023 satisfaisante

22,6 % du parc locatif privé a été enquêté, soit 13 015 logements loués vides sur 58 800 (dont 1 694 via l'enquête téléphonique). Il reste difficile d'atteindre les objectifs pour les grands logements et pour les maisons ; en particulier en ce qui concerne la gestion directe.

SYNTHÈSE DES LOYERS DES LOGEMENTS DU SECTEUR PRIVÉ EN 2023

Sources : Insee RP 2020 et OLL 2023



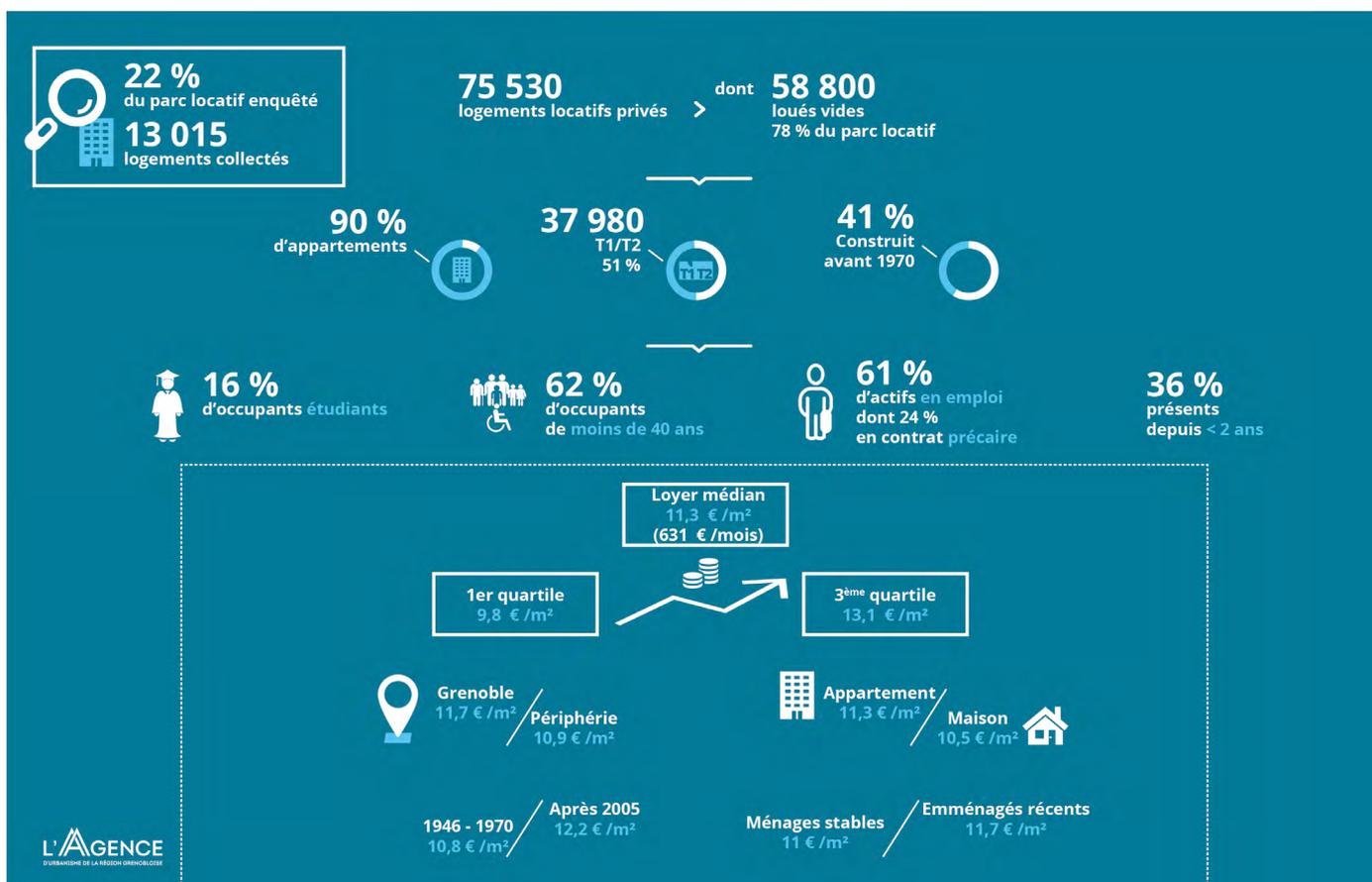
Télécharger la carte avec la liste des iris et communes par zone sur www.aurg.fr

PÉRIPHÉRIE 10,9 €/m² Grenoble 11,7 €/m²

Le zonage de l'OLL permet d'étudier plus finement les loyers, en scindant Grenoble en 3 zones et la périphérie en 3 autres zones. Les loyers sont plus élevés dans la ville centre où le loyer médian le plus élevé est observé au sein de la zone 1 (de Grenoble en violet foncé) où la moitié des ménages a un loyer supérieur à 12,5 €/m². En dehors de Grenoble, la zone où les loyers sont les plus élevés (11,7 €/m², en rose) comprend des communes comme Varcis-Allières-et-Risset, Quaix-en-Chartreuse, Domène mais également des quartiers des communes de Saint-Martin-d'Hères ou de Saint-Égrève.

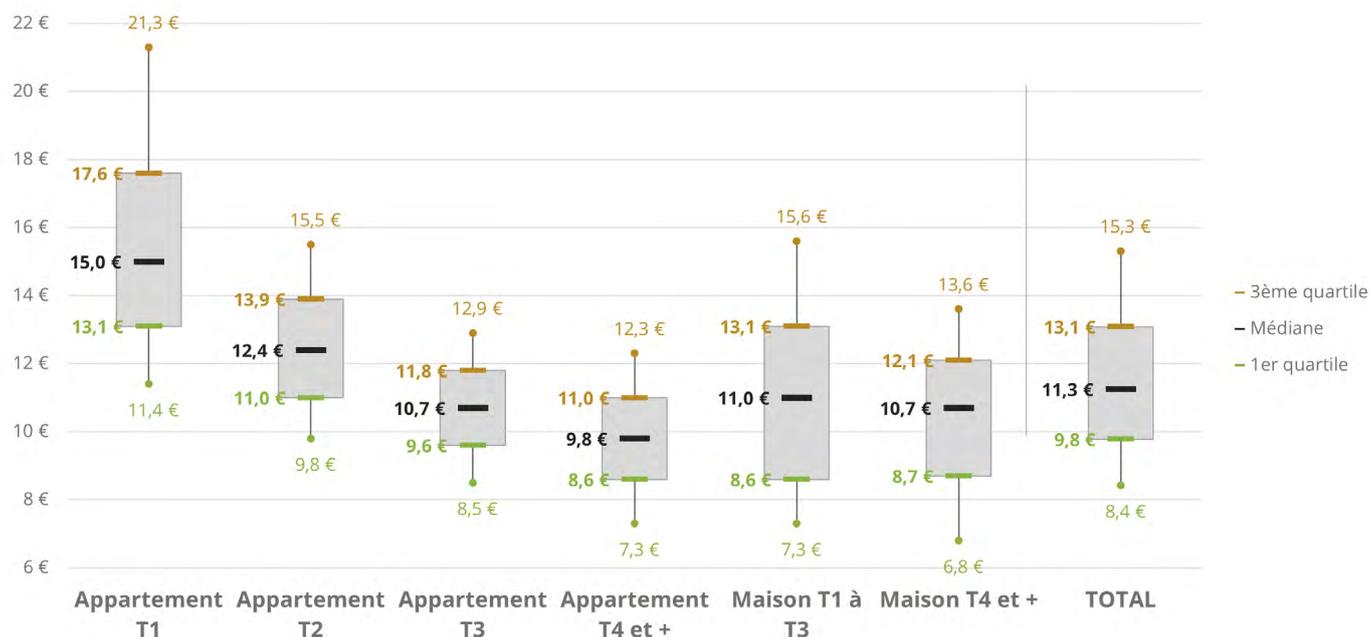
Chiffres-clés

Sources : Insee RP 2020 et OLL 2023



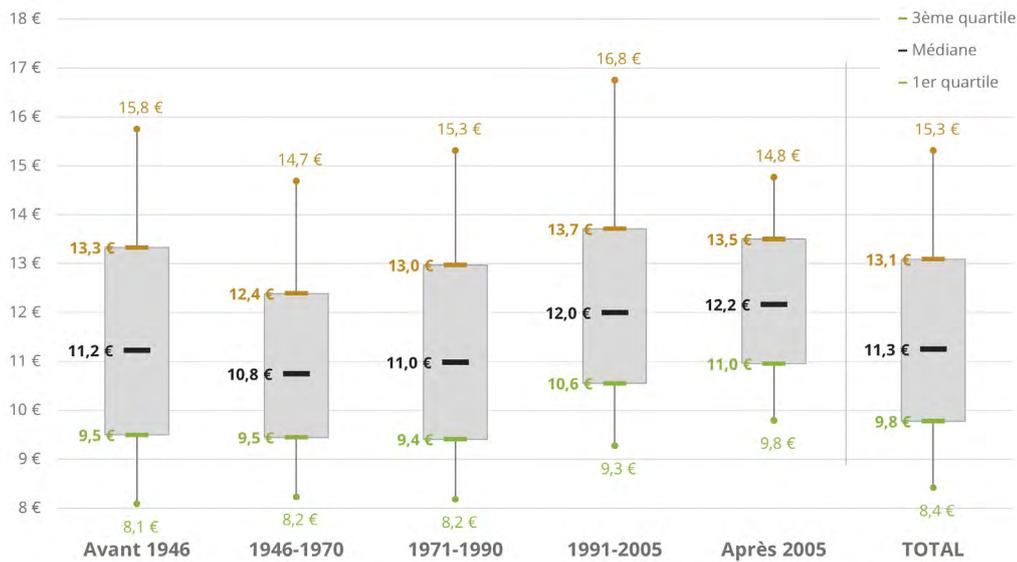
Les niveaux de loyer selon la typologie des logements (OLL 2023)

Les loyers sont plus hétérogènes dans le petit collectif et les petites maisons. Les loyers des maisons sont plus hétérogènes que ceux des appartements, en particulier les petites maisons (mais ce type de bien est peu fréquent à la location). La plus forte dispersion des loyers se rencontre sur les logements d'une pièce pour lesquels l'écart entre les loyers les moins chers et les plus chers est très important. Cela signifie que les loyers fluctuent plus fortement pour les logements d'une pièce que pour les autres (T2 et plus).



La dispersion des loyers par période de construction en €/m²

L'époque de construction est l'une des variables expliquant les variations de niveaux de loyer. Ainsi, les logements construits durant les Trente Glorieuses (1946-1970) sont les moins chers du marché, avec un loyer médian de 10,8 €/m².



Des logements d'avant 1946 hétérogènes : Le loyer médian des logements construits avant 1946 s'établit à 11,2 €/m².

Des constructions massives d'après-guerre peu attractives : Le loyer médian des logements construits entre 1946 et 1970 s'établit à 10,8 €/m².

Un loyer médian élevé pour les logements les plus récents : Le loyer médian des logements construits après 2005 s'établit à 12,2 €/m².

Loyer médian selon le type de bien en €/m²

(source : OLL 2023)



Un appartement se loue en moyenne 0,8 € de plus par m² qu'une maison

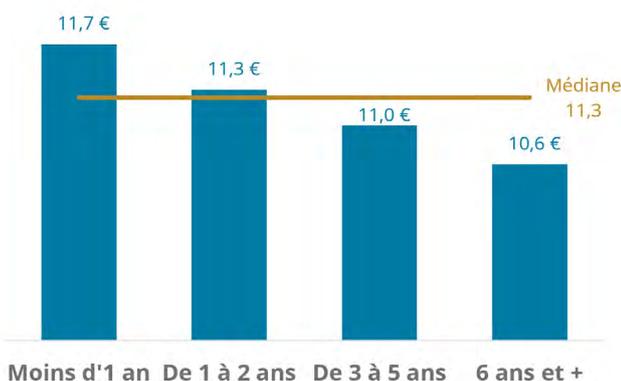
Le loyer médian des appartements s'élève à 11,3 €/m², tandis que celui des maisons s'établit à 10,5 €/m².

Plus d'un tiers des locataires du parc privé sont dans leur logement depuis moins d'1 an. Seulement 6 % occupent leur logement depuis 10 ans et plus.

Le niveau du loyer médian tend à diminuer avec le temps de présence des locataires.

Loyer médian selon l'ancienneté d'emménagement en €/m²

(source : OLL 2023)



LA PLAQUETTE DE SYNTHÈSE DE L'OLL

À télécharger sur www.aurg.fr et sur www.observatoires-des-loyers.org

- > Principaux résultats de la collecte 2023
- > Volumes collectés
- > Loyers médians
- > Résumé des conclusions



OLL, qu'est-ce que c'est ?
Les observatoires locaux des loyers (OLL, une trentaine en France), mis en place par le Ministère du logement, existent depuis 2013 pour informer le public sur les montants de loyer des logements du secteur privé (donc hors logements sociaux). Ces informations sont établies en croisant différentes caractéristiques, comme la zone d'habitat, le type de logement (maison ou appartement), le nombre de pièces ou encore la durée de présence du locataire, la période de construction. Ces informations sont issues des baux signés et sont collectées auprès des agences immobilières participant au dispositif, ainsi que des propriétaires et locataires louant leur bien en direct.

Quelle utilité ?
Cela sert à mieux connaître le marché locatif et permet aussi à chacun de nous, propriétaires bailleurs ou locataires, d'avoir la vision des prix pratiqués dans les différents secteurs de la région grenobloise. Cette connaissance favorise l'efficacité des politiques locales de l'habitat pour mieux répondre aux besoins en logement ou encore favoriser la mixité sociale.

Comment fonctionne l'OLL de la région grenobloise ?
Son fonctionnement est assuré par un organisme expert, l'Agence d'urbanisme, avec le financement de l'État et de Grenoble-Alpes Métropole. Les professionnels de l'immobilier (dont la FNAIM et Foncia), les acteurs du logement, les associations de locataires et de propriétaires, et trois intercommunalités (le Pays Voironnais, le Grésivaudan et Bièvre Est), sont également associés à la démarche.

L'OLL de la région grenobloise a obtenu son agrément, délivré par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des territoires le 10 août 2020, officialisant le caractère scientifique de l'observatoire.



vos LOYERS à LA LOUPE

13 015 références collectées

75 communes

4 intercommunalités
composent la zone d'étude des loyers de l'OLL de la région grenobloise.

MERCI !
Par ce document, nous vous restituons les principaux résultats de la collecte 2023.

Vous êtes propriétaire ou locataire d'un appartement ou d'une maison ? Vous le louez en direct ? L'OLL a besoin de votre aide.

Laissez-nous vos coordonnées

ICI

ou à cette adresse : oll.mail@aurg.asso.fr
Vous serez contacté par téléphone pour répondre à quelques questions (surface, loyer...). Pas plus !

LES RÉSULTATS en bref

PLUS D'1 LOGEMENT SUR 5 ENQUÊTÉ
Plus de 13 000 logements, soit 22 % du parc locatif privé vide de la région grenobloise a été enquêté en 2023. L'OLL a largement dépassé ses objectifs de collecte (139 %).

LE LOYER MÉDIAN CACHE DES DISPARITÉS ENTRE LES LOGEMENTS
Les loyers varient selon la localisation géographique mais aussi selon plusieurs variables structurelles dont les plus importantes sont la taille du logement, le type de logement (maison, appartement), le nombre de pièces, l'âge du bâti et l'ancienneté d'occupation.

UN LOYER MÉDIAN DE 11,3 €/M², MAIS DES PETITS APPARTEMENTS PLUS CHERS
15 €/m² | 12,4 €/m² | 10,4 €/m² | 9,8 €/m² | 10,7 €/m²

Les loyers sont plus élevés et fluctuent plus fortement pour les logements d'une pièce que pour les autres (T2 et plus). Cette différenciation s'explique par différents facteurs cumulatifs, notamment :

- Le coût incompressible de certains équipements comme la cuisine et la salle de bain.
- Le taux de rotation des petits logements : un changement de locataire plus fréquent favorise une revalorisation plus régulière des niveaux de loyers.
- La concurrence des locations meublées touristiques (type Airbnb), qui raréfie l'offre de résidences principales et accentue la tension sur les petites surfaces.

DES LOGEMENTS D'APRÈS-GUERRE DÉVALUÉS, DES LOGEMENTS RÉCENTS CHERS
Le loyer médian des logements construits durant les Trente Glorieuses s'établit à 10,8 €/m², soit 600 € par mois. Tandis que pour louer dans un bâtiment construit après 2005, il en coûte 1,4 € de plus par m² (soit 100 € de plus chaque mois).

QUEL LOYER PAYE-T-ON ?

LES LOCATAIRES MOBILES PAIENT PLUS CHER
Plus d'un tiers des locataires du parc privé sont entrés dans leur logement depuis moins d'un an. Or, quelle que soit la taille du logement, le loyer est systématiquement plus élevé pour les locataires les plus mobiles.

DES ÉCARTS ENTRE GRENOBLE ET SA PÉRIPHÉRIE ?
Le loyer médian observé à Grenoble est de 11,7 €/m², la moitié des logements se situant entre 10,1 et 13,7 €/m².

En périphérie, le loyer médian est de 10,9 €/m² et la moitié du parc se situe entre 9,4 et 12,6 €/m². Cet écart entre la ville-centre et le reste du périmètre de l'OLL s'explique par la composition du parc : la part de petits logements est plus importante à Grenoble, or ce sont les petites typologies qui ont le loyer au m² le plus élevé.

À NOTER
Seuls les loyers des logements non meublés du parc locatif privé ont été pris en compte (les logements sociaux et les meublés ne sont pas intégrés). Les loyers sont exprimés au m² et ne tiennent pas compte des charges locatives (fraîs de copropriété, chauffage...).

Qu'est-ce que le loyer médian ?
Un loyer médian de 11,3 €/m² signifie que la moitié des locataires paie un loyer inférieur à 11,3 €/m² tandis que l'autre moitié paie un loyer supérieur à 11,3 €/m². Et la moitié des loyers sont compris entre 9,8 €/m² et 13,1 €/m².

Dispersion des loyers en €/m²

- 25 % des logements : 15,1 €/m²
- 25 % des logements : 11,3 €/m²
- 25 % des logements : 9,8 €/m²
- 25 % des logements : 9,8 €/m²

Grenoble : 11,7 €/m²
Périphérie : 10,9 €/m²

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

POUR PLUS D'INFORMATION
Contact : oll.mail@aurg.asso.fr

21 rue Lesdiguières
38 000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.fr

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

abonnez-vous et suivez-nous

PROPOS