Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

Délibération du Conseil métropolitain

Séance du 30 septembre 2022

OBJET : **HABITAT, LOGEMENT ET HEBERGEMENT -** Dispositif expérimental d'encadrement des loyers : nouvelle demande d'expérimentation.

Délibération n° 1 Rapporteur : Nicolas BERON PEREZ

Le vendredi trente septembre deux mille vingt-deux à 10 h 00, le Conseil métropolitain de Grenoble-Alpes Métropole s'est réuni sur la convocation et sous la présidence de Christophe FERRARI, Président de Grenoble-Alpes Métropole et sous la présidence de Michelle VEYRET de la n°78 à la n°91 puis à la n°106.

Nombre de conseillers métropolitains en exercice au jour de la séance **119**

Nombre de conseillers métropolitains votants (présents et représentés) : **116** à la n°1, **118** à la n°2, **117** de la n°3 à la n°39,**116** de la n°40 à la n°47, **117** de la n°48 à la n°122

Présents :
Bresson : GUYOMARD pouvoir à GONAY de la n°97 à la n°122 – **Brié et Angonnes :** SOULLIER – **Champ sur Drac :** DIETRICH – **Champagnier :** CHOLAT – **Claix :** REVIL pouvoir à STRECKER à la n°1, STRECKER pouvoir à Revil de la n°97 à la n°122 – **Corenc :** MERMILLOD-BLONDIN pouvoir à SAVIN de la n°71 à la n°122 – **Domène :** C. LONGO, SAVIN – **Echirolles :** DEMORE pouvoir à SULLI de la n°1 à la n°2 puis de la n°47 à la n°122, LABRIET, MADRENNES, MOULIN-COMTE, RABIH pouvoir à CENATIEMPO de la n°92 à la n°122, ROSA, SULLI – **Eybens :** BEJJAJI, SCHEIBLIN – **Fontaine :** DE CARO, LEYRAUD, F. LONGO pouvoir à THOVISTE à la n°1,THOVISTE, TROVERO – **Gières** : CUSSIGH, VERRI – **Grenoble** : AGOBIAN pouvoir à PIOLLE à la n°1, ALLOTO, BEN-REDJEB, BERON-PEREZ, BERTRAND pouvoir à CARROZ de la n°97 à la n°122, BOUZEGHOUB, BRETTON, CAPDEPON pouvoir à ROSA à la n°1, CARIGNON, CARROZ, CENATIEMPO, CHALAS pouvoir à F. LONGO de la n°32 à la n°70, CLOUAIRE, CONFESSON, DESLATTES, DJIDEL pouvoir à DESLATTES de la n°1 à la n°2, FRISTOT, GARNIER, KADA pouvoir à SABRI de la n°60 à la n°116, KRIEF, LHEUREUX pouvoir à DIETRICH de la n°19 à la n°122, MARTIN pouvoir à SEMANAZ à la n°1 puis pouvoir à CHOLAT de la n°19 à la n°122, NAMUR, OLMOS, PANTEL, PFISTER, PICOLLET pouvoir à SIEFERT de la n°3 à la n°122, PINEL pouvoir à CARIGNON de la n°3 à la n°122, PIOLLE pouvoir à OLMOS de la n°3 à la n°17, ROCHE, SABRI pouvoir à OUDJAOUDI de la n°17 à la n°58, SCHUMAN, SIX pouvoir à HOURS de la n°97 à la n°122, SPINI – **Herbeys :** FLEURY pouvoir à FARLEY de la n°98 à la n°122 – **Jarrie :** GUERRERO – **La Tronche :** DEBEUNNE, SPINDLER – **Le Fontanil-Cornillon :** DUPONT-FERRIER – **Le Gua** : FARLEY – **Le Pont de Claix :** FERRARI pouvoir à CARDIN de la n°78 à la n°91 puis à la n°106 – **Le Sappey en Chartreuse :** ESCARON – **Meylan :** CARDIN pouvoir à HERENGER de la n°97 à la n°122, HERENGER, HOURS pouvoir à DE CARO à la n°1 – **Miribel Lanchâtre :** M. GAUTHIER – **Murianette** : GARCIN – **Mont Saint-Martin** : LECOURT pouvoir à GUERRERO de la n°92 à la n°122 – **Notre Dame de Commiers** : RENIER – **Notre Dame de Mésage** : BUISSON pouvoir à

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

M. GAUTHIER de la n°3 à la n°70 – **Noyarey :** PENNISI – **Poisat :** BUSTOS – **Proveysieux :** BALESTRIERI – **Quaix en Chartreuse :** ROSSETTI – **Saint Barthélémy de Séchilienne :** STRAPPAZZON pouvoir à SCHEIBLIN à la n°1 – **Saint-Egrève** : AMADIEU, CHARAVIN, B. COIFFARD – **Saint-Martin d'Hères :** ASSALI, CHERAA, KDOUH pouvoir à ASSALI de la n°97 à la n°122, OUDJAOUDI pouvoir à L. COIFFARD de la n°98 à la n°122, QUEIROS pouvoir à VEYRET à la n°1 puis de la n°19 à la n°122, RUBES pouvoir à CHERAA de la n°97 à la n°122, SEMANAZ, VEYRET – **Saint-Martin Le Vinoux :** MARDIROSSIAN, LAVAL – **Saint-Paul de Varces :** RICHARD pouvoir à ESCARON de la n°2 à la n°16 puis pouvoir à C. LONGO de la n°97 à la n°122 – **Saint-Pierre de Mésage :** MASNADA – **Sassenage :** GENIN-LOMIER, MERLE pouvoir à GENIN-LOMIER de la n°97 à la n°122 – **Sarcenas :** DULOUTRE – **Séchilienne :** PLENET pouvoir à ROSSETTI de la n°1 à la n°2 – **Seyssinet Pariset :** LISSY, SIEFERT – **Seyssins :** MARGUERY – **Varces Allières et Risset :** LEMARIEY – **Vaulnaveys-le-bas :** JM. GAUTHIER – **Venon :** ODDON – **Veurey-Voroize :** JULLIEN pouvoir à B.COIFFARD de la n°97 à la n°122 – **Vif :** GENET, GONAY – **Vizille :** L. COIFFARD pouvoir à DEBEUNNE de la n°1 à la n°97, JACQUIER.

Absents Excusés ayant donné pouvoir sur toute la séance :
Echirolles : BOUHAFS pouvoir à LABRIET – **Grenoble** : BELAIR pouvoir à AMADIEU – **Le Pont de Claix :** GRAND pouvoir à SPINDLER – **Montchaboud :** SOTO pouvoir à PENNISI – **Saint Georges de Commiers :** GRIMOUD pouvoir à ODDON – **Seyssins :** HUGELE pouvoir à LEYRAUD – **Varces Allières et Risset :** CORBET pouvoir à LEMARIEY – **Vaulnaveys Le Haut** : PORTA pouvoir à LAVAL.

Absents Excusés :
Grenoble : MONGABURU – **Echirolles :** MOULIN-COMTE de la n°3 à la n°122 – **Saint-Martin d'Hères :** KDOUH à la n°1, RUBES à la n°1 – **Meylan :** HOURS de la n°40 à la n°47.

Alfio PENNISI a été nommé secrétaire de séance.

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

Le rapporteur, Nicolas BERON PEREZ;
Donne lecture du rapport suivant,

OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET HEBERGEMENT - Dispositif expérimental d'encadrement des loyers : nouvelle demande d'expérimentation.

Exposé des motifs

Engagée historiquement dans l'observation des loyers, Grenoble-Alpes Métropole s'est impliquée dès les années 1990 dans l'enquête Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne « province », pour finalement disposer de son propre Observatoire Local des Loyers (OLL) tel que défini par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Cet observatoire est le résultat d'une volonté d'améliorer et d'approfondir la connaissance et le fonctionnement des marchés locatifs locaux. A ce titre, l'OLL de la région grenobloise fait l'objet d'une fiche-action particulière du Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de la Métropole. Sa création a été confiée à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, et après une première phase de pré-configuration en 2015, il est opérationnel depuis 2016. Ainsi, la Métropole dispose aujourd'hui de 5 années de résultats, de 2016 à 2020.

Le territoire observé est basé à minima sur les communes situées dans l'unité urbaine de la région grenobloise, et s'étend sur une partie de 4 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) : la métropole Grenoble-Alpes Métropole, la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, les communautés de communes du Grésivaudan et de Bièvre-Est. Toutefois, la totalité des communes de la Métropole a été intégrée à l'observatoire pour disposer d'une observation complète sur le territoire. 75 communes sont donc au final concernées par l'OLL.

Le découpage d'observation a permis de regrouper les territoires qui présentaient les mêmes caractéristiques de marché. Ainsi, 6 zones au total ont été définies, les zones 1-2-3 pour la commune de Grenoble et les zones A-B-C pour le reste du territoire d'observation. Le périmètre de ces zones a été défini afin d'être assez fin pour identifier les différents marchés locatifs mais également pour être de taille suffisante pour que le nombre de logements enquêtés soient représentatif du parc total de logements.

Les premières données collectées et les résultats calculés en 2016 ont permis une révision du zonage pour l'année 2017, actuellement toujours en vigueur, en identifiant les zones dites « iso-loyers » (regroupement des IRIS qui présentaient les mêmes caractéristiques de marché). Sur la base de ce zonage et depuis 2017, les résultats montrent une tension significative sur le marché locatif privé. En 2020, le loyer médian ainsi constaté est de :

- 11 €/m² à l'échelle des 75 communes, (10,8 €/m² en 2017)
- 11,4 €/m² pour la commune de Grenoble, (11,3 €/m² en 2017),

et plus précisément :

- 12,1 €/m² pour la zone 1, (12,1 €/m² en 2017),
- 11,8 €/m² pour la zone 2, (11,5 €/m² en 2017),
- 10,7 €/m² pour la zone 3, (10,7 €/m² en 2017),
- 11,4 €/m² pour la zone A, (11,3 €/m² en 2017),
- 10,4 €/m² pour la zone B, (10,1 €/m² en 2017),
- 9,5 €/m² pour la zone C, (9,3 €/m² en 2017)

.
Une carte illustrant ces résultats est annexée à la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

Un des objectifs de l'observatoire est de pouvoir solliciter l'agrément de l'Etat pour la mise en place de l'encadrement des loyers dans des secteurs, en fonction des résultats observés.
Outil de régulation, l'encadrement permettrait de limiter les abus, dans le cadre de la démarche globale de la politique de l'habitat, qui concernent en priorité les plus petites surfaces, le plus souvent louées aux plus précaires (familles monoparentales, sans-emplois fixes ou étudiants, …).

En novembre 2020, la Métropole avait déposé un dossier pour expérimenter l'encadrement des loyers sur une partie de son territoire dans les conditions prévues par la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN). Cette demande a été rejetée par le ministère au motif principal qu'une partie des communes concernées par cette expérimentation n'était pas située en zone tendue au sens de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif à la Taxe sur les Logements Vacants.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) a prolongé de 3 ans l'expérimentation d'encadrement des loyers et ouvre la possibilité pour la Métropole, de déposer un nouveau dossier sur un territoire plus restreint, avant le 23 novembre 2022.

Les conditions d'encadrement des loyers restent définies par la loi ELAN :

- Disposer d'un Observatoire Local des Loyers (OLL) agréé. L'OLL de la région grenobloise a été agréé par arrêté publié au journal officiel le 10 août 2020, conformément à la demande d'agrément formulée par la Métropole par voix délibérative en date du 22 août 2019,
- Démontrer que le territoire à encadrer répond à 4 critères :
    1- Un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif social,
    2- Un niveau de loyer médian dans le parc privé élevé,
    3- Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible,
    4- Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le Programme Local de l'Habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Dans ce cadre, un nouveau zonage est proposé. Il concerne tout ou partie du territoire des communes situées en zone tendue au sens du périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants et qui présentent des secteurs dont le niveau de loyer médian dans le parc privé est supérieur à celui constaté à l'échelle de l'OLL (zones 1 et 2 de Grenoble et la zone A de l'OLL). Par rapport au dossier déposé en 2020, cela exclut les communes de la zone A non situées en zone tendue (périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants)

Ce nouveau zonage s'appliquerait sur 21 communes (voir carte en annexe). Il répond aux critères définis par la loi ELAN (voir note d'accompagnement du dossier en annexe) .

Pour le critère 1 :

- Pour les zones 1 et 2, les loyers constatés dans le parc privé (11,7 €/m² et 11,6 €/m²) sont près de deux fois plus chers que dans le parc social grenoblois (6,3 €/m²).
- Le loyer moyen du parc privé dans la zone A (11,1 €/m²) reste largement supérieur à celui du parc social de la Métropole (6,4 €/m²) malgré des écarts à l'échelle des communes (variations de 2,6 à 5,1 €/m²).

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

Pour le critère 2 :

- Le niveau de loyer médian constaté à l'échelle du territoire d'observation de l'OLL est de 11€/m² en 2020, il est en augmentation après 3 années de stabilité. Sur 37 OLL hors Paris, seuls sept territoires présentent un niveau de loyer plus élevé que celui de la région grenobloise.
- Pour les 21 communes concernées par l'encadrement, les zones 1 (12,1 €/m²), 2 (11,8 €/m²) et A (11,4 €/m²) présentent des niveaux de loyers médians supérieurs ou équivalent au niveau de loyer médian de la ville centre établi à 11,4 €/m² et sont supérieurs à celui de l'OLL de la région grenobloise (11€/m²).

Pour le critère 3 :

- D'après la base de suivi des projets habitat de la Métropole, moins de la moitié des logements mis en chantier entre 2016 et 2020 l'ont été sur les zones 1, 2 et A des communes situées en zone tendue. Ce constat est identique pour la production des logements sociaux.
- Dans un contexte où ces 3 zones sont a priori les plus attractives en termes d'habitat et où le marché apparaît déséquilibré, le ralentissement et une part plus faible de la production dans ces secteurs par rapport aux zones 3, B et C augmente la pression sur le parc locatif privé.

Pour le critère 4 :

- Les zones 1 et 2 concernent les quartiers de Grenoble les plus densément construits. Malgré la présence de certains secteurs de projet, le nombre de terrains disponibles pour de la construction neuve est très limité. Cela contraint la possibilité d'augmenter le nombre de logements neufs dans ces secteurs que ce soit de l'accession libre, de l'accession sociale, ou du locatif social.
- Le constat est à peu près identique pour la zone A des communes en zone tendue. La programmation de la plupart des secteurs d'aménagement de la zone A est en cours de finalisation, l'essentiel de la production dans les années à venir est par conséquent, prévu dans le diffus.

Au regard de ces éléments, il est donc proposé de renouveler auprès de l'Etat, la demande de mise en place d'un encadrement des loyers sur les zones 1, 2 et A des communes situées en zone tendue au sens du périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants, l'objectif final étant d'améliorer les rapports locatifs. Ainsi, l'encadrement apparait comme un outil de rééquilibrage des marchés locatifs partageant les mêmes caractéristiques en termes d'offre de logement. Il doit servir à limiter les abus en termes de loyers pratiqués notamment dans les petits logements, à limiter des mises sur le marché avec des niveaux de loyers excessifs, sans rapport avec la réalité et à limiter les hausses de loyers entre deux locataires.

Si l'Etat valide cette nouvelle demande, le représentant de l'Etat dans le département devra fixer chaque année par arrêté :

- un loyer de référence qui correspond au loyer médian observé,
- un loyer de référence majoré (plus 20% par rapport au loyer de référence),
- un loyer de référence minoré (moins 30% par rapport au loyer de référence),

exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, et défini par catégorie de logements (typologie, âge du bâti) et par secteur géographique, pour chaque territoire délimité. Dès lors, l'encadrement permettra à un locataire concerné de contester son loyer s'il dépasse les niveaux fixés par le Préfet. Il dispose pour cela d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation.

Enfin, la mise en place de ce dispositif devra s'accompagner d'une campagne de communication tant auprès des propriétaires qu'auprès des locataires pour porter à leur connaissance les caractéristiques du marché locatif, les règles à respecter et les démarches

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

à effectuer pour les locataires, ainsi que des risques encourus par les propriétaires en cas de non-respect de ces dernières.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole» ;

Vu l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) modifié par l'article 85 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) ;

Après examen de la Commission Cohésion Sociale et Territoriale du 23 septembre 2022, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Décide de déposer auprès de l'Etat, un nouveau dossier de demande de mise en place du dispositif expérimental d'encadrement des loyers, selon les modalités de la loi ELAN et de la loi 3DS, les principes étant précisés dans la note annexée à la présente délibération

- Propose l'application de ce dispositif aux zones 1, 2 et A des communes de Grenoble-Alpes Métropole situées en zone tendue au sens de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif à la Taxe sur les Logements Vacants, une carte précisant le périmètre est annexée à la présente délibération

Contre 28 : *13 voix du groupe Communes au Cœur de la Métropole (Stéphane DUPONT-FERRIER, Dominique ESCARON, Cédric GARCIN, Guy GENET, Sylvie GENIN-LOMIER, Yasmine GONAY, Audrey GUYOMARD, Claudine LONGO, Jérôme MERLE, Jean-Damien MERMILLOD-BLONDIN, David RICHARD, Anne ROCHE, Michel SAVIN), 11 voix du groupe Métropole Territoires de Progrès Solidaires (Emilie CHALAS, Evelyne DE CARO, Joëlle HOURS, Fabrice HUGELE, Sabine LEYRAUD, Franck LONGO, Christophe REVIL, Olivier SIX, Claude SOULLIER, Marie-Noëlle STRECKER, Laurent THOVISTE), 3 voix du Groupe d'Opposition – Société Civile, Divers droite et Centre (Alain CARIGNON, Nicolas PINEL, Dominique SPINI), Alexandre MOULIN-COMTE*
Pour 88
Conclusions adoptées.

Le Président,

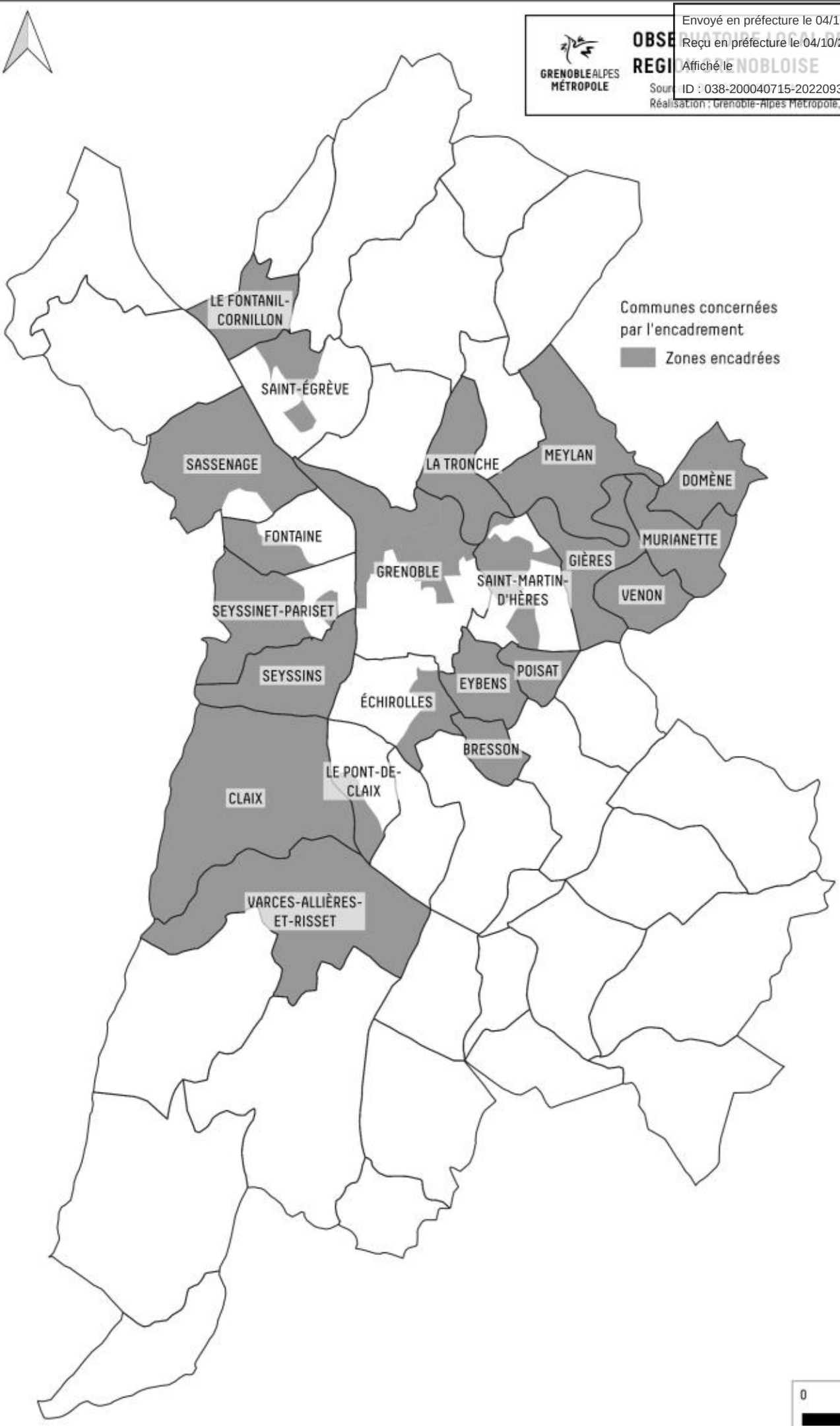
CHRISTOPHE FERRARI

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Source : SLO
Réalisation : Grenoble-Alpes Métropole, Juin 2022



Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA REGION GRENOBLOISE

Note d'accompagnement du dossier de demande de mise en place du dispositif expérimental d'encadrement des loyers

I. Contexte : un dispositif d'observation de l'habitat et de l'immobilier à l'échelle de la Métropole

Grenoble-Alpes Métropole est engagée depuis de nombreuses années dans l'observation permanente de la situation de l'habitat et du logement sur son territoire à travers un dispositif structuré d'observatoire portant sur diverses thématiques.

L'organisation de cette observation, inscrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 (fiche action n°30), constitue un enjeu fort pour la Métropole, dans la mesure où elle apporte à la fois des éléments de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat, d'aide à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH, et d'évaluation des politiques publiques.

Dans cette optique, **le suivi de l'évolution du parc privé existant** s'avère fondamental pour la Métropole, dans le cadre de la définition et de la mise en œuvre de ses dispositifs d'accompagnement. La Métropole a ainsi développé des outils dynamiques, complémentaires et articulés entre eux pour une observation de l'évolution de ce parc :

- **Observatoire de veille des copropriétés potentiellement fragiles** : il permet le repérage des copropriétés potentiellement fragiles (indicateurs de fragilité préétablis), la définition de périmètres d'intervention et d'actions ciblées et le suivi de l'évolution des copropriétés dans le temps.

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

- **Observatoire de la vacance** : il est basé sur une approche quantitative par le suivi annuel de l'évolution des logements vacants privés à partir du traitement de base de données et qualitative par la réalisation d'enquête auprès des propriétaires visant à mieux qualifier les causes de la vacance.
- **Observatoire Local des loyers :** il permet une connaissance du marché locatif privé par zone, typologie de logements et années de construction et de son évolution dans le temps. Cet observatoire partenarial est porté par l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise et s'étend sur 75 communes. Au-delà de la connaissance fine des niveaux de loyers, l'OLL viendra également s'inscrire dans le futur observatoire de suivi des sous marchés immobiliers que la Métropole entend mettre en place, apportant ainsi une connaissance, par secteur, des prix de l'accession dans le neuf et dans l'ancien et des loyers privés.
- **Cellule Métropolitaine « Mal Logement »** : mise en place en 2019 sur le territoire Métropolitain dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), ce dispositif partenarial doit permettre d'améliorer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne.

Aujourd'hui, la volonté de Grenoble-Alpes Métropole d'expérimenter le dispositif d'encadrement des loyers sur son territoire s'inscrit dans cette politique de l'habitat systémique et globale. L'objectif est de mettre en place un nouvel outil de régulation au service des locataires. Celui-ci vient ainsi s'insérer d'une part dans un dispositif permanent d'observation et d'autre part dans des actions visant à assurer la qualité et **l'accessibilité** du parc de logements notamment existants, permettant ainsi de limiter l'évolution d'une offre à deux vitesses, sources d'inégalités sociales et territoriales.

II. L'Observatoire Local des Loyers de la Région Grenobloise

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

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

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 tel que défini par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, est le résultat d'une volonté commune des acteurs locaux de faire progresser le dispositif existant pour une meilleure connaissance des marchés locatifs.

L'Observatoire local des loyers fait l'objet d'une fiche-action particulière du PLH de la Métropole, complémentaire aux autres actions dans ce domaine. Un des objectifs de l'action était de pouvoir solliciter l'agrément de l'Etat pour la mise en place de l'encadrement des loyers dans des secteurs à identifier en fonction des résultats observés dans l'OLL.

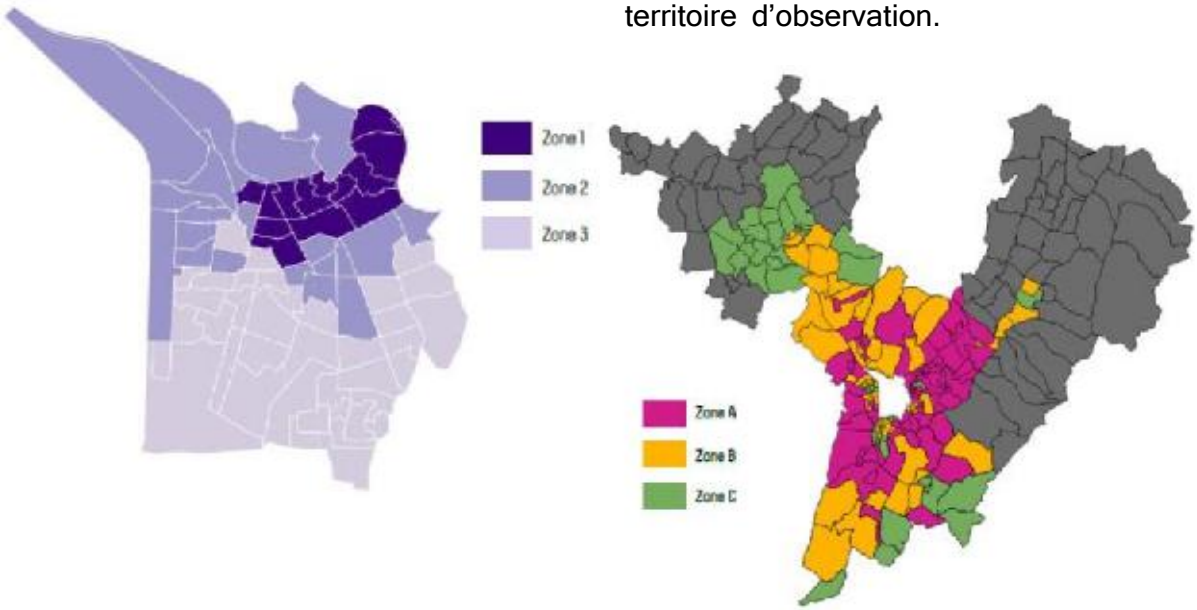
La création de cet observatoire a été confiée à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise et après une première phase de pré-configuration en 2015, l'OLL est **opérationnel depuis 2016**.

L'OLL constitue une source d'observation fondamentale pour la Métropole, et a été, à ce titre, **agréé par arrêté Préfectoral le 10 août 2020**.

Le territoire observé est basé sur l'unité urbaine de la région grenobloise à minima, qui couvre 4 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). Toutefois, la totalité des communes de la Métropole a été intégrée à l'observatoire pour disposer d'une observation complète sur le territoire. **75 communes** sont donc au final concernées par l'OLL.

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

Le découpage d'observation a permis de regrouper les territoires qui présentaient les mêmes caractéristiques de marché. Ainsi, 6 zones au total ont été définies, les zones 1-2-3 pour la commune de Grenoble et les zones A-B-C pour le reste du territoire d'observation.



Les premières données collectées et les résultats calculés en 2016 ont permis une révision du zonage pour l'année 2017, actuellement toujours en vigueur, en identifiant les zones dites « iso-loyers » (regroupement des IRIS qui présentaient les mêmes caractéristiques de marché).
Sur la base de ce zonage et depuis 2017, les résultats montrent une tension significative sur le marché locatif privé. En 2020, le loyer médian ainsi constaté est de :

- 11 €/m² à l'échelle des 75 communes, *(10,8 €/m² en 2017)*
- 11,4 €/m² pour la commune de Grenoble, *(11,3 €/m² en 2017)*
    - 12,1 €/m² pour la zone 1, *(12,1 €/m² en 2017)*
    - 11,8 €/m² pour la zone 2, *(11,5 €/m² en 2017)*
    - 10,7 €/m² pour la zone 3, *(10,7 €/m² en 2017)*

- 11,4 €/m² pour la zone A, *(11,3 €/m² en 2017)*
- 10,4 €/m² pour la zone B, *(10,1 €/m² en 2017)*
- 9,5 €/m² pour la zone C, *(9,3 €/m² en 2017)*

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

Depuis 2017, les niveaux de loyers sont stables pour 2 zones et en augmentation pour 4 zones. D'une manière générale, ils placent l'agglomération à des niveaux élevés notamment vis-à-vis des agglomérations comparables qui disposent d'un observatoire agréé. Ainsi, **le loyer médian sur le territoire de l'observatoire est pratiquement équivalent à celui de Nantes et supérieur à ceux de Rennes, Strasbourg et Toulouse. Le loyer médian de la Ville centre est supérieur à celui de Toulon, Sète et Strasbourg**.

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

III. La demande de la Métropole pour l'expérimentation du dispositif d'encadrement des loyers

En novembre 2020, la Métropole avait déposé, pour une partie de son territoire, un dossier de demande d'expérimentation d'encadrement des loyers tel que prévu par la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN). Cette demande a été rejetée par le ministère au motif principal qu'une partie des communes concernées par cette expérimentation n'était pas située en zone tendue au sens de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif à la Taxe sur les Logements Vacants.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) a prolongé de 3 ans l'expérimentation d'encadrement des loyers et ouvre la possibilité pour la Métropole, de déposer un nouveau dossier sur un territoire plus restreint.

L'objectif pour la Métropole est de pouvoir limiter des niveaux de loyers excessifs, sans rapport avec la réalité du marché. Outil de régulation, l'encadrement permettra de limiter les abus, dans le cadre de la démarche globale de la politique de l'habitat ; abus qui concernent en priorité les plus petites surfaces, le plus souvent louées aux plus précaires (familles monoparentales, sans-emplois fixes ou étudiants, …)

Au vu des niveaux de loyers du parc privé dans les **trois zones (1, 2 et A)** qui apparaissent élevés, la Métropole a décidé, par délibération du 30 septembre 2022 , de demander, à nouveau, la mise en œuvre du dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur **les communes situées en zone tendue** et concernées en totalité ou pour partie par ces **3 zones**.

Le territoire ainsi constitué répond aux 4 critères définis par la loi ELAN, et présente un **niveau de loyer médian pour chacune des 3 zones supérieur au loyer médian de l'OLL dans son ensemble**.

21 communes seront concernées par le dispositif d'encadrement. Pour 13 communes, il s'agit de la totalité de leur territoire, et pour 8 communes seulement

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

une partie. L'exécutif Métropolitain a souhaité élargir le dispositif pour que le périmètre d'encadrement soit cohérent avec le marché immobilier grenoblois et pour offrir ce dispositif à un maximum de locataires.

	nb résidences principales occupées du parc privé	**nb logt en location dans le parc privé**
21 communes Zones 1-2-A	105 969	38 558
28 communes Zones 3-A-B-C	105 908	25 956

- le parc locatif privé des 21 communes encadrées représente 36% du parc privé du territoire d'encadrement et 18% du parc privé de la Métropole

Via ces 3 zones, Grenoble Alpes Métropole fait donc le choix d'expérimenter l'encadrement des loyers sur 60% des logements en location et en offrant un nouvel outil de protection à 66 500 locataires.

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

Détail des critères pour l'encadrement des loyers :

L'encadrement des loyers est proposé sur les communes dites en "zone tendue" qui présentent un marché tendu et particulièrement déséquilibré.
Dans ces communes, les secteurs concernés par l'encadrement sont les zones où le loyer médian est supérieur à celui constaté à l'échelle du territoire de l'OLL.

1/ Un écart important entre le niveau de loyer moyen constaté dans le parc locatif privé et le niveau de loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social

Pour les zones 1 et 2, les loyers constatés dans le parc privé (11,7 €/m² et 11,6 €/m²) sont près de deux fois plus chers que dans le parc social grenoblois (6,3 €/m²).
Le loyer moyen du parc privé dans la zone A (11,1 €/m²) reste largement supérieurs à celui du parc social de la Métropole (6,4 €/m²) malgré des écarts à l'échelle des communes (variations de 2,6 à 5,1 €/m²). Néanmoins, le parc privé joue un rôle de parc social de fait dans la mesure où la pression est forte sur le parc locatif social avec seulement 1 demande sur 5 satisfaite.

2/ Un niveau de loyer médian dans le parc privé élevé

Le niveau de loyer médian constaté à l'échelle du territoire d'observation de l'OLL est en augmentation après 3 années de stabilité. Ainsi, avec un loyer médian de 11 €/m² en 2020, l'OLL de la région grenobloise est passé, sur 38 OLL Paris inclus, du 11ème OLL au 9ème OLL le plus cher.

Pour les 21 communes concernées par l'encadrement, les zones 1 (12,1 €/m²), 2 (11,8 €/m²) et A (11,4 €/m²) présentent des niveaux de loyers médians supérieurs ou équivalent au niveau de loyer médian de la ville centre établi à 11,4 €/m² et sont supérieurs à celui de l'OLL de la région grenobloise qui s'établie à 11 €/m² en 2020.
Dans ces communes, les loyers médians des 3 zones sont particulièrement élevés vis-à-vis du revenu médian des ménages et limitent la capacité des ménages à trouver un logement en adéquation avec leur niveau de ressources et par

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

conséquent avec leur besoin (notamment en m²) et choix de localisation au sein de l'agglomération.

Avec un revenu annuel médian des ménages pour la ville de Grenoble à 20 850 €/an et avec un loyer médian de 750 €/mois hors charge en zone 1 pour un logement T3, la moitié des ménages de la Ville de Grenoble doit fournir un effort locatif supérieur à 40% de son revenu (taux de 20% satisfaisant).

Pour la zone A, avec un revenu médian des ménages de la Métropole fixé à 22 720 €/an et un loyer médian de 655 €/mois pour un logement T3, la moitié des ménages à un taux d'effort locatif supérieur à 33 % de son revenu.

3/ Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible

D'après la base de suivi des projets habitat de la Métropole, moins de la moitié des logements mis en chantier entre 2016 et 2020 l'ont été sur les zones 1, 2 et A des communes situées en zone tendue. Ce constat est identique pour la production des logements sociaux.

Dans un contexte où ces 3 zones sont a priori les plus attractives en termes d'habitat et où le marché apparaît déséquilibré, le ralentissement et une part plus faible de la production dans ces secteurs par rapport aux zones 3, B et C augmente la pression sur le parc locatif privé.

D'une manière plus générale, le taux de logements mis en chantier est en baisse depuis 5 ans (2428 logements commencés en 2016, 1950 en 2020 soit une baisse d'environ 20%). Le taux de logement mis en chantier pour 1000 habitants est en moyenne de 4,4 sur l'agglomération, il est inférieur à celui du Département de l'Isère (5,1). Sur l'agglomération ce taux est en baisse depuis 2016. Enfin, en 2019, l'agglomération représente 36% des logements du Département, 35% des habitants mais que 30 % des mises en chantier.

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

4/ Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci

Les zones 1 et 2 concernent les quartiers de Grenoble les plus densément construits. Malgré la présence de certains secteurs de projet, le nombre de terrains disponibles pour de la construction neuve est très limité. Cela contraint, d'une part la possibilité d'augmenter le nombre de logements dans ces secteurs et d'autre part la possibilité de diversifier l'offre en matière de type de logements (accession libre, accession sociale...). Le constat est à peu près identique pour la zone A des communes en zone tendue. La programmation de la plupart des secteurs d'aménagement de la zone A est en cours de finalisation, l'essentiel de la production dans les années à venir est par conséquent, prévu dans le diffus.

Pour les 5 années à venir, le niveau de production sur les 3 zones des communes en zone tendue devrait se maintenir mais toujours à un rythme ralenti par rapport aux années antérieures à 2016. Seules 8 communes sur 21 ont des perspectives de production très légèrement supérieures aux objectifs du PLH.

De plus, l'écart entre les nouvelles commercialisations et les réservations se resserre (le nombre de réservations est supérieur au nombre de mises en vente en 2020) entrainant à terme une diminution du stock et une tension sur la commercialisation du neuf. Il faut également noter que le marché immobilier de la Métropole présente un marché de l'ancien attractif avec un fort volume de transaction en 2020 (4683 biens vendus dont près de 4000 appartements). Malgré cela les prix sont en hausse depuis 2018, conséquence d'une tension devenant plus forte sur le marché.

De fait, avec un nombre de logements commencés en baisse, des perspectives de production moyennes et une tension sur le parc ancien, il apparait que ces tendances ne permettront pas de freiner la tension sur le marché locatif des 3 zones des communes en zone tendue, à priori les plus attractives en termes résidentiels.

La mise en place de ce dispositif après validation de l'Etat, s'accompagnera d'une campagne de communication réalisée par la Métropole, tant auprès des propriétaires qu'auprès des locataires pour porter à leur connaissance les caractéristiques du

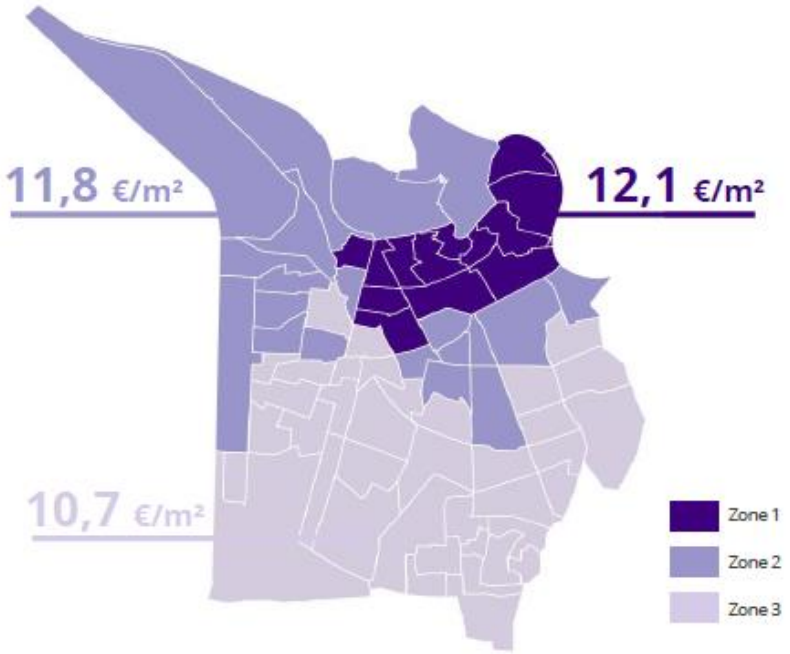
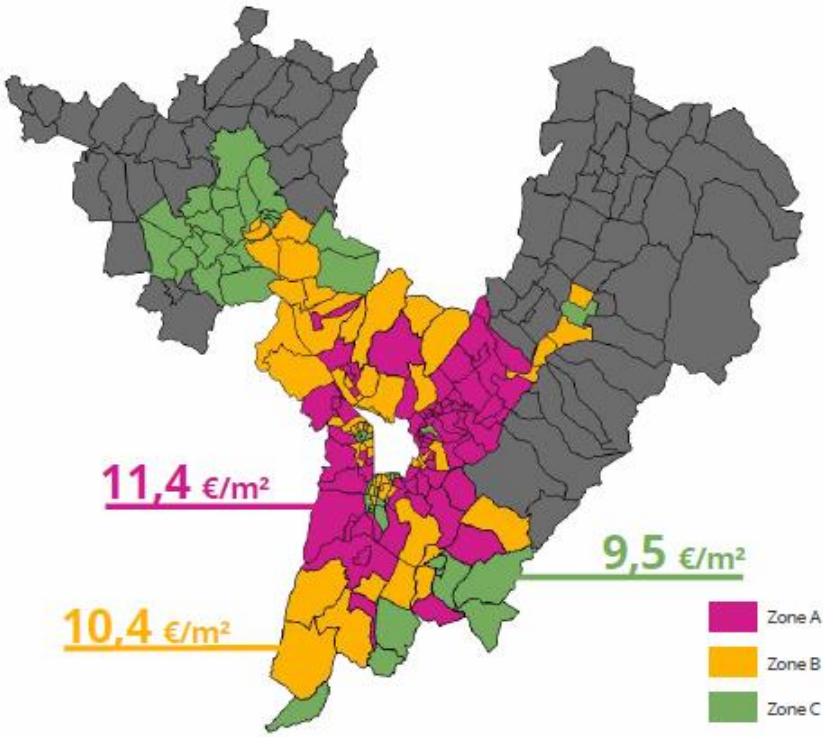
Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

marché locatif, les règles à respecter, ainsi que les démarches à effectuer en cas de non-respect de ces dernières.

IV. Liste des pièces constitutives du dossier :

- ✓ Tableaux de l'analyse des critères de la candidature
- ✓ Carte des communes et zones candidates à la mise en œuvre du dispositif expérimental des loyers

Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le
ID : 038-200040715-20220930-220961DL2204571-DE

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA REGION GRENOBLOISE
CARTE DES RESULTATS 2020