

Service Logement et Construction

**Arrêté n°
fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et
les loyers de référence minorés sur 21 communes du territoire de
Grenoble-Alpes Métropole**

**La Préfète de l'Isère
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 111-1-1,

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 140, mettant en place un dispositif expérimental d'encadrement des loyers, 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,

Vu le décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du comité scientifique de l'observation des loyers,

Vu le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 modifié relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R 366-5 du code de la construction et de l'habitation,

Vu le décret n° 2019-437 du 31 mai 2019 relatif aux modalités d'application de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs,

Vu la demande d'autorisation du 10 novembre 2022 faite par le Président de Grenoble-Alpes Métropole pour la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers sur tout ou partie des 21 communes sur les 49 composant le territoire de Grenoble-Alpes Métropole,

Vu le décret n° 2023-1046 du 16 novembre 2023 fixant le périmètre de 21 communes du territoire de Grenoble-Alpes Métropole sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018,

Vu le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de Madame Catherine SEGUIN, préfète de l'Isère,

Vu l'arrêté ministériel du 10 août 2020 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise,

Sur proposition du directeur départemental des territoires de l'Isère et du secrétaire général de la préfecture de l'Isère,

ARRÊTE

Article 1 : le présent arrêté fixe, sur 21 communes de Grenoble-Alpes Métropole, les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés, par catégorie de logements et par secteur géographique, mentionnés aux I et IV de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée. Ces loyers, exprimés en euros par mètre carré de surface habitable figurent à l'annexe 1 du présent arrêté.

Les 21 communes

- Le dispositif d'encadrement du niveau des loyers s'applique sur la totalité du territoire de 13 communes.
Communes concernées : Le Fontanil-Cornillon, La Tronche, Meylan, Domène, Murianette, Venon, Gières, Seyssins, Eybens, Poisat, Bresson, Claix, Varcès-Allières-et-Risset.
- Le dispositif d'encadrement du niveau des loyers s'applique sur une partie du territoire de 8 communes.
Communes concernées : Saint-Égrève, Sassenage, Fontaine, Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset, Échirolles, Le Pont-de-Claix.

Article 2 : les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés mentionnés au I de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée sont fixés par catégorie de logement et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire Local des Loyers de la région grenobloise.

Pour l'application du présent arrêté, les catégories de logements sont déterminées en fonction des caractéristiques du logement suivantes :

- le type de logement, maison ou appartement ;
- le type de location, non meublée ou meublée ;
- le nombre de pièces principales au sens de l'article R.111-1-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'époque de construction : avant 1946, de 1946 à 1970, de 1971 à 1990, après 1990.

Les secteurs géographiques permettant de situer les biens concernés figurent à l'annexe 2 du présent arrêté.

Article 3 : pour la fixation des loyers de référence des logements loués meublés mentionnés au IV de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée, il est fait application, en fonction du secteur géographique et de la catégorie de logement, d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence mentionnés à l'article 2 du présent arrêté. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués non meublés et des logements loués meublés observés par l'Observatoire Local des Loyers de la région grenobloise.

Article 4 : le présent arrêté comportant ses annexes est consultable :

- sur le site internet des services de l'État dans le département de l'Isère à l'adresse suivante : <https://www.isere.gouv.fr/Actions-de-l'État/Aménagement-du-territoire-construction-logement-et-associations-de-proprétaires/Construction-logement/Logement/Encadrement-des-loyers> .
- sur le site de Grenoble-Alpes Métropole à l'adresse suivante : grenoblealpesmetropole.fr/loyers

Article 5: le présent arrêté prendra effet à compter du 20 janvier 2025 pour une durée d'un an.

Article 6 : le secrétaire général de la préfecture de l'Isère et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État de l'Isère.

Grenoble, le 11 décembre 2024

La Préfète

Signé

Catherine SEGUIN

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Grenoble (2 place de Verdun - 38000 Grenoble, ou sur l'application www.telerecours.fr).

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de l'Isère. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Arrêté préfectoral d'encadrement des loyers concernant les 21 communes encadrées du territoire de Grenoble-Alpes Métropole

Annexe 1

décembre 2024

➤ Loyers de référence

**Loyers de référence majorés et loyers de référence minorés (€/m²) - Grenoble Alpes
Métropole**

| Secteur géographique | Nombre de pièces | Époque de construction | Locations non meublées | | | Locations meublées | | | |
|----------------------|------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|---|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | Loyer de référence | Loyer de référence majoré | Loyer de référence minoré | Majoration unitaire du loyer de référence | Loyer de référence | Loyer de référence majoré | Loyer de référence minoré |
| Zone 1 | 1 | avant 1946 | 16,7 | 20,0 | 11,7 | 1,2 | 17,9 | 21,5 | 12,5 |
| | | 1946-1970 | 16,1 | 19,3 | 11,3 | 1,1 | 17,2 | 20,6 | 12,0 |
| | | 1971-1990 | 15,9 | 19,1 | 11,1 | 1,1 | 17,0 | 20,4 | 11,9 |
| | | après 1990 | 16,0 | 19,2 | 11,2 | 1,1 | 17,1 | 20,5 | 12,0 |
| | 2 | avant 1946 | 12,8 | 15,4 | 9,0 | 0,9 | 13,7 | 16,4 | 9,6 |
| | | 1946-1970 | 12,5 | 15,0 | 8,8 | 0,9 | 13,4 | 16,1 | 9,4 |
| | | 1971-1990 | 13,3 | 16,0 | 9,3 | 0,9 | 14,2 | 17,0 | 9,9 |
| | | après 1990 | 13,8 | 16,6 | 9,7 | 1,0 | 14,8 | 17,8 | 10,4 |
| | 3 | avant 1946 | 11,3 | 13,6 | 7,9 | 0,8 | 12,1 | 14,5 | 8,5 |
| | | 1946-1970 | 11,3 | 13,6 | 7,9 | 0,8 | 12,1 | 14,5 | 8,5 |
| | | 1971-1990 | 11,3 | 13,6 | 7,9 | 0,8 | 12,1 | 14,5 | 8,5 |
| | | après 1990 | 11,7 | 14,0 | 8,2 | 0,8 | 12,5 | 15,0 | 8,8 |
| | 4 | avant 1946 | 10,1 | 12,1 | 7,1 | 0,7 | 10,8 | 13,0 | 7,6 |
| | | 1946-1970 | 10,6 | 12,7 | 7,4 | 0,7 | 11,3 | 13,6 | 7,9 |
| | | 1971-1990 | 10,8 | 13,0 | 7,6 | 0,8 | 11,6 | 13,9 | 8,1 |
| | | après 1990 | 11,3 | 13,6 | 7,9 | 0,8 | 12,1 | 14,5 | 8,5 |
| Zone 2 | 1 | avant 1946 | 14,7 | 17,6 | 10,3 | 1,0 | 15,7 | 18,8 | 11,0 |
| | | 1946-1970 | 14,6 | 17,5 | 10,2 | 1,0 | 15,6 | 18,7 | 10,9 |
| | | 1971-1990 | 15,6 | 18,7 | 10,9 | 1,1 | 16,7 | 20,0 | 11,7 |
| | | après 1990 | 16,2 | 19,4 | 11,3 | 1,1 | 17,3 | 20,8 | 12,1 |
| | 2 | avant 1946 | 11,9 | 14,3 | 8,3 | 0,8 | 12,7 | 15,2 | 8,9 |
| | | 1946-1970 | 12,0 | 14,4 | 8,4 | 0,8 | 12,8 | 15,4 | 9,0 |
| | | 1971-1990 | 12,5 | 15,0 | 8,8 | 0,9 | 13,4 | 16,1 | 9,4 |
| | | après 1990 | 13,0 | 15,6 | 9,1 | 0,9 | 13,9 | 16,7 | 9,7 |
| | 3 | avant 1946 | 10,7 | 12,8 | 7,5 | 0,7 | 11,4 | 13,7 | 8,0 |
| | | 1946-1970 | 10,4 | 12,5 | 7,3 | 0,7 | 11,1 | 13,3 | 7,8 |
| | | 1971-1990 | 11,1 | 13,3 | 7,8 | 0,8 | 11,9 | 14,3 | 8,3 |
| | | après 1990 | 11,7 | 14,0 | 8,2 | 0,8 | 12,5 | 15,0 | 8,8 |
| | 4 | avant 1946 | 9,9 | 11,9 | 6,9 | 0,7 | 10,6 | 12,7 | 7,4 |
| | | 1946-1970 | 9,9 | 11,9 | 6,9 | 0,7 | 10,6 | 12,7 | 7,4 |
| | | 1971-1990 | 10,3 | 12,4 | 7,2 | 0,7 | 11,0 | 13,2 | 7,7 |
| | | après 1990 | 10,8 | 13,0 | 7,6 | 0,8 | 11,6 | 13,9 | 8,1 |

| Secteur géographique | Nombre de pièces | Époque de construction | Locations non meublées | | | Locations meublées | | | |
|----------------------|------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|---|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | Loyer de référence | Loyer de référence majoré | Loyer de référence minoré | Majoration unitaire du loyer de référence | Loyer de référence | Loyer de référence majoré | Loyer de référence minoré |
| Zone A | 1 | avant 1946 | 14,2 | 17,0 | 9,9 | 1,0 | 15,2 | 18,2 | 10,6 |
| | | 1946-1970 | 14,5 | 17,4 | 10,2 | 1,0 | 15,5 | 18,6 | 10,9 |
| | | 1971-1990 | 14,8 | 17,8 | 10,4 | 1,0 | 15,8 | 19,0 | 11,1 |
| | | après 1990 | 15,1 | 18,1 | 10,6 | 1,1 | 16,2 | 19,4 | 11,3 |
| | 2 | avant 1946 | 12,4 | 14,9 | 8,7 | 0,9 | 13,3 | 16,0 | 9,3 |
| | | 1946-1970 | 12,4 | 14,9 | 8,7 | 0,9 | 13,3 | 16,0 | 9,3 |
| | | 1971-1990 | 12,5 | 15,0 | 8,8 | 0,9 | 13,4 | 16,1 | 9,4 |
| | | après 1990 | 13,4 | 16,1 | 9,4 | 0,9 | 14,3 | 17,2 | 10,0 |
| | 3 | avant 1946 | 11,0 | 13,2 | 7,7 | 0,8 | 11,8 | 14,2 | 8,3 |
| | | 1946-1970 | 10,8 | 13,0 | 7,6 | 0,8 | 11,6 | 13,9 | 8,1 |
| | | 1971-1990 | 10,7 | 12,8 | 7,5 | 0,7 | 11,4 | 13,7 | 8,0 |
| | | après 1990 | 11,7 | 14,0 | 8,2 | 0,8 | 12,5 | 15,0 | 8,8 |
| | 4 | avant 1946 | 9,5 | 11,4 | 6,7 | 0,7 | 10,2 | 12,2 | 7,1 |
| | | 1946-1970 | 9,8 | 11,8 | 6,9 | 0,7 | 10,5 | 12,6 | 7,4 |
| | | 1971-1990 | 10,5 | 12,6 | 7,4 | 0,7 | 11,2 | 13,4 | 7,8 |
| | | après 1990 | 11,0 | 13,2 | 7,7 | 0,8 | 11,8 | 14,2 | 8,3 |

Source : observatoire local des loyers de la région grenobloise, traitement ANIL, octobre 2024

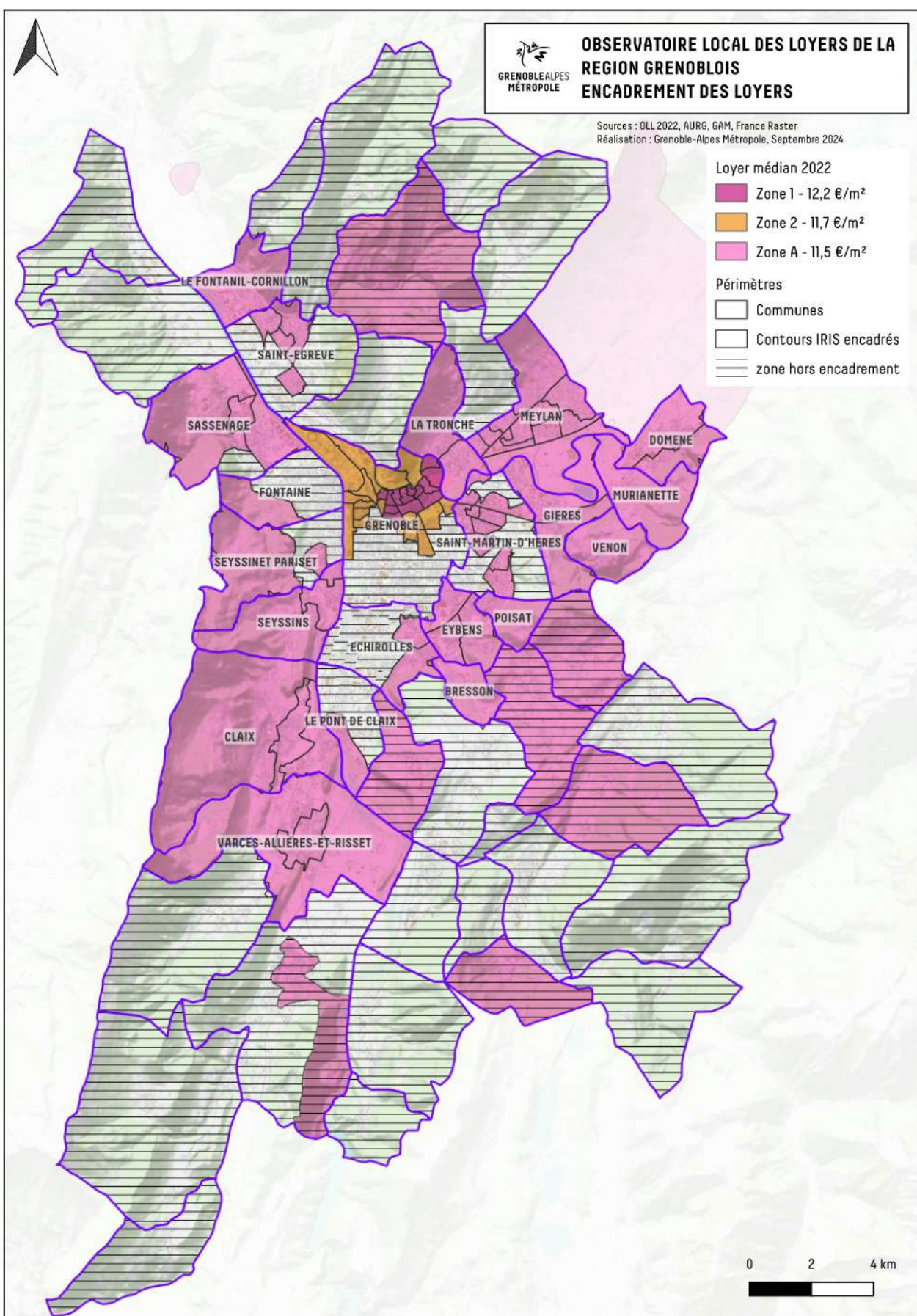
Arrêté préfectoral d'encadrement des loyers concernant les 21 communes encadrées du territoire de Grenoble-Alpes Métropole

Annexe 2

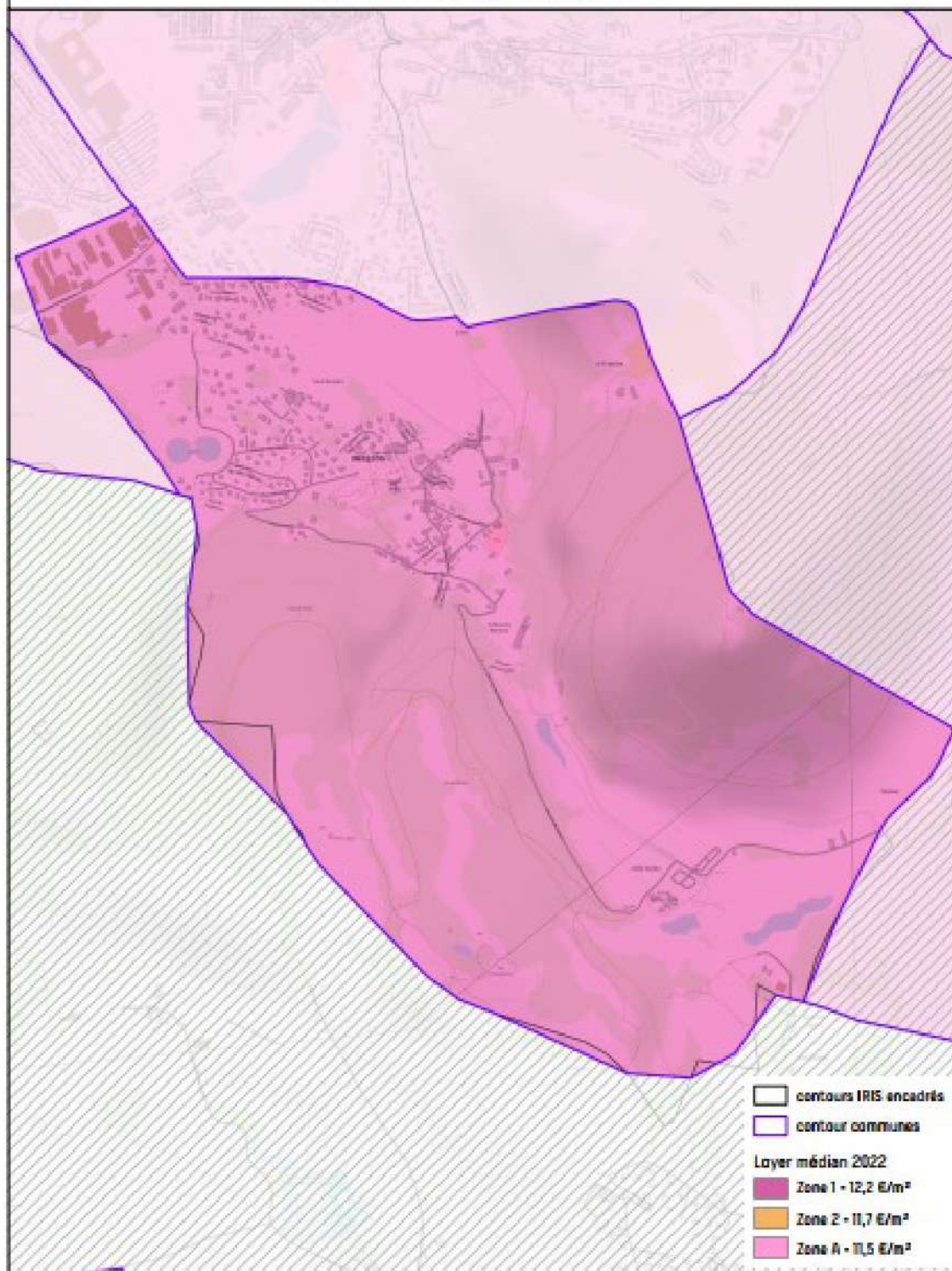
décembre 2024

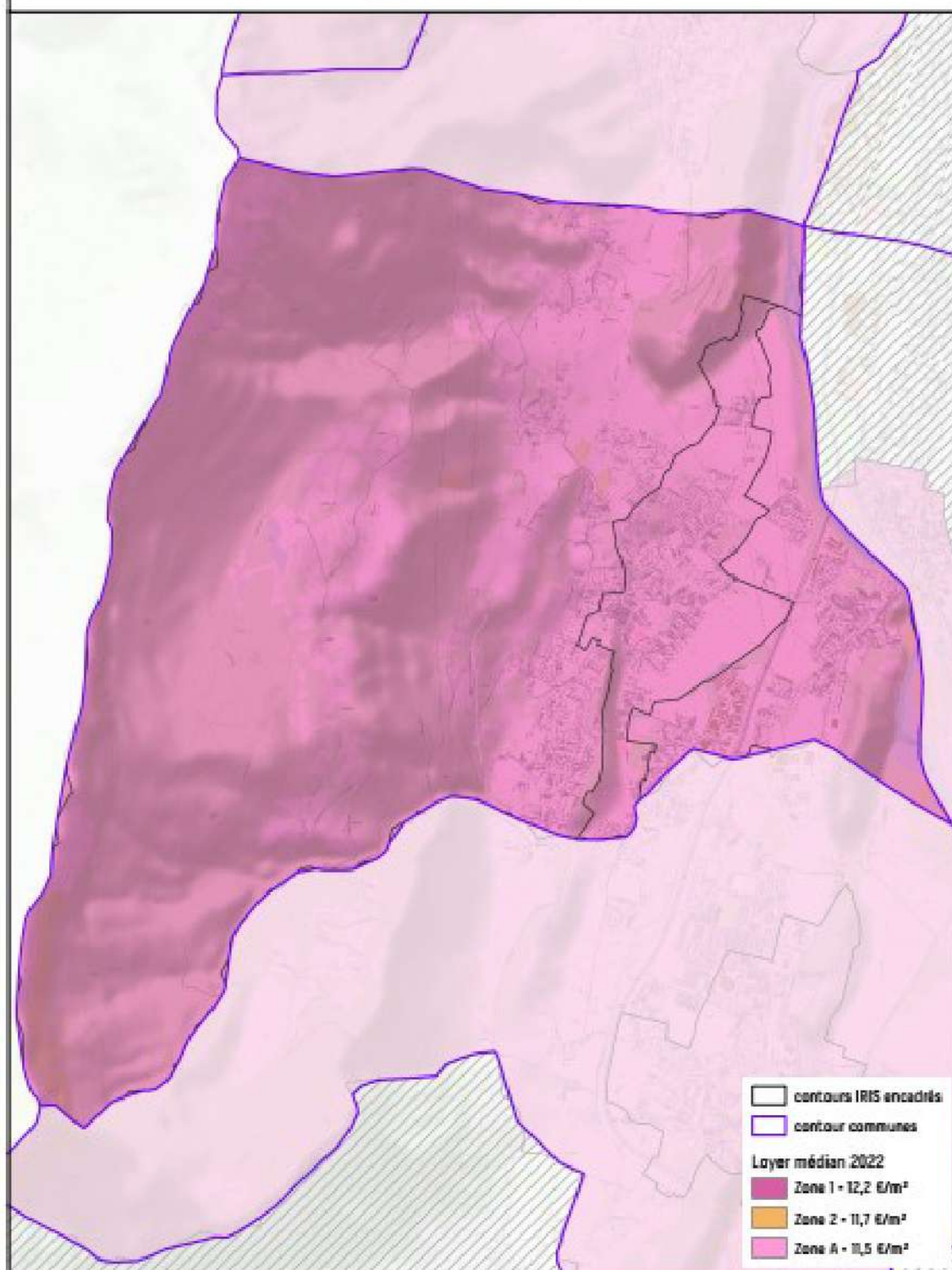
➤ Périmètre de l'encadrement

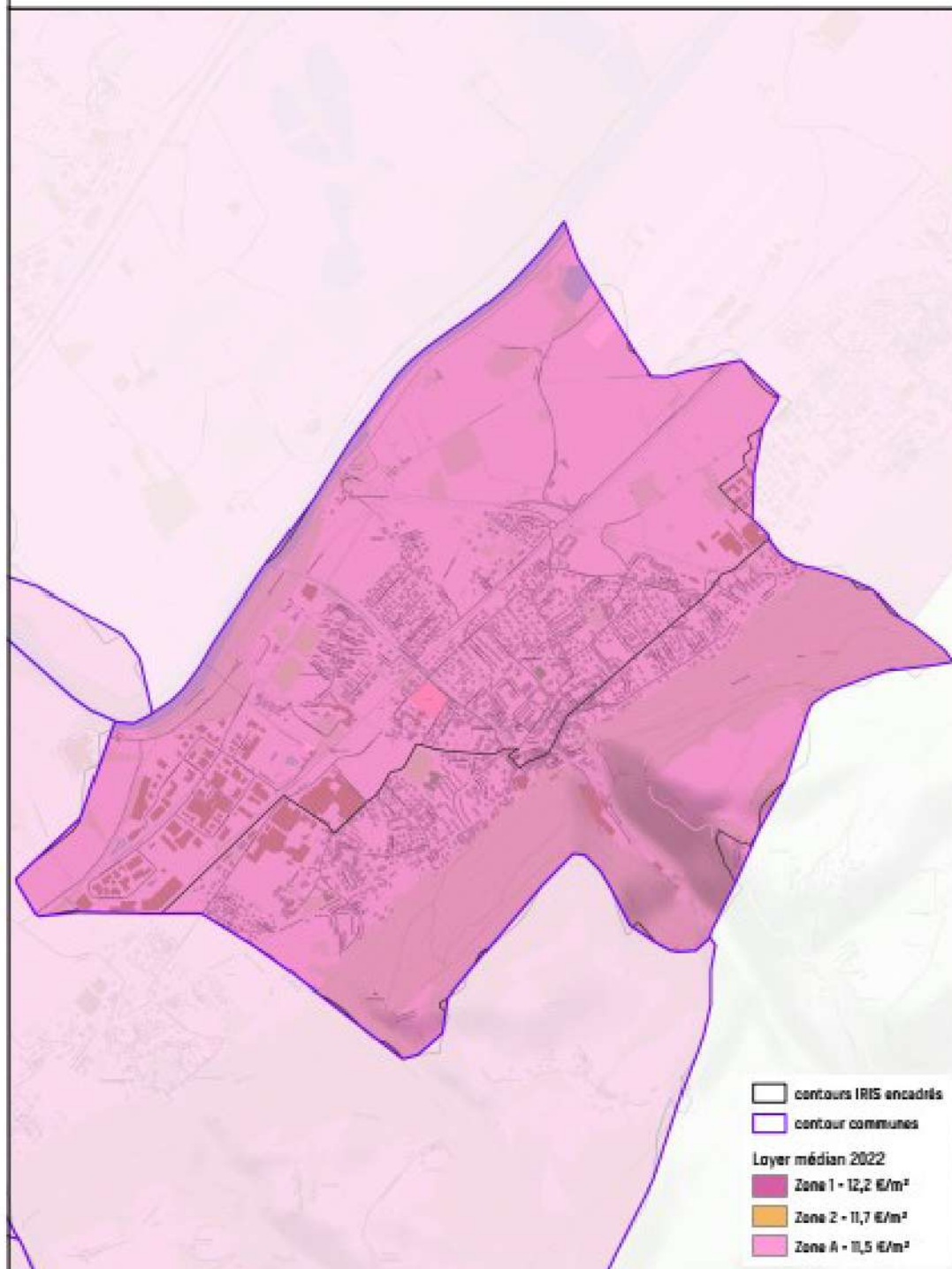
- **Atlas des communes encadrées** (Bresson, Claix, Domène, Échirolles, Eybens, Fontaine, Fontanil-Cornillon, Gières, Grenoble, La Tronche, Le Pont-de-Claix, Meylan, Murianette, Poisat, Saint-Egrève, Saint-Martin-d'Hères, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, Varcès-Allières-et-Risset, Venon)

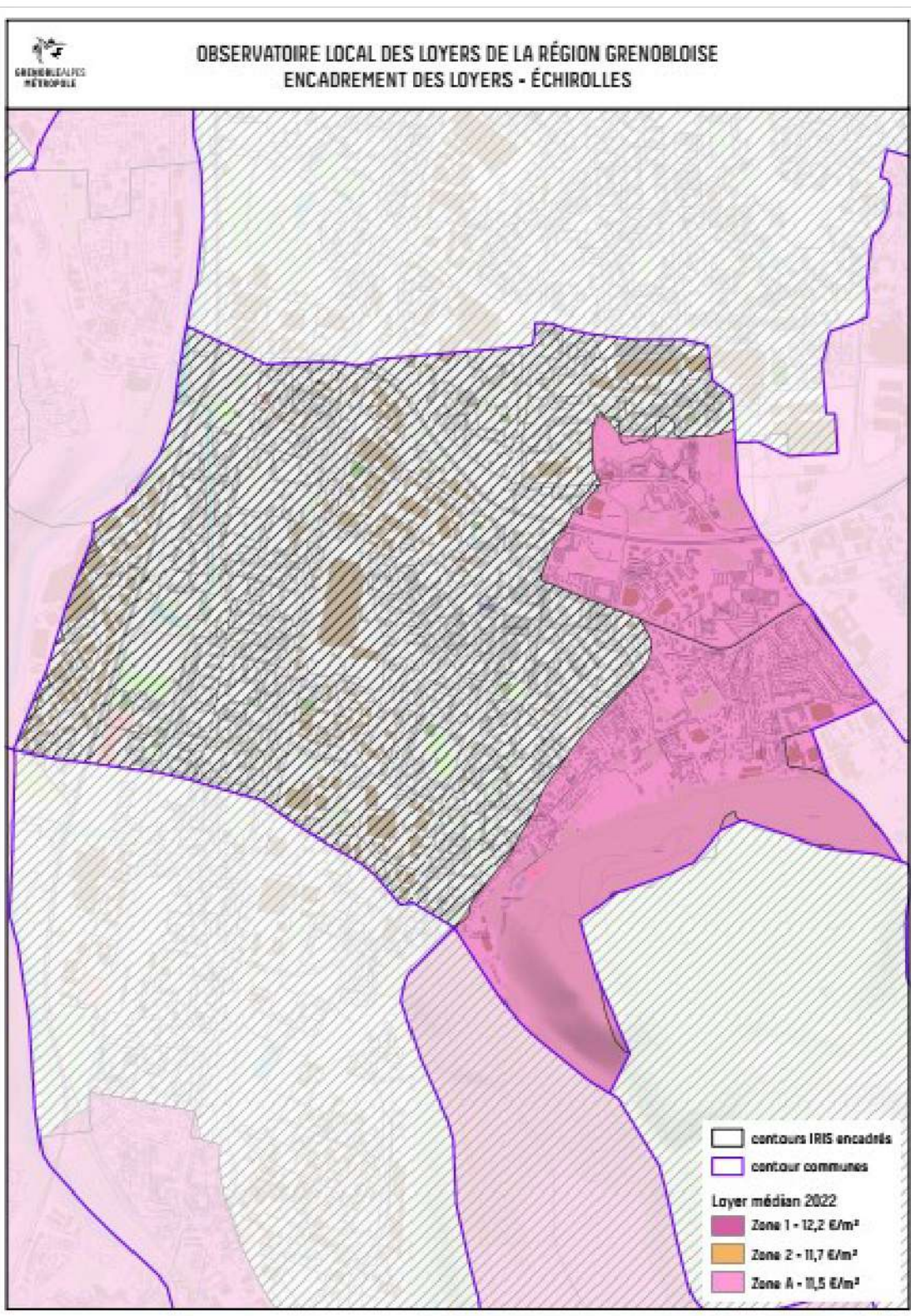


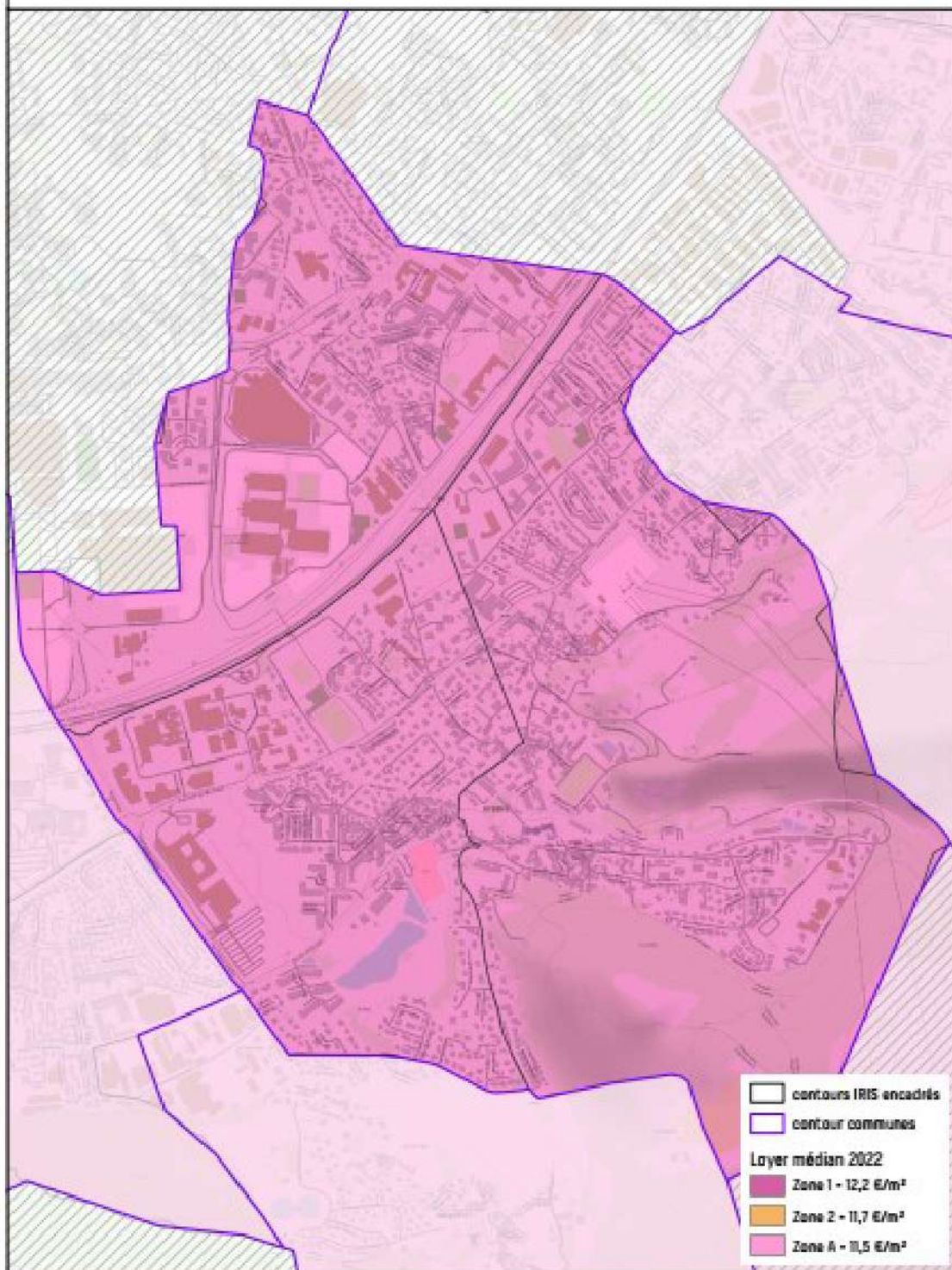
OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA RÉGION GRENOBLOISE ENCADREMENT DES LOYERS - BRESSON

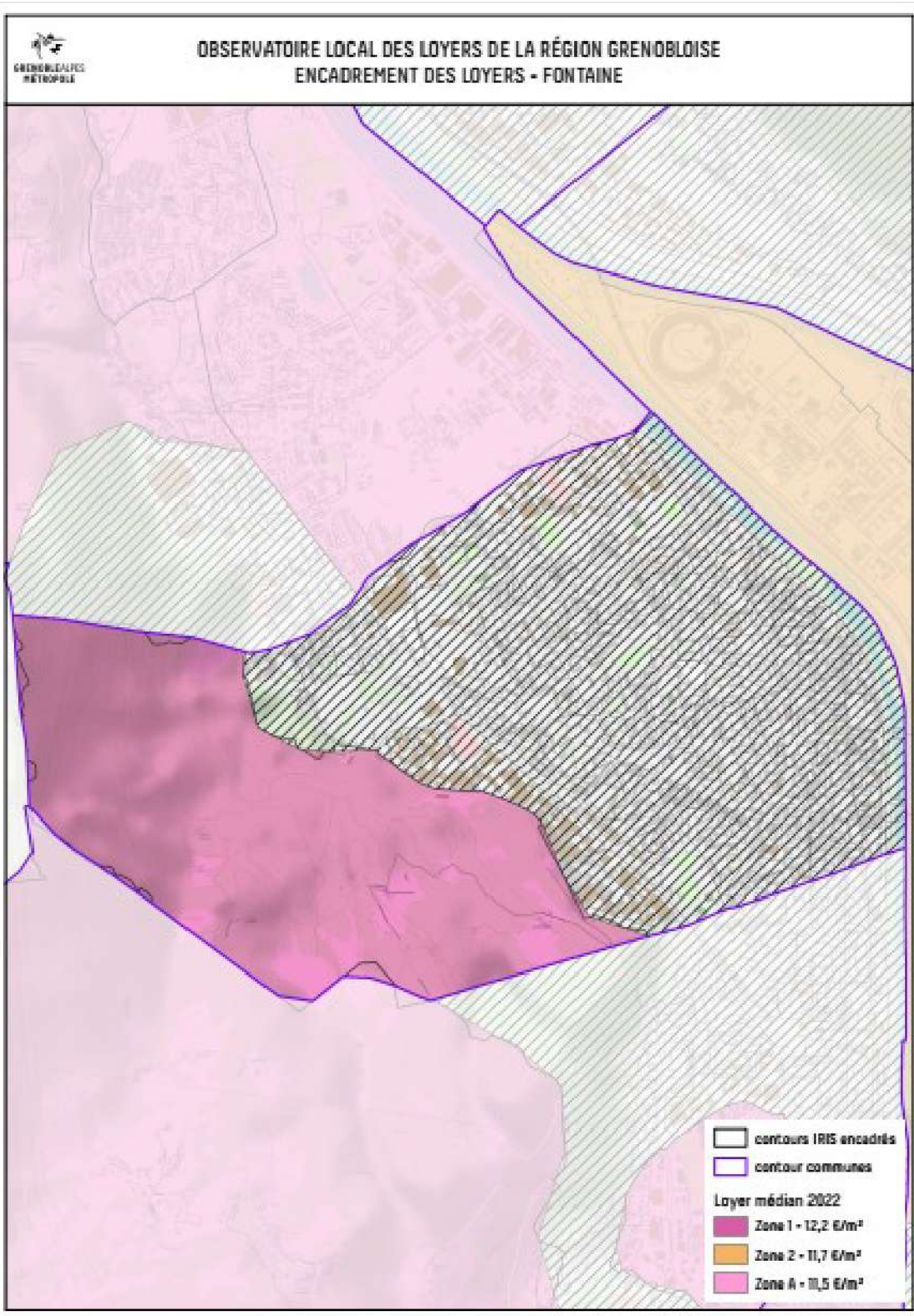




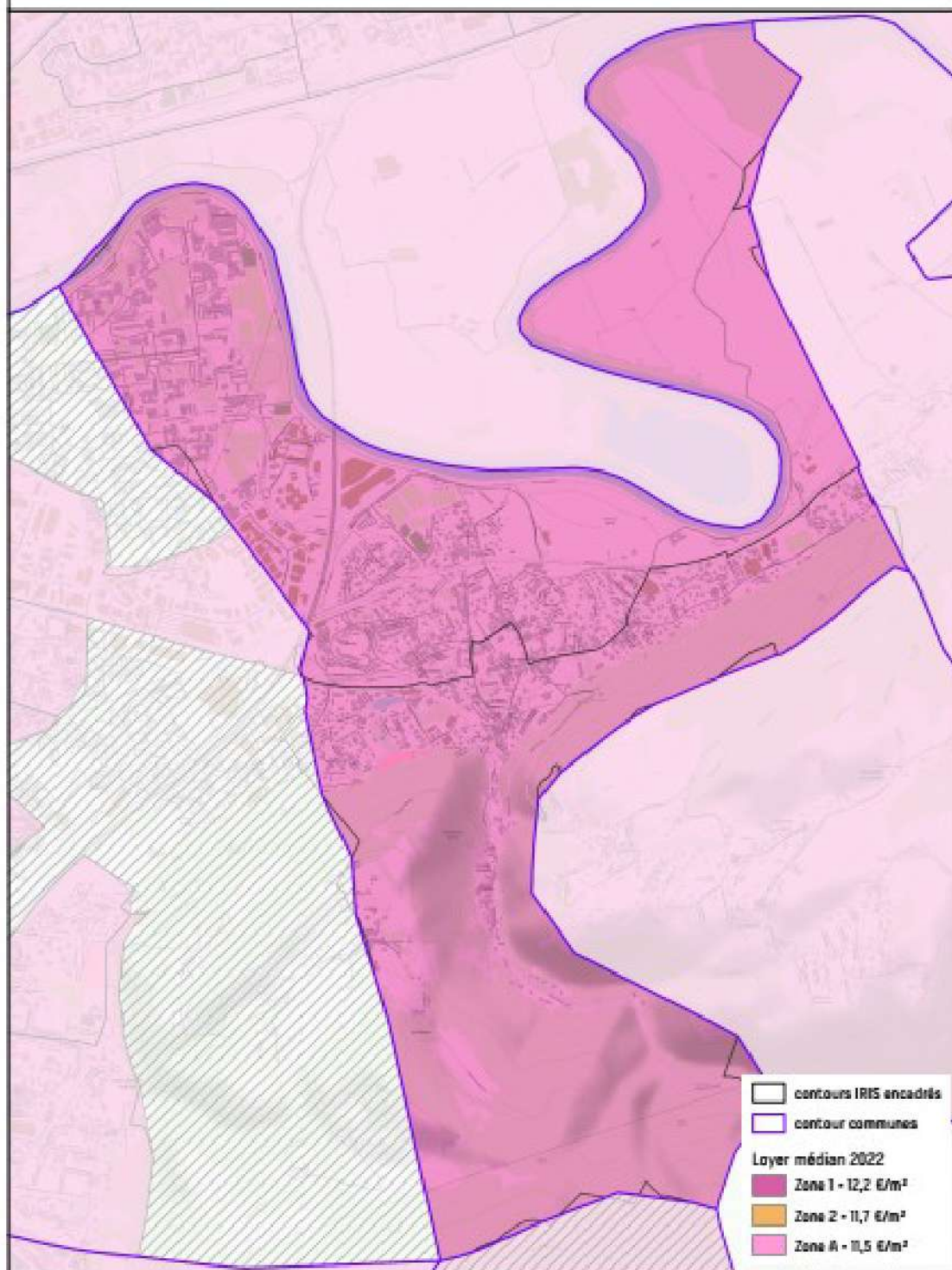


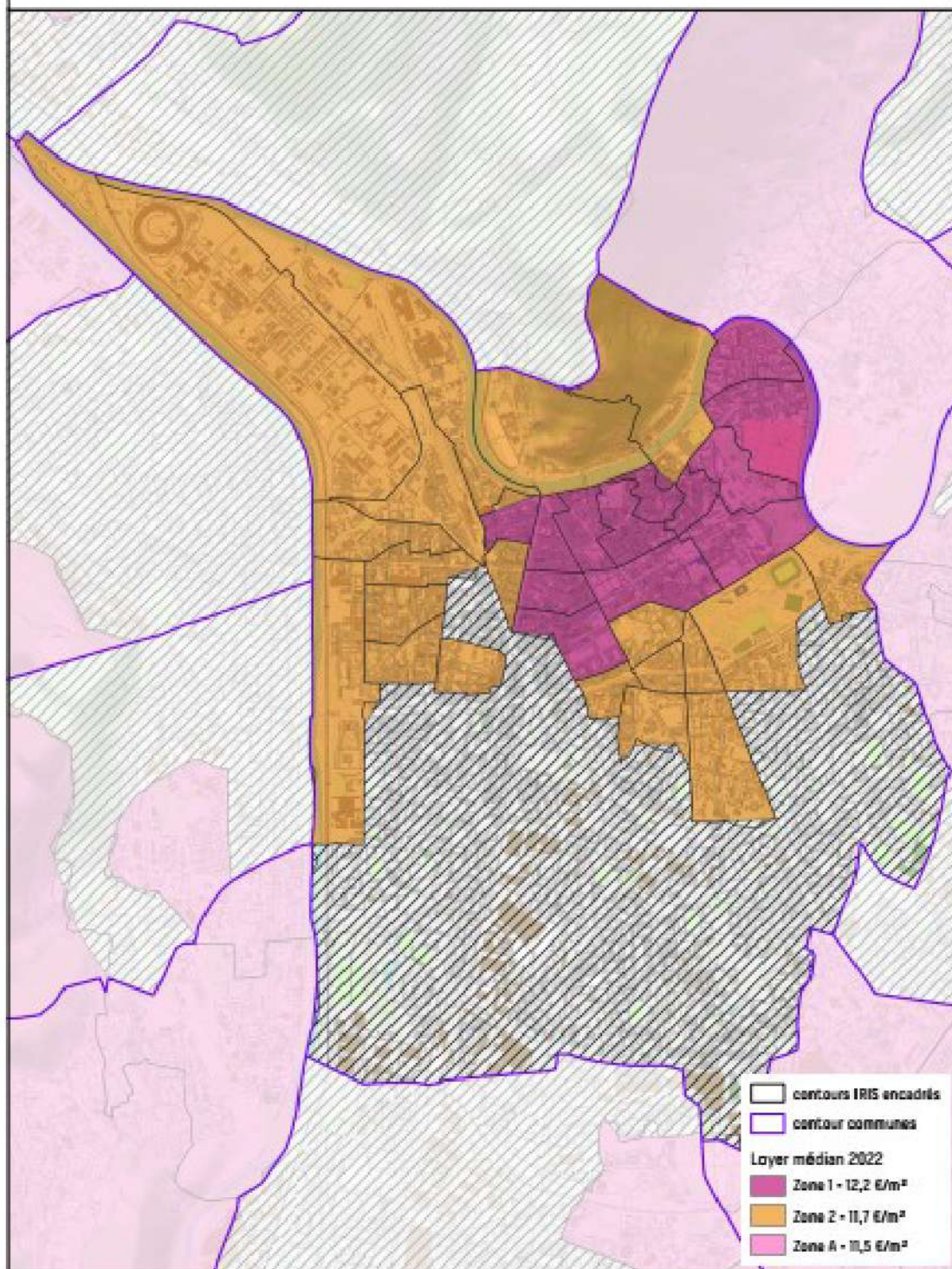




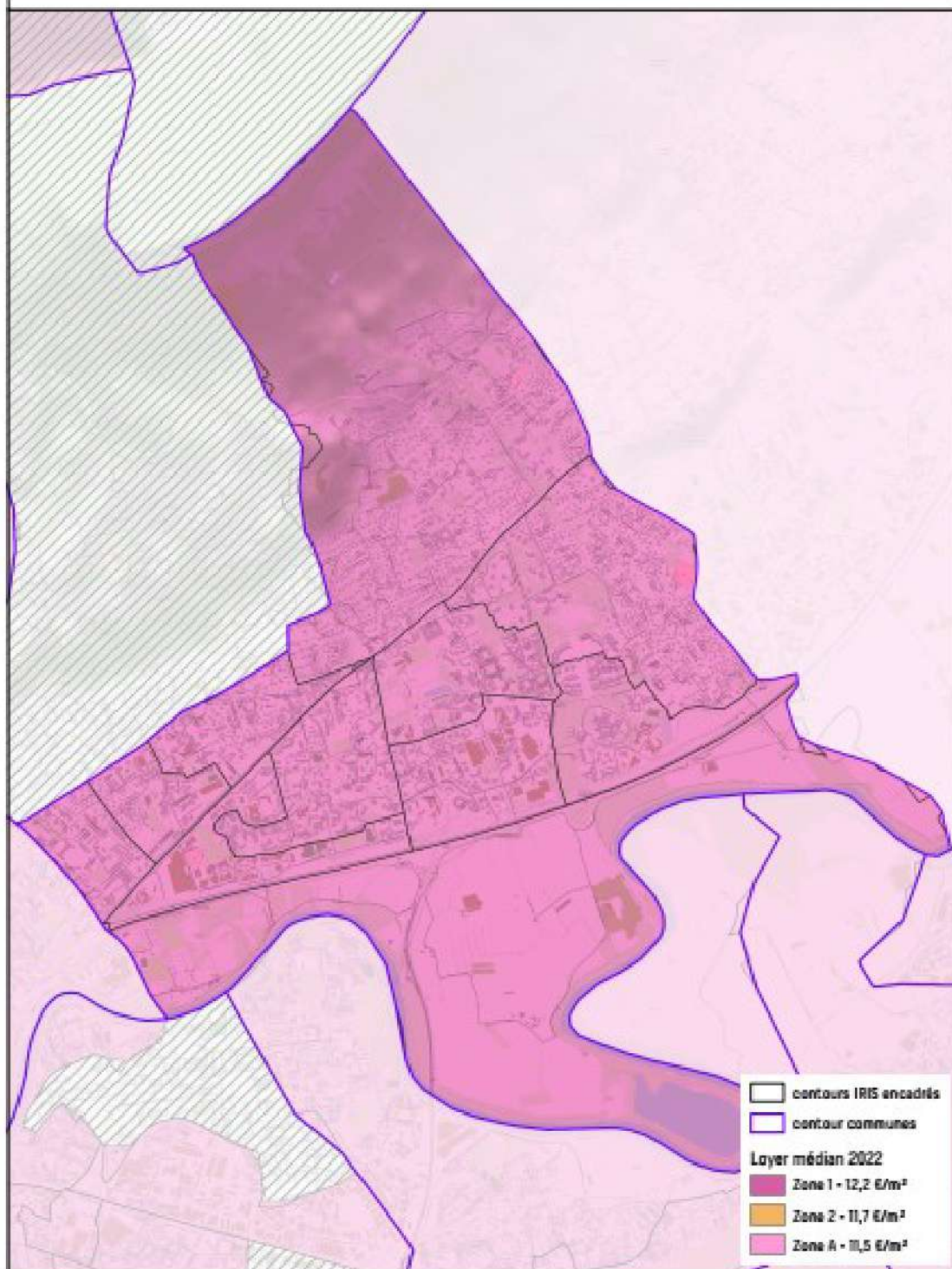


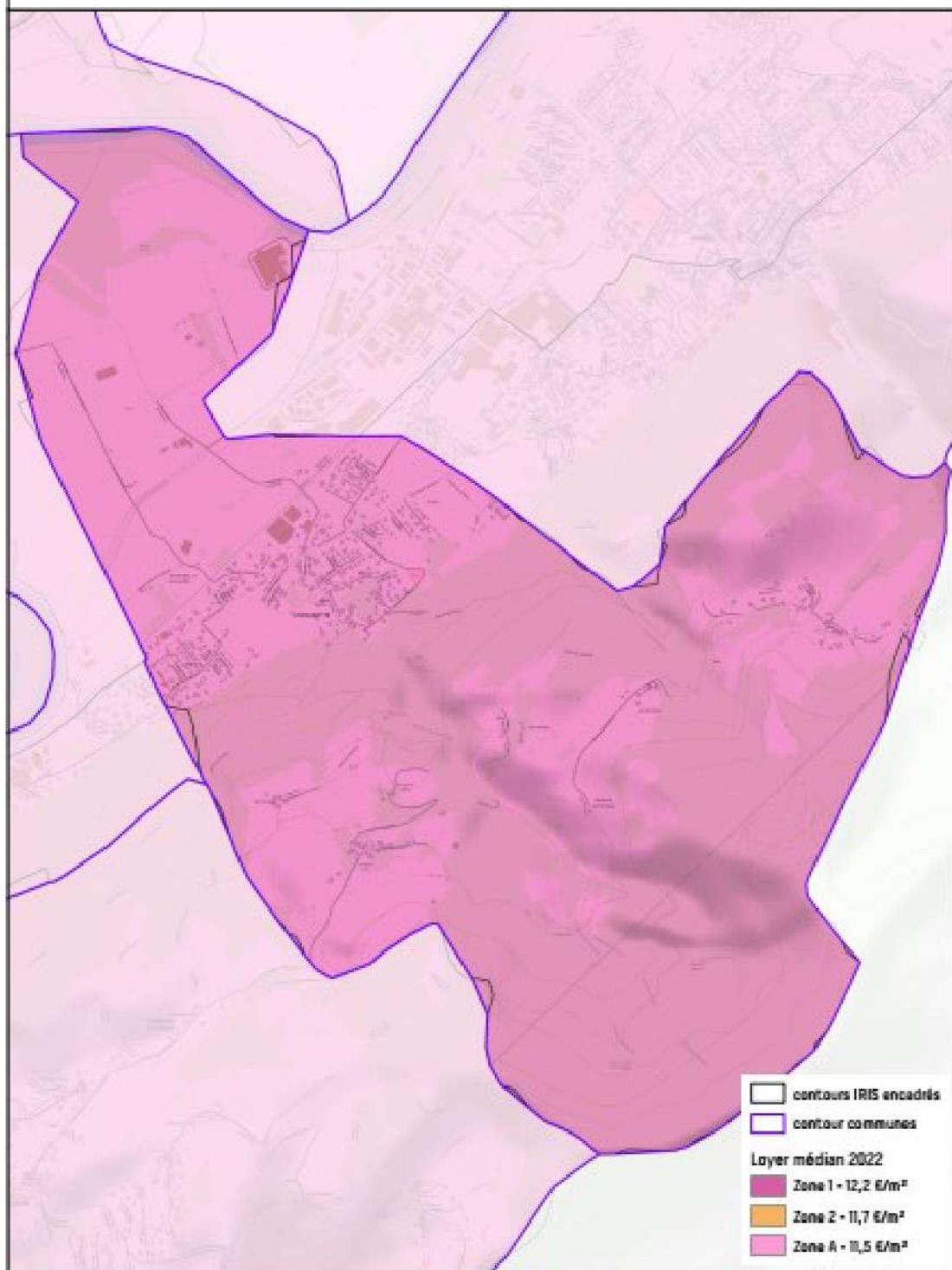


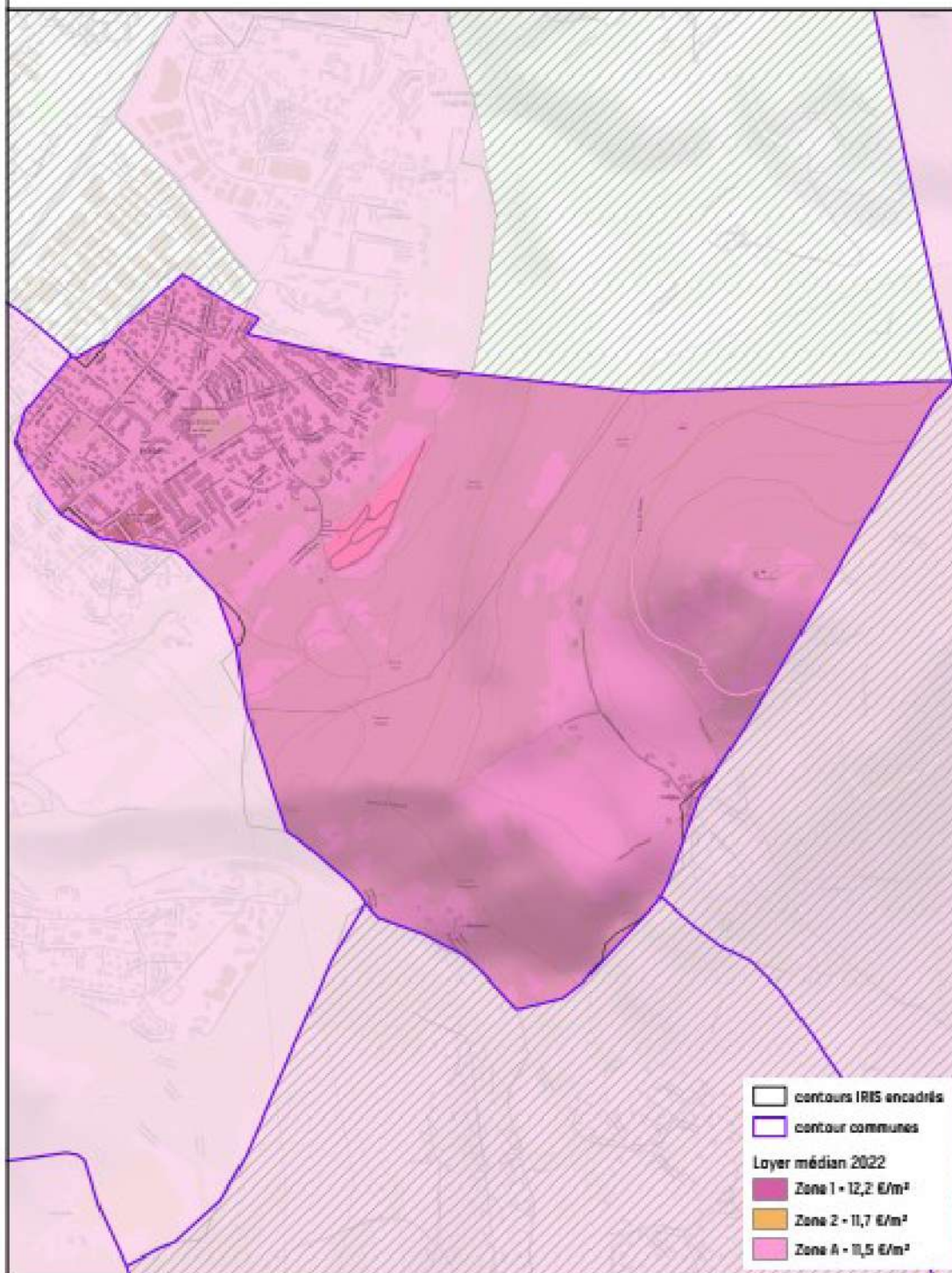


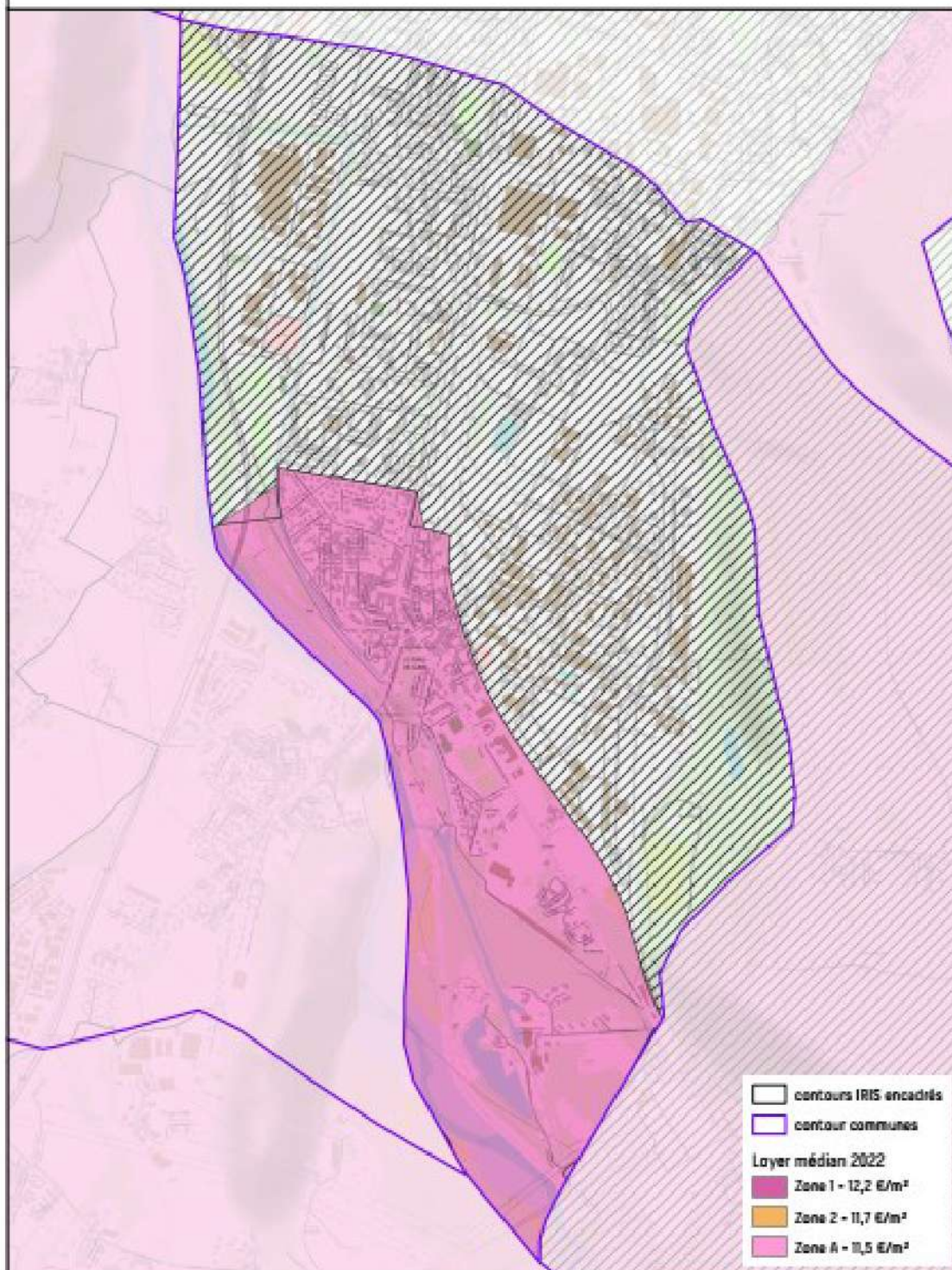


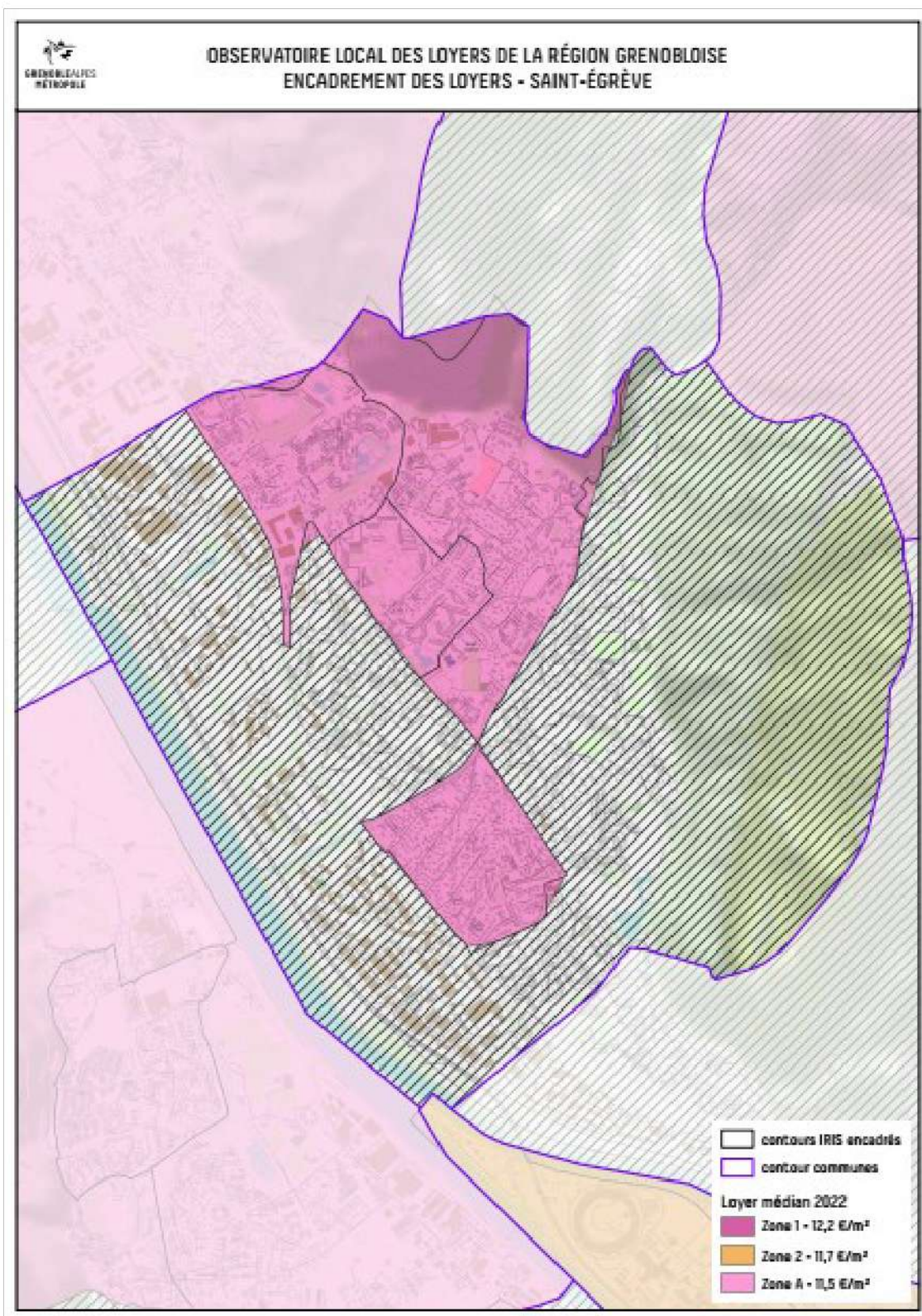
OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA RÉGION GRENOBLOISE
ENCADREMENT DES LOYERS - MEYLAN

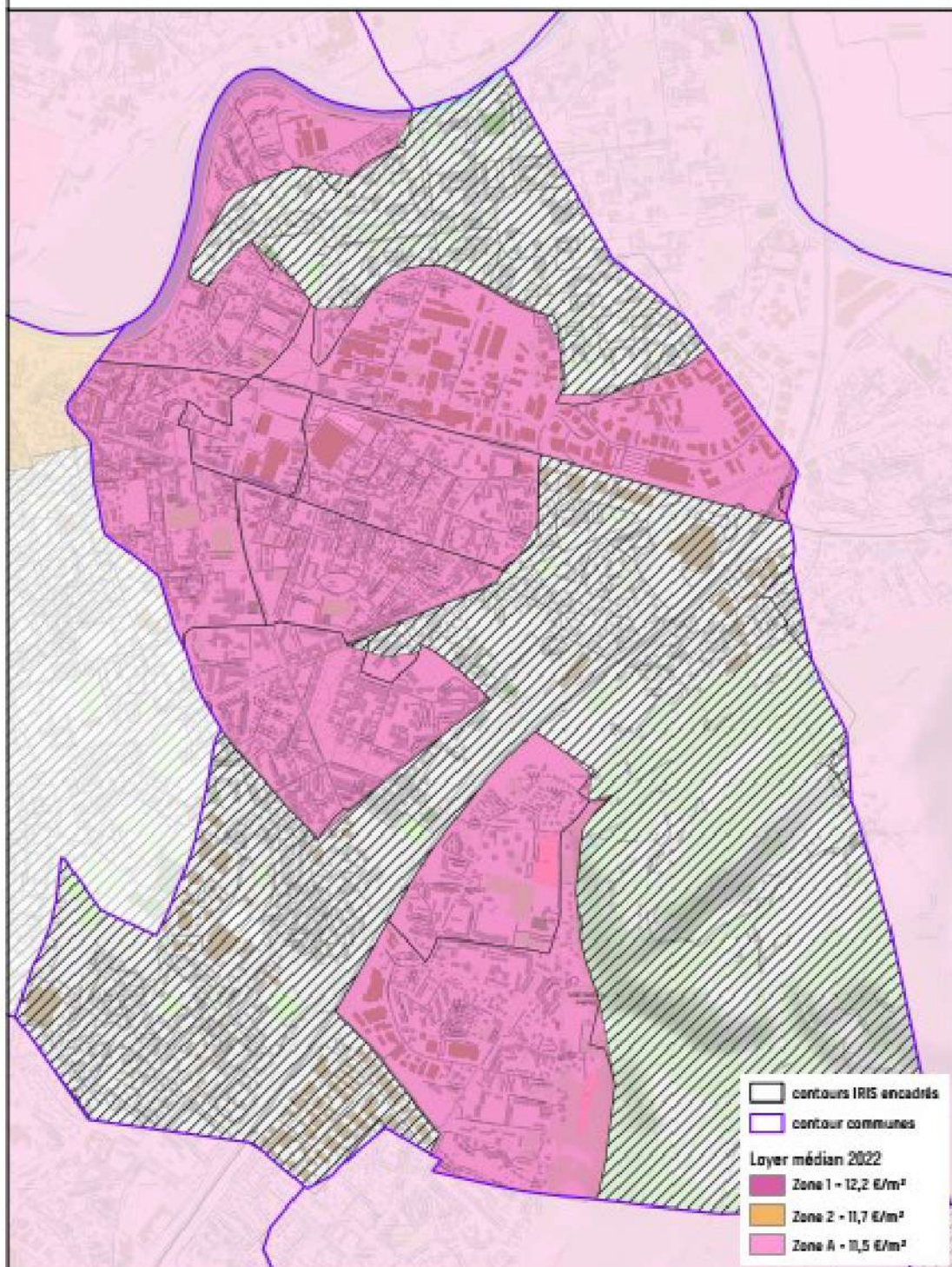


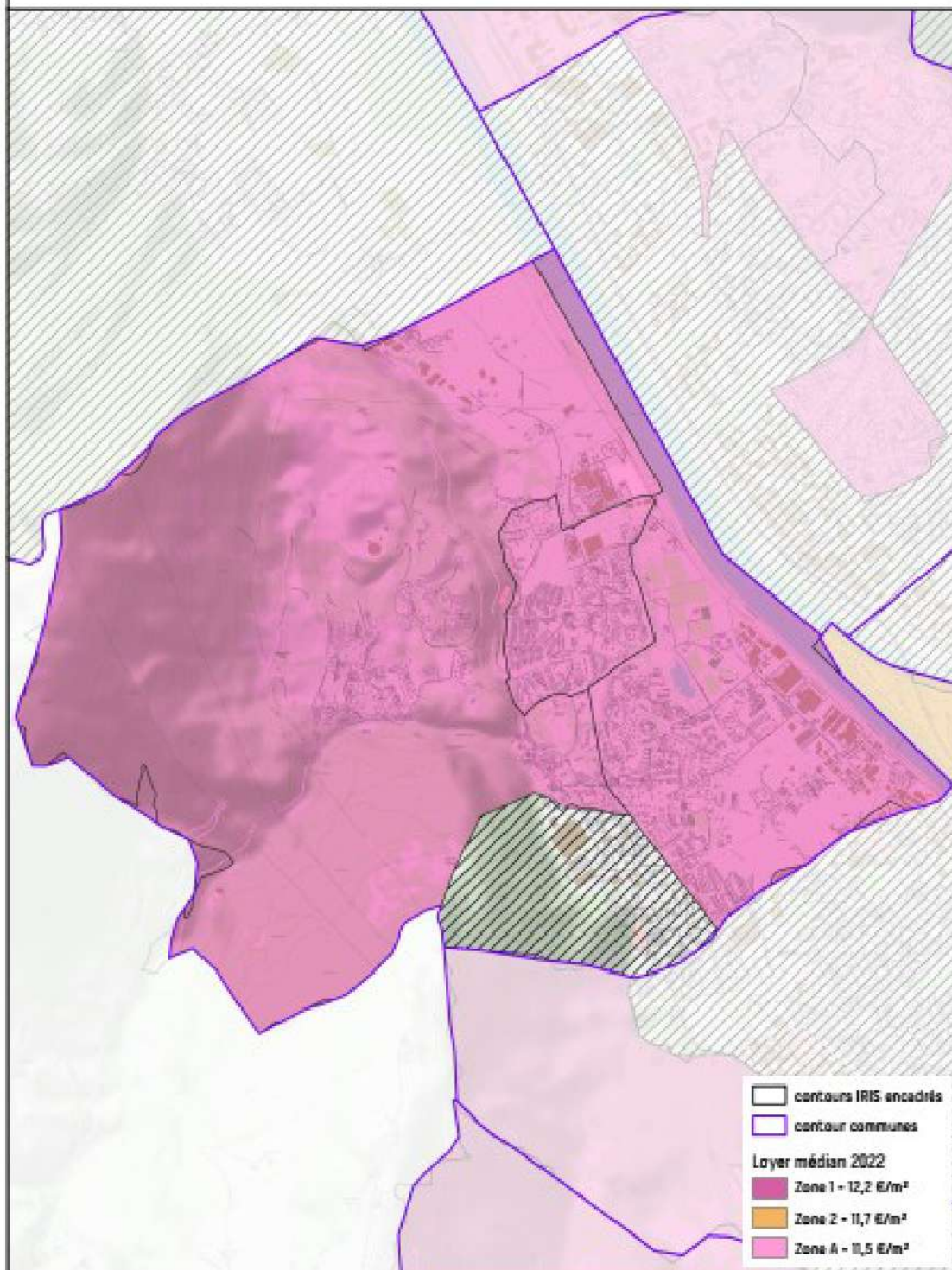


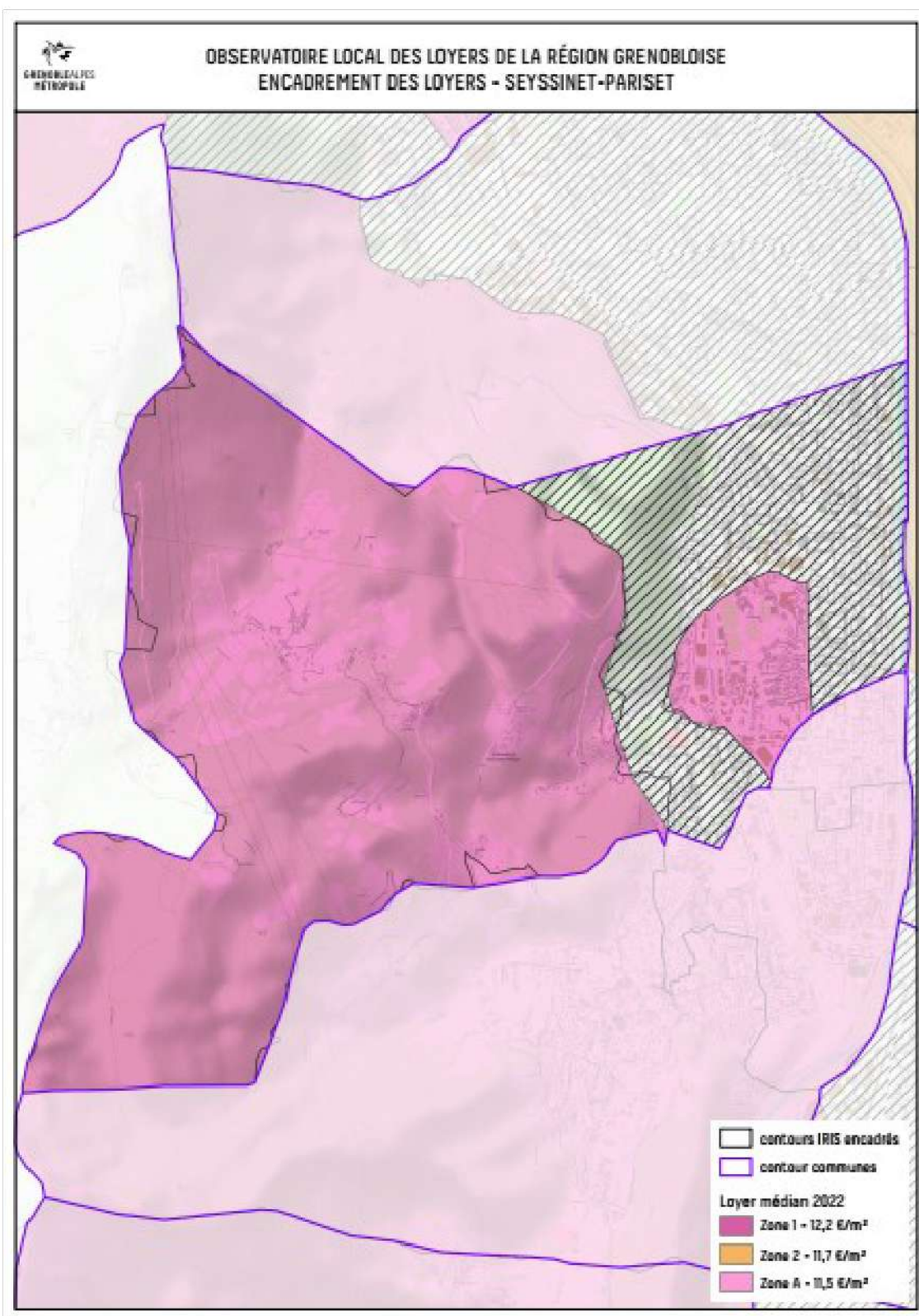


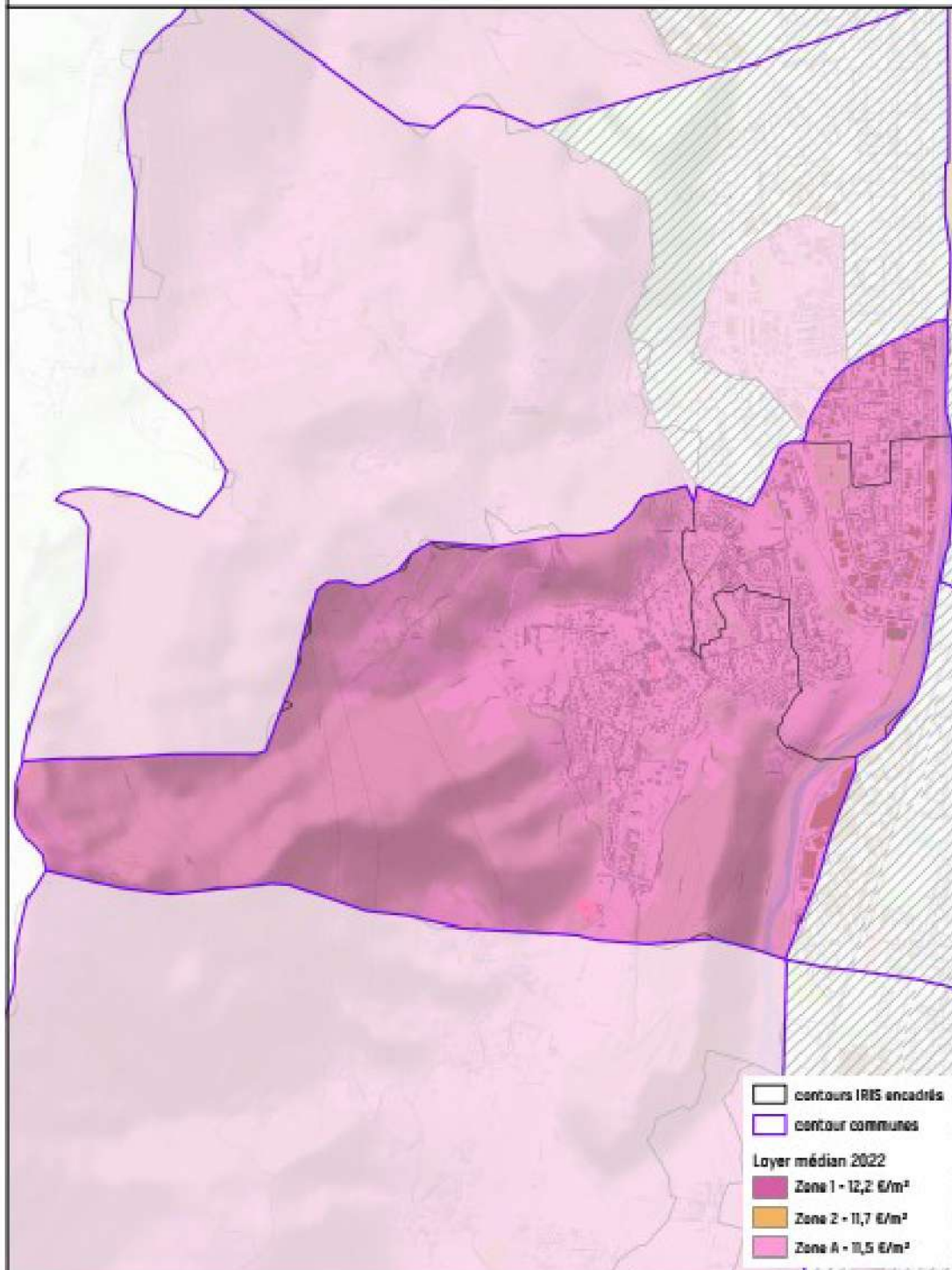












OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA RÉGION GRENOBLOISE
ENCADREMENT DES LOYERS - LA TRONCHE

