

Métropole de Grenoble

Logement : "Louez + facile", une location solidaire pour aider les plus modestes

En Isère comme partout, la crise du logement s'accroît. Pour faire face au manque de logements sociaux et permettre aux plus modestes de trouver un toit, des initiatives se mettent en place. "Louez + facile", lancé dans la Métropole de Grenoble depuis 2021, en est un exemple.

Albane Pommereau - 23 mai 2024 à 16:25 - Temps de lecture : 7 min



01 < 02

La demande de logements sociaux ne cesse de croître, à un rythme tel que la construction ne peut pas suivre. La Métropole de Grenoble a donc mis en place un dispositif incitatif pour les propriétaires de biens à louer. Photo Le DL /Stéphane Pillaud



Transformer des logements en location en logement social. C'est le principe assez simple de "Louez + facile". Un outil supplémentaire pour lutter contre la crise du logement et notamment [le manque d'habitations sociales](#). « La production de logements sociaux est encore insuffisante sur le territoire. Ce dispositif permet de mobiliser le parc privé à des fins sociales. Il y a aussi un objectif de mixité sociale en répartissant l'offre de logements sociaux sur le territoire », détaille Juliette Panisset, chargée de mission à la Métropole. Dérivé de la politique "logement d'abord" du gouvernement, l'initiative locale a été lancée en juillet 2021 par la Métropole de Grenoble avec l'aide de l'État.

Diversifier l'offre de logements

Car si, sur le territoire métropolitain, la demande de logements sociaux a crû de 15 % depuis 2017, la construction n'a pas suivi la demande. La collectivité s'est fixé pour objectif, dans son dernier Programme local de l'habitat (PLH), de construire 1 300 logements sociaux par an. Mais sur la période du plan (2017/2023, un nouveau PLH est en cours de validation pour 2025-2030, NDLR) il n'avait été atteint qu'à 76 % avec de fortes disparités selon les communes. Sans surprise, c'est à Grenoble et dans la première couronne que l'on en trouve le plus grand nombre. « La construction de logements, encore plus sociaux, est compliquée parce que les coûts augmentent pour les bailleurs, pour la Métropole... et pourtant, il n'y en a jamais eu autant besoin, constate Jérôme Rubes, vice-président en charge du logement à la Métropole. Mais il y a différentes façons de produire du logement social, et pas juste construire, et l'on utilise toutes les palettes à notre disposition en s'appuyant sur un dispositif d'État et en le renforçant. Et cela permet aussi d'aller chercher d'autres communes parce qu'on sait que la concentration de logements sociaux dans l'agglomération ne repose encore que sur quelques-unes ».

Pour faire face à [une demande croissante](#) (10 000 nouvelles demandes de logements sociaux et 8 000 demandes de mutation de logements), "Louez + facile" fait donc appel aux propriétaires de logements pour une action plus efficace. « Ça permet

d'avoir un logement accessible tout de suite, donc plus rapidement, où il n'y a pas forcément de travaux à faire, que d'attendre parfois un an ou deux que les logements se construisent ou soient produits », précise l' élu. « Cela nous permet de diversifier l'offre de logements, notamment en termes de surfaces. Aujourd'hui, la moitié des demandes de logements sociaux concernent des T2 », ajoute Juliette Panisset.

Primes et réductions fiscales

Les propriétaires volontaires peuvent proposer leur logement, sous réserve de quelques conditions. Il faut qu'il soit situé sur le territoire métropolitain mais hors quartier politique de la ville (QPV), ne pas relever d'un contrat de location meublé, être libre de tout bail et surtout être décent et répondre à des critères de performances énergétiques. « Il n'est pas question de proposer des [passoires thermiques](#) ! », insiste la chargée de mission.

C'est l'association Un Toit pour tous qui intervient ensuite comme agence immobilière sociale. Elle est chargée d'attribuer les logements, de gérer et administrer le bien, comme une agence "classique", pour la durée du conventionnement : six ans. Un Toit pour tous intervient dès la prise de contact pour accompagner les propriétaires dans les démarches et les aiguiller sur le conventionnement du bien. En fonction du plafond de loyer (d'une décote de 30 % à 55 % par rapport au loyer médian observé sur la commune du logement) choisi, qui correspondent aux loyers pratiqués dans le logement social, le propriétaire peut recevoir une réduction d'impôt annuelle allant de 40 % à 65 % des loyers perçus et des primes de l'Agence nationale de l'habitat et de la Métropole pouvant atteindre 13 000 €. Si le logement est vacant depuis plus de deux ans, une prime supplémentaire de 2 000 € est accordée pour lutter contre ce phénomène qui concerne 10 % des biens métropolitains. « Plus le propriétaire accepte une décote forte, plus il est aidé fiscalement avec des réductions et des primes locales », insiste la chargée de mission. Depuis le lancement, près de 250 000 € de primes ont été versées.

Une incitation financière qui, les élus l'espèrent, pourra aider à convaincre plus de propriétaires de se lancer et ainsi aider au logement des plus modestes. « On le sait peu mais 70 % des ménages peuvent prétendre à un logement social, quasiment les trois quarts de la population. C'est un dispositif qui a besoin d'exemples pour exister et qui permet d'enlever un peu tous les préjugés vis-à-vis du logement social. Pour les propriétaires, c'est un acte volontariste et un engagement citoyen parce que, d'une certaine manière, ils sortent de la logique de la spéculation du marché immobilier avec des loyers qui peuvent aller du simple au double entre le social et le privé ».

50

C'est le nombre de propriétaires qui ont rejoint le dispositif "Louez + facile" depuis son lancement : une trentaine à Grenoble et les autres essentiellement dans la première couronne. Tous les logements sont visités en amont par Un Toit pour tous pour s'assurer de leur état et de leur proximité d'un réseau de services.

Des garanties pour les propriétaires

Juliette Panisset l'assure : « Le risque locatif n'est pas plus grand dans ce dispositif que sur le marché classique. Le mandat de gestion du bien est confiée à Un Toit pour tous et il y a un accompagnement social qui est effectué auprès du ménage, donc une sécurisation. Par ailleurs, le propriétaire est encouragé, comme pour tout propriétaire, à prendre des garanties loyers impayés et la Métropole, pour renforcer la sécurisation, a abondé ce qu'on appelle un fonds de sécurisation. En cas de loyers impayés ou de dégradation du bien qui ne serait pas couverte par l'assurance, il vient compléter pour avoir un zéro risque pour le propriétaire ». Il faut bien noter que l'engagement pris par les propriétaires s'étend sur les six années de conventionnement et qu'il n'est pas possible, pendant cette durée, de délivrer un congé pour reprise ou pour vente du bien.



Illustration Le DL Jean-Benoît Vigny

« Il y a un acte politique et citoyen »

Propriétaire d'un T2 à Saint-Martin-d'Hères, Alexandre Lomba a mis son bien en location avec le dispositif "Louez + facile", qu'il connaissait déjà, après l'avoir proposé pendant plusieurs années en location classique.

« J'ai eu la chance de ne pas avoir de beaucoup de turn-over dans mon appartement et, au départ du dernier locataire, je me suis dit que c'était le bon moment pour le proposer à Un Toit pour tous. Il y a un acte politique et citoyen derrière ça. Ma motivation, plutôt militante et de citoyen, c'était de ne pas être tenté par la spéculation ou des agences immobilières qui poussaient très clairement parce que j'ai un T2 et qu'il est extrêmement bien placé près de la fac ». Plutôt que de choisir le privé, Alexandre a fait le choix du logement social avec un loyer autour de 280 € pour 48 m².

« J'ai la chance d'avoir un patrimoine et je le mets à la disposition d'un autre adulte. Je ne suis pas dans ce rapport de dominant/dominé ». Son choix a été parfois critiqué, jusque dans sa copropriété : « Il y a des préjugés, des clichés autour des gens qui peuvent rentrer dans ces logements mais ce sont juste des adultes qui cherchent à se loger ».

« Je m'y retrouve même en perdant 300 € par mois »

Comme lui, Jean-Philippe De Oliveira loue son F4 de 90 m² aux Eaux-Clares à un tarif moindre que ceux du marché privé. « Charges comprises, le loyer est de 620 €. Avant, c'était plutôt autour de 900 €. Au début, je me suis demandé si j'allais y arriver entre le prêt et le loyer mais avec les aides et les primes, je m'y retrouve même en perdant 300 € par mois », explique le propriétaire qui s'est tout de même assuré qu'il y avait une garantie loyers impayés et sur d'éventuelles dégradations. « Pour moi, cela donne du sens, c'est utile et j'ai l'esprit tranquille en sachant que tout est géré par Un Toit pour tous. L'agence immobilière, il fallait toujours être derrière eux. Là, tout est très formalisé pour la recherche de locataires et l'attribution du logement. Pour moi, l'expérience est positive et m'a enlevé de la charge mentale ».

D'autres dispositifs bientôt lancés

┆ *Le permis de louer*

La Ville de Grenoble sera la première de la Métropole à tester le [permis de louer](#) pour lutter contre l'habitat indigne. L'expérimentation sera menée dans deux secteurs : Gabriel-Péri et Saint-Laurent. Les propriétaires de biens devront s'ils souhaitent les (re) mettre en location, remplir une déclaration préalable et l'adresser à la Ville. Deux options ensuite : si la demande est acceptée, la location peut être actée. Si elle est refusée, les propriétaires devront procéder à des travaux pour se mettre en conformité.

┆ *L'encadrement des loyers*

Dès cet automne, 21 communes de la Métropole vont mettre en place [l'encadrement des loyers](#) sur certains secteurs. Chaque année, le préfet fixera un loyer de référence. Les loyers proposés par les propriétaires ne devront pas dépasser de plus de 20 % ce loyer de référence qui correspond au loyer médian fixé par l'Observatoire des loyers de la région grenobloise (autour de 11 €/m² environ).

Logement Société +

Nos dernières vidéos

