



**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**



DOSSIER DE PRESSE • Mardi 19 juin 2018

**AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT
DES PLUS MODESTES**

«**LOUEZ FACILE**»

**La location gagnante entre propriétaires
bailleurs et familles à revenus modestes**

CONTACT

Alexandra Couturier

04 56 58 53 33 / 06 09 60 16 38

alexandra.couturier@lametro.fr



AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PLUS MODESTES «LOUEZ FACILE»

La location gagnante entre propriétaires bailleurs et familles à revenus modestes

Louez Facile est un nouveau dispositif solidaire porté par Grenoble-Alpes Métropole pour faciliter l'accès au logement. Louez Facile permet de proposer un logement à un ménage aux revenus modestes, en contrepartie de divers avantages pour le propriétaire, dont une déduction fiscale de 85% sur ses revenus locatifs. Il est mis en œuvre sur le territoire par deux agences immobilières à vocation sociale, agréées par la Métropole : Territoires et Soliha Immobilier.

Hausse des prix, difficultés pour les plus bas revenus à se loger, retour du surpeuplement... Plus de 12 millions de personnes sont concernées à des degrés divers par la crise du logement en France. La région grenobloise n'y échappe pas. Alors que le territoire métropolitain compte plus de 48 000 logements sociaux (soit 23% du parc immobilier), 15 000 demandes restent en attente.

Pour faire face, la Métropole s'est notamment engagée à produire 1300 logements sociaux par an jusqu'en 2022. Dans ce cadre, elle soutient la production neuve et développe des solutions alternatives pour permettre aux plus modestes de se loger.

Le dispositif Louez Facile propose ainsi aux propriétaires de louer leur bien à un loyer inférieur au marché (en moyenne 25%), à des personnes ayant de faibles ressources.

En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale de 85% sur ses revenus locatifs. Une prime complémentaire de 1000 € peut aussi être versée par l'État dans la mesure où le bien se situe dans une zone où l'offre est inférieure à la demande.

Autres avantages : le paiement des loyers est garanti et la remise en état du bien est couverte en cas de dégradation. Le propriétaire bénéficie également d'un accompagnement personnalisé : conseils à la mise en location, simulation de la rentabilité locative ou encore appui technique pour d'éventuels travaux...

Pour bénéficier du dispositif, le propriétaire doit signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour 6 ans et confier la gestion de son bien à l'une des deux agences immobilières à vocation sociale suivantes : Territoires, à Échirolles (rattachée à l'association Un Toit pour tous), ou Soliha Immobilier, à Fontaine.

UN PARTENARIAT AVEC ACTION LOGEMENT

Les employeurs contribuent au logement des salariés à travers un versement calculé sur la masse salariale. Connu autrefois sous le nom de 1% logement, le dispositif s'appelle désormais "Action Logement" (le taux de prélèvement étant passé en 1992 à 0,45%) et est géré par l'association du même nom. En nouant un partenariat avec Action Logement, la Métropole s'assure qu'un certain nombre des logements mis à disposition par les propriétaires pourront ainsi être proposés directement à des salariés du privé.



TÉMOIGNAGE

« Il me semble évident de louer à ceux qui en ont le plus besoin »

Jean-Marie DYON, propriétaire à Grenoble à Échirolles a fait le choix de louer ses biens à des familles aux revenus modestes par le biais du dispositif, via l'agence immobilière Territoires : *« Il me semble évident de louer à ceux qui en ont le plus besoin, cela fait partie de mes valeurs. L'association s'occupe de toute la gestion et pour ma part, je n'ai jamais eu de souci avec le paiement des loyers ».*

QU'EST-CE QU'UNE AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE ?

Une Agence immobilière "sociale" ou "à vocation sociale" est une structure à but social qui a les compétences d'une agence immobilière. Elle répond à un double objectif : 1° favoriser l'accès et le maintien de personnes fragilisées dans un logement autonome de droit commun en sécurisant le risque du propriétaire 2° mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté. Les AIVS sont adhérentes à la Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement (FAPIL) qui labellise leurs activités et sont financées par des subventions dans le cadre de partenariats avec les pouvoirs publics, des associations ou des fondations.

LOUEZ FACILE EN PRATIQUE : UN DISPOSITIF SOLIDAIRE SIMPLE ET SÉCURISÉ

Louez Facile concerne tous les propriétaires d'un bien neuf ou ancien non meublé, qui souhaitent le louer en tant que résidence principale.

Le propriétaire s'engage simplement à :

- Louer son bien neuf ou ancien, non meublé, à un locataire aux revenus modestes et selon un niveau de loyer fixé par l'état et la Métropole
- Signer une convention avec l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) pour 6 ans
- Louer en tant que résidence principale (à l'exception de sa famille)

Il bénéficie en retour des avantages suivants :

- La gestion de son logement assurée par les agences agréées
- Le locataire est proposé par les agences agréées
- Un paiement des loyers et des charges garanti
- La remise en état du bien couverte en cas de dégradation
- Une déduction fiscale de 85% sur ses revenus locatifs
- Une prime complémentaire de 1000 € de l'État, si le bien se situe dans une zone où l'offre est inférieure à la demande.

Comment bénéficier du dispositif ?

Il suffit de prendre contact avec l'une des deux agences spécialisées (Territoires ou Soliha Immobilier), pour leur confier la gestion du bien. Agréées par la Métropole, elles sont chargées d'assurer un accompagnement personnalisé des propriétaires-bailleurs s'inscrivant dans le dispositif : conseils à la mise en location, simulation de la rentabilité locative et appui technique pour des petits travaux avant la mise en location.

Les deux agences immobilières agréées

Suite à un appel à manifestation d'intérêt, deux opérateurs, proposant un service de gestion sociale adapté au parc privé à destination de ménages à faibles ressources, ont été sélectionnés par Grenoble-Alpes Métropole : Soliha Immobilier (agence immobilière Sociale) et Territoires (agence immobilière à vocation sociale, du réseau associatif "Un toit pour tous").



TERRITOIRES :

04 76 09 26 56 / contactproprietaire@untoitpourtous.org

SOLIHA IMMOBILIER :

04 76 85 13 66 / contact@soliha-immobilier.fr



Retrouvez toutes les informations utiles en ligne : lametro.fr/louezfacile



UN DISPOSITIF SOLIDAIRE POUR DIVERSIFIER L'OFFRE SOCIALE, TOUT EN LUTTANT CONTRE LES LOGEMENTS VIDES

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2017-2022 DE LA MÉTROPOLE

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des communes, des acteurs locaux du logement et des habitants, le PLH définit les objectifs de la Métropole pour répondre aux besoins en logement et en hébergement et les moyens pour y parvenir. Document stratégique, il porte à la fois sur la production de logements sociaux et privés, l'amélioration du parc existant et l'attention portée à des publics spécifiques. Le PLH 2017-2022 a été adopté définitivement le 10 novembre 2017, après avis des personnes publiques associées (communes, État, EP SCOT). Il définit 4 grandes orientations :

- Placer l'habitant au cœur de la politique de l'habitat
- Rendre le parc existant attractif et maintenir un niveau de production suffisant
- Agir sur l'équilibre social du territoire à travers la diversification de l'offre et les orientations d'attribution
- Évaluer les actions engagées

> Plus d'infos sur lametro.fr/plh



Louez Facile est une déclinaison locale d'une des mesures du dispositif national "Louer Abordable". L'action s'inscrit dans les orientations du Programme local de l'habitat 2017-2022 de la Métropole en participant à une diversification de l'offre à caractère social. Elle vise à permettre l'accès au logement à des ménages modestes dans un contexte où la demande de logements sociaux est importante, tandis qu'il existe des logements inoccupés dans le parc privé.

Responsable de la politique locale de l'habitat, Grenoble-Alpes Métropole a pour ambition de diversifier et d'équilibrer l'offre proposée aux habitants, notamment en répartissant mieux les logements sociaux sur son territoire. Des objectifs qui doivent se traduire par la production de logements sociaux en priorité dans les communes déficitaires et par une diversification de l'offre sociale existante.

Le parc social classique ne suffisant pas à répondre aux besoins de la population, du fait notamment des difficultés d'accès au foncier, l'une des réponses consiste à trouver de nouvelles solutions de logement social mobilisant notamment une offre privée dans le « diffus », c'est-à-dire des logements existants et parsemés dans l'agglomération. Dans le même temps, la Métropole a pour objectif de lutter contre les logements inoccupés : le parc locatif privé du territoire métropolitain connaît en effet un taux de vacance de moins de 3%, soit environ 4 000 logements vacants..

Louez Facile est l'une de ces solutions. Le dispositif permet de promouvoir les logements locatifs abordables, en particulier pour les ménages à bas revenus et de favoriser la remise sur le marché de logements vacants.

Louez facile contribue de plus aux exigences en matière de taux de logement social dans les communes, les logements concernés (pour ceux conventionnés sociaux ou très sociaux) étant comptabilisés comme logements sociaux, au titre des exigences de la loi SRU, dans les communes plus de 3 500 habitants.

Le dispositif vise le conventionnement d'environ 70 logements par an sur la durée du PLH 2017-2022, avec des niveaux de loyers inférieurs au prix de marché (en moyenne -25%, pour un prix moyen de 10,80€/m² dans l'agglomération grenobloise*).

* Source : observatoires-des-loyers.org, réseau d'observatoires locaux agréé par le ministère du logement