

MUNICIPALES 2026

Agir pour le logement : nos propositions aux futurs élus de l'agglomération grenobloise



Pourquoi placer le logement au cœur de l'action publique locale ?

Parce que les besoins de logements abordables n'ont jamais été aussi élevés !

- Les demandes de logement social continuent de croître : **37 000 demandeurs en Isère**, dont 20 000 sur l'agglomération grenobloise, soit une augmentation de près de 40% depuis 2015 ! Et **seulement 1 demande sur 5 peut être satisfaite** contre 1 demande pour 3 en 2015.
- Dans le parc privé les offres de logement sont réduites, les **loyers sont trop élevés** pour des ménages à revenus modestes ou moyens.
- **Les besoins d'hébergement n'ont jamais été aussi importants** : moins d'un ménage sur 6 en demande d'un hébergement d'urgence se voit proposer une solution !

Dans plusieurs communes de l'agglomération, où parfois la population diminue et des classes sont fermées, il y a un déficit majeur de petits logements abordables pour répondre aux demandes des jeunes en recherche d'une première installation, des familles monoparentales ou des personnes âgées isolées.

Et il y a aussi beaucoup de résistances à la construction de nouveaux logements, les habitants refusant la densification de leur environnement, voire agitant « l'épouvantail » de nouveaux logements sociaux pour s'opposer à toute évolution.

Dans ce contexte, le rôle du maire est déterminant : il doit pouvoir bien expliquer la situation et la réalité des besoins pour convaincre, surmonter les oppositions et déployer tous les outils permettant de lever les différents obstacles.

Le rôle concret des communes

Si la compétence « logement » relève largement de la Métropole et de l'État, les communes restent en première ligne et disposent de leviers concrets pour agir :

- L'« Analyse des besoins sociaux », à réaliser en début de mandat, pour bien apprécier les besoins des habitants de la commune en matière de logement et les croiser avec les orientations du programme local de l'habitat (PLH) et les obligations de la loi SRU (nécessité d'atteindre un taux minimum de logements sociaux).
- Le pouvoir d'initier des opérations d'urbanisme et de délivrer les permis de construire.
- Les nombreux leviers réglementaires pour favoriser la construction d'opérations mixtes et de qualité, qui combinent accession à la propriété et logement social.
- Également les leviers réglementaires pour orienter le parc privé locatif vers la location aux ménages (en restreignant la location meublée temporaire, en modulant les taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants, etc.).
- L'inscription au budget de la commune de crédits complémentaires à ceux de la Métropole pour favoriser la réalisation des projets de logements. Ce qui permet aux communes soumises aux pénalités pour manque de logements sociaux de convertir ces sommes en crédits d'intervention, comme l'autorise la loi.
- Enfin et surtout, **ce sont les communes qui**, à travers leurs représentant(e)s, **vont décider la politique habitat de la Métro**, acteur majeur de la politique du logement dans notre territoire.

Un bilan du Programme local de l'habitat mitigé 2017/2023

Type de logements sociaux	Objectifs annuels	Taux de réalisation 2017/2023
Neufs	1050	82%
Acquisition, Réhabilitation ou conventionnement du parc privé	250	44%
Total	1300	75%

Même si la production totale de logements a atteint ses objectifs entre 2017 et 2023, la production de logement social n'est parvenue qu'à 75% des objectifs fixés, alors que la demande de logement social a augmenté de 24% sur la période.

Et parmi les logements sociaux produits seulement 37% sont des logements très sociaux (PLAI) pourtant seuls aptes à répondre au besoin de la majorité des demandeurs.

La Métropole a adopté un nouveau Programme local de l'habitat pour la période 2025-2030. Si les orientations du PLH sont pertinentes, les ambitions chiffrées sont en deçà des besoins avec un objectif, inchangé par rapport au précédent plan, et limité à 1 300 logements sociaux par an (dont 950 neufs et 350 en mobilisation de l'existant).

De surcroît, ces objectifs seront difficilement atteints avec les moyens budgétaires actuellement consacrés. Rappelons que d'autres métropoles ont pu ces dernières années initier un infléchissement significatif de la crise du logement grâce à un volontarisme budgétaire : ainsi par exemple si, dans les budgets de GAM, 11,9 M€ d'investissement sont ciblés sur la politique du logement (hors crédits délégués par l'État) soit environ 20€ par habitant, ce chiffre est de 40€ par habitant à Lyon, 63€ à Nantes et 106€ à Rennes. La part du logement dans le total des investissements est de 6,7% pour la métropole grenobloise contre 9,3% à Lyon, 11.2% à Nantes, et 21.2% à Rennes.

Pour Un Toit Pour Tous, afin de réaliser les objectifs du PLH, **il est nécessaire d'augmenter très significativement la part consacrée au logement dans le budget d'investissement de la Métropole**. Sans crédits suffisants, le risque est fort de laisser les ambitions à l'état d'intentions, ou de les réduire fortement.

Nos propositions de fond

Fondées sur notre action depuis plus de 30 ans en Isère, nos propositions ont pour objectif de permettre l'accès au logement de l'ensemble des habitants du territoire, et surtout les plus fragiles qui sont particulièrement touchés par la forte augmentation du coût du logement sur les 15 dernières années. Trois axes forts :

1. Utiliser tous les moyens pour augmenter la construction de logements sociaux

- Augmenter significativement les crédits d'investissement de la Métropole et/ou de l'Établissement public foncier local (EPFL) pour soutenir l'acquisition de foncier à destination du logement social.
- Renforcer les Offices fonciers solidaires pour permettre l'accession sociale et sécuriser des parcours vers la propriété pour les ménages modestes : sur ce point il s'agit d'être très attentif aux barèmes encadrant les accès aux baux réels solidaires (BRS) afin de ne pas réserver l'outil à la classe moyenne supérieure.
- Utiliser systématiquement tous les outils juridiques disponibles : emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, droit de préemption urbain - particulièrement dans les communes en retard sur leurs obligations SRU.
- Se donner des objectifs plus ambitieux pour la production de logements très sociaux (PLAI) : ils représentent actuellement seulement un tiers des logements sociaux livrés, alors que deux tiers des demandeurs pourraient en bénéficier.

2. Agir sur l'existant sans construire

Les collectivités disposent de plusieurs dispositifs qui permettent d'augmenter et d'améliorer l'offre de logements sociaux à partir de l'existant :

- Maintenir et structurer l'encadrement des loyers : se doter de services d'appui aux locataires pour exercer leurs recours dans une logique d'accès au droit.
- Contenir les locations meublées touristiques (type Airbnb) et le *coliving* car cela nuit à l'offre de logement long terme et alimente l'inflation immobilière.
- Encourager le conventionnement social de logements privés en abondant les dispositions nationales existantes : renforcer les avantages aux propriétaires qui s'engagent dans la durée sur des niveaux de loyers modérés.
- Réduire la vacance : opérations ciblées de réhabilitation et incitations à la remise sur le marché.
- Favoriser l'acquisition-amélioration : acheter des logements vacants ou mal entretenus pour les transformer en logements sociaux ou très sociaux (c'est une des actions majeures d'Un Toit Pour Tous).
- Renforcer la performance énergétique du parc (public et privé) : développer des opérations comme Mur-Mur avec des moyens accrus pour amplifier la rénovation thermique.
- Intensifier la lutte contre le logement insalubre

3. Amplifier la démarche du Logement d'Abord et concourir aux dispositifs d'urgence

Pour les plus vulnérables de nos concitoyens, l'accès au logement nécessite un accompagnement social. La Métropole agit en ce sens dans le cadre de sa politique du Logement d'Abord. L'ensemble des communes et la Métropole doivent confirmer ces efforts en soutenant des dispositifs locaux en partenariat avec les associations. L'hébergement ne doit pas être relégué au second plan dans les discours publics : il s'agit d'une exigence humanitaire qui conditionne la dignité et la réinsertion des personnes les plus vulnérables. Bien qu'il s'agisse d'une compétence de l'Etat, chaque commune doit contribuer à l'effort – ou renforcer sa contribution – dans le cadre d'une politique volontariste.

Nos propositions sur la méthode

Vigilance sur la gouvernance et la mise en œuvre des plans d'action !

Les propositions sont souvent pertinentes sur le papier mais leur mise en œuvre bute sur la complexité des acteurs, des procédures et des financements. Il faut donc trois conditions pour transformer les idées en résultats : **volonté politique, constance dans l'action, et renforcement des crédits**. Les communes doivent porter ces priorités auprès de la Métropole : la capacité d'atteindre les objectifs du PLH dépendra autant de la méthode que des moyens.

Un Tout Pour Tous souligne trois priorités d'action pour les futurs élus :

1. **Cartographier les besoins** : mener une analyse rigoureuse du territoire (via l'outil ABS) afin de prioriser les publics et les secteurs, et de disposer d'arguments concrets pour convaincre
2. **Agir simultanément sur l'existant et sur la production** : réduire la vacance, réhabiliter et conventionner le parc privé, lancer des opérations mixtes (accession, locatif social, PLAI).
3. **Mobiliser des moyens** : budgéter au niveau communal, convertir les pénalités SRU en actions et exiger un renforcement des crédits métropolitains.

Un Toit Pour Tous : plus de 30 ans d'action en Isère



807 logements gérés

232 adhérents

dont **65** bénévoles actifs



6,2€/M²

de loyer médian PLAI



+ de 2200 personnes
logées et/ou accompagnées

dont **1100** enfants



145 853€

de dons, adhésions
et mécénat

38 professionnels
expérimentés



+ de 9200 heures de
bénévolat au service de
l'association



260 logements confiés
par des propriétaires solidaires



+ de 30 ans d'expérience en Isère
au service des plus démunis



UN TOIT POUR TOUS

17b avenue Salvador Allende

38130 Échirolles

04 76 09 26 56

www.untoitpourtous.org

