

**Communiqué de presse du 30/11/2023**  
**DROIT AU LOGEMENT 38**  
**06-41-30-55-18**



**Encadrement des loyers sur la Métropole grenobloise**  
**UNE AVANCÉE EN TROMPE L'OEIL !**

*Au Droit Au Logement nous revendiquons la baisse générale des loyers : nous sommes trop nombreux-ses à ne plus pouvoir se loger, à être poursuivi-e-s par les impayés, les dettes, menacé-es de coupures ou d'expulsions.*

« L'encadrement des loyers » représente une petite avancée car il constitue une reconnaissance que le **libre marché est un mauvais régulateur qui alimente la crise du logement cher.**

**Mais il sera fixé à partir du prix moyen des loyers du marché actuel, qui est déjà bien trop élevé** (en témoignent les nombreuses situations de foyers ne parvenant pas à se loger qui pullulent dans la presse).

En effet, il prévoit de définir un « *loyer de référence* »<sup>1</sup> au m<sup>2</sup> selon différents critères (type de logement, quartier, année de construction) à partir des prix médians constatés sur le marché par l'Observatoire Local des Loyers. Ce « *loyer de référence* » servira à définir un plafond haut, le « *loyer de référence majoré* » (soit 20 % plus haut) et un plafond bas, le « *loyer de référence minoré* » (soit 30 % plus bas).

Malgré l'encadrement des loyers à la relocation déjà en vigueur<sup>2</sup> (et si peu respecté !), le risque est de voir les propriétaires s'aligner sur le « *loyer de référence majoré* » et donc **faire bondir le prix à la location de leur logement de +20 %...** ou à l'opposé de **niveler par le haut un loyer considéré comme « *trop bas* »** par l'arrêté !

**Ce sera aussi au locataire de contester un loyer trop élevé...**

Un obstacle majeur gâche d'emblée la mise en œuvre de ce petit pas : Pour pouvoir contester un loyer qui dépasserait le « *loyer de référence majoré* », ce sera au locataire de faire toutes les démarches. Pour cela, il devra saisir dans des délais réduits, la « Commission Départementale de Conciliation ». **Or cette commission est suspendue depuis 2019**<sup>3</sup> suite à une décision arbitraire du préfet de l'Isère ! Sans avis de cette commission, le locataire n'est pas censé pouvoir saisir un juge sous peine de « fin de non recevoir ».

Et gare à **l'« appel d'air » pour les promoteurs immobiliers et les spéculateurs** qui vont se précipiter sur les quartiers non-encadrés des villes qui ne sont couvertes que partiellement (Grenoble, Echirolles, St Martin d'Hères, Pont de Claix, St Egrève, Sassenage, Fontaine, Seyssinet-Pariset).

1 Décret n° 2023-1046 du 16 novembre 2023 fixant le périmètre du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale Grenoble-Alpes Métropole ; <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048423340>

2 <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312>

3 Isère.gouv ; « Suspension des séances de la Commission Départementale de Conciliation des Rapports Locatifs » ; Mis à jour le 20/07/2022 ; <https://www.isere.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Solidarite-hebergement-logement-et-populations-vulnerables/Suspension-des-seances-de-la-Commission-Departementale-de-Conciliation-des-Rapports-Locatifs>

Résultat attendu : des loyers finalement en hausse dans des quartiers qui pour certains abritent massivement les classes populaires.

**Ceci sans compter sur la fraude permanente aux rapports locatifs, véritable sport national des propriétaires-bailleurs**, dont les revues spécialisées expliquent déjà comment dépasser le « *loyer de référence majoré* » en utilisant des « caractéristiques de localisation ou de confort » permettant la mise en place d'un « complément de loyer<sup>4</sup> ».

L'encadrement des loyers permettra peut-être d'éviter les pires abus, mais ne changera rien à la crise du logement cher et à la pénurie de logements bon marché.

**Pour que réellement, le logement soit un droit pour toutes et tous, REVENDIQUONS:**

- Encadrer à la baisse tous les loyers, sur tout le territoire pour éviter les appels d'air, dans le logement social comme dans le logement privé pour que le taux d'effort net des ménages<sup>5</sup> ne dépasse pas 20 % ;
- Mettre en place une administration de contrôle que les locataires pourraient saisir pour faire cesser les abus et les fraudes des propriétaires-bailleurs ;
- Interdire la revalorisation des bas loyers et la majoration des loyers médians ;
- Investir massivement dans le logement social et public plutôt que de le vendre ou de le démolir, pour permettre la création de nouveaux logements sociaux à bas loyers sur toutes les communes et la rénovation des logements existants sans augmentation de loyer ni de charges ;
- Baisser les prix de l'énergie et maintenir la généralisation des tarifs réglementés, y compris pour les charges collectives ;
- Indexer la réévaluation des revenus et des pensions sur l'inflation ;
- Interdire toutes les expulsions de logement en favorisant le maintien dans le logement ou, le cas échéant, par la mise en place d'un relogement effectif et pérenne ;

Et dès aujourd'hui, lutter contre la vacance qui alimente la spéculation immobilière tout en luttant contre le sans-abrisme et le mal-logement : nous appelons la Métropole Grenoble-Alpes à se saisir aussi de la **compétence de réquisition des logements vides**. Rien que sur les communes concernées par le décret d'encadrement des loyers, l'INSEE a identifié 18 476 logements vacants en 2020.

4 [https://actu.fr/auvergne-rhone-alpes/lyon\\_69123/pourquoi-des-milliers-de-loyers-sont-illegaux-a-lyon-et-vous-etes-peut-etre-concerne\\_58630296.html](https://actu.fr/auvergne-rhone-alpes/lyon_69123/pourquoi-des-milliers-de-loyers-sont-illegaux-a-lyon-et-vous-etes-peut-etre-concerne_58630296.html)

5 Rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages