



## HLM, parc privé

# Deux pistes pour que tous aient un toit

## PRINCIPALES PROPOSITIONS

### PROMOUVOIR LA MOBILITÉ AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL

1. Repenser la politique des loyers dans le parc HLM en introduisant le concept de « loyer mutuel », qui serait fonction des revenus des locataires.
2. Faciliter l'accès, voire réserver, une partie de l'offre privée « à loyer maîtrisé » aux locataires quittant le parc social sous certaines conditions.
3. Mettre en place une incitation financière à la mobilité vers le parc privé (« prime à la mobilité »).
4. Multiplier les possibilités d'échange de logements entre locataires d'un logement social – même entre différents ensembles immobiliers et entre différents bailleurs sociaux – et simplifier les procédures d'échange.
5. Mettre en place une bourse d'échange de logements sociaux sur Internet.

### MOBILISER LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN FAVEUR DES MÉNAGES MODESTES

6. Organiser régulièrement des campagnes d'information ciblées à destination des propriétaires privés pour les informer des conventions à loyers maîtrisés.
7. Réduire le coût de la Garantie des risques locatifs (GRL) – voire la rendre gratuite – pour les propriétaires qui acceptent des ménages à bas revenus. Communiquer plus largement sur la GRL pour la porter à la connaissance du grand public.



- 8.** Proposer sur tout le territoire un « kit » complet de services (montage des dossiers de convention à loyer maîtrisé, mobilisation d'une garantie d'impayés, relogement, etc.), pour les propriétaires privés qui en ressentent le besoin. Renforcer les moyens d'actions des réseaux associatifs déjà engagés dans ce type d'actions.
- 9.** Définir une grille plus fine de loyers maîtrisés afin de mieux prendre en compte la réalité des marchés locaux.
- 10.** Moduler plus fortement la déduction fiscale spécifique à la fois en fonction de l'effort de modération de loyer consenti par le propriétaire et en fonction de l'état du marché.  
Sur les marchés les plus tendus, prévoir une exonération totale d'imposition aux revenus des logements conventionnés à un loyer social et très social. Sortir les logements conventionnés à un loyer social ou très social de l'assiette de l'ISF pour la durée de la convention.
- 11.** Mettre en place un dispositif temporaire et dérogatoire pour les marchés les plus tendus en proposant aux propriétaires-bailleurs un niveau de loyer attractif et des services et garanties renforcés et gratuits. En contrepartie, les bailleurs accepteront d'accueillir les ménages les plus fragiles.
- 12.** Réduire la durée d'une convention à loyer maîtrisé sans travaux à 3 ans pour les propriétaires bailleurs acceptant le « public DALO ».
- 13.** Clarifier les règles de sortie des conventions concernant notamment la situation du bail à la fin de la convention, le niveau de loyer qui pourra être pratiqué à la sortie du conventionnement et la possibilité de récupérer rapidement son logement à la fin de la convention.
- 14.** Instaurer une prime pour les propriétaires qui acceptent de reconduire le conventionnement.

## UNE PISTE POUR L'AVENIR

- 15.** Créer, à titre expérimental et dérogatoire, un « marché locatif bis » basé sur une plus grande confiance entre bailleurs et locataires, avec de moindres exigences en termes de caution et de justificatifs, mais une garantie plus raisonnablement calibrée de maintien dans les lieux.

INSTITUT  
MONTAIGNE

