

La Lettre du PASS-GRL®

N 6 Juin 2009

Édito

NOUVELLE GRL® : simple, accessible, universelle...



Dans le précédent numéro, nous avons évoqué la mise en place d'une Garantie des Risques Locatifs sous une forme renouvelée en passe de se généraliser au plus grand nombre.

C'est chose faite depuis le mois de mai où nous avons obtenu un accord de principe pour organiser ce nouveau dispositif. Les partenaires sociaux du 1% Logement travaillent

depuis à aménager son champ d'application en concertation avec les représentants des assureurs et de l'État.

Fruit de mûres réflexions et de nombreux échanges pour préserver l'esprit de la GRL®, c'est un nouveau dispositif prétendant à plus d'universalité qui va se développer sur tout le territoire et avec l'appui des pouvoirs publics et des acteurs économiques.

L'accord trouvé sur la GRL® fait émerger un dispositif cohérent et beaucoup plus clair pour l'ensemble des parties prenantes : bailleurs privés, administrateurs de bien, assureurs, locataires, associations... une GRL® que nous aimons qualifier « d'unique » du fait de son originalité et de son unicité nationale pour l'ensemble du marché des assurances de loyers impayés.

Le nouveau dispositif GRL® a de grandes ambitions pour répondre aux problèmes posés par la conjoncture socio-économique en matière de logement : une meilleure sécurisation pour les bailleurs et l'absence de discrimination à l'entrée dans les lieux des locataires.

Réussir ce double pari est possible grâce à l'implication non seulement du 1% Logement, qui est mobilisé depuis le début sur la question de l'accès et du maintien dans le logement, mais également des assureurs qui ont conscience qu'un système mutualisé de garanties des risques locatifs était la meilleure solution pour tous.

Jean-Luc Berho, Président
de l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives

Actualités

Accord UNPI-APAGL : une vraie sécurité pour les bailleurs

L'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI) et l'APAGL ont signé un accord de partenariat qui vise à accorder aux bailleurs adhérents de multiples avantages proposés dans le cadre d'une souscription à la GRL®. Une réponse visant à pérenniser leur investissement locatif.

La conjoncture économique et sociale a fortement fragilisé les candidats locataires. Ce constat a conduit les propriétaires à se poser la question de la sélectivité à l'entrée des lieux. Les bailleurs sont en effet soucieux de garantir l'intégrité de leur investissement locatif et ils redoublent donc de précautions avant de louer leur bien. Il est vrai que les sujets d'interrogations ne manquent pas et le premier d'entre eux est de connaître la fiabilité financière du locataire : vais-je avoir des problèmes d'impayés, comment rembourser mon crédit si je ne touche pas mes loyers ?...

Pour répondre à ces questions et offrir aux bailleurs adhérents des garanties solides, la GRL® prévoit des dispositions avantageuses, notamment la certification du Passeport PASS-GRL® qui garantit l'éligibilité des locataires. Dans le cadre de cet accord, ce passeport et les pièces justificatives seront vérifiés et certifiés par les CIL. Pour les propriétaires, cette innovation couplée aux mesures classiques de la GRL® (sécurisation des loyers en cas d'impayés, prise en charge de la détérioration immobilière, simplification des démarches...) et au taux préférentiel de 2 %, constitue une garantie certaine que leurs loyers seront payés.

Cet accord permet de fluidifier les relations locatives, d'élargir le champ des candidats locataires tout en sécurisant au maximum les bailleurs.

Union Nationale de la Propriété Immobilière :
11, quai Anatole France
75007 Paris
Tél 01 44 11 32 42
Fax 01 45 56 03 17



Une meilleure sécurisation pour les bailleurs, la fin des discriminations pour les locataires

Le principal changement du produit unique concerne l'éligibilité des locataires. L'ensemble des candidats est éligible jusqu'à un taux d'effort de 50 %. Les ménages dont le taux

d'effort se situe entre 28 et 50 % pourront en outre bénéficier d'un traitement social adapté, financé par l'État et le 1 % Logement. Cette nouvelle disposition simplifie véritablement l'accès et le maintien au logement du plus grand nombre tout en garantissant efficacement aux bailleurs leur indemnisation en cas d'impayés. Grâce à ce nouveau dispositif, ce sont 500 000 logements supplémentaires qui seront assurés dans les mois suivant sa mise en œuvre.

LE NOUVEAU DISPOSITIF GRL® :

une avancée significative pour les bailleurs comme pour les locataires

En septembre 2009, la Garantie des Risques Locatifs (GRL®) fait peau neuve pour proposer un dispositif unique, plus simple et plus accessible. Il offre aux bailleurs une meilleure lisibilité et une simplification de la souscription. Pour les locataires, il garantit la non-discrimination des profils ainsi qu'un meilleur accès à la location. Une avancée capitale rendue possible par un accord entre les différentes parties prenantes du dispositif.

Après plusieurs mois de discussions, l'État, les partenaires sociaux du 1% Logement, la Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA) et le Groupement des Entreprises Mutuelles d'Assurances (GEMA) sont parvenus à un accord pour rénover en profondeur le dispositif d'assurance des risques locatifs. Jusqu'à aujourd'hui, en effet, deux dispositifs de garantie des loyers impayés coexistaient sans offrir de réelle lisibilité aux bailleurs.

Pour y remédier, l'État, les partenaires sociaux du 1% Logement et la FFSA / GEMA ont souhaité unifier sous un socle commun la Garantie des Risques Locatifs. Désormais les assureurs qui auront signé une convention avec l'APAGL proposeront une GRL® unique à laquelle pourront s'ajouter des options complémentaires. Cette évolution devrait permettre de servir au mieux les intérêts des bailleurs et des locataires et de créer entre eux un lien de confiance durable.

La nouvelle version de la GRL® : un contrat socle

QUOI ?	POUR QUI ?	COMMENT ?	
Le contrat socle		La GRL® unique est diffusée par les assureurs	
1. Loyers impayés (LI) Loyer maximal* (2 000 €) jusqu'au départ du locataire dans la limite d'une garantie globale de 70 000 €	• Pour tous les bailleurs privés • Pour tous les locataires sans discrimination (dans la limite d'un taux d'effort de 50%)	Taux d'effort (Part du loyer dans les revenus) Maxi 50% ↑ 28% 0%	
2. Détériorations immobilières (DI) Maximum 7 700 € TTC			Financée par les primes d'assurance du bailleur + Compensations financières 1% Logement et de l'État pour le traitement social
3. Frais de procédure + gestion du recouvrement			----- Financée par les primes d'assurance du bailleur
Les bailleurs souscrivant à ce dispositif se verront appliquer un taux librement déterminé par l'assureur pour l'ensemble des garanties du contrat socle.			
* Les loyers supérieurs à 2 000 €, sont exclus de la garantie GRL®.			

Une GRL® unique pour de plus grandes perspectives

Pour accompagner la GRL® unique, plusieurs perspectives de promotion et de relais sont envisagées. Ainsi, les collectivités territoriales continueront d'être sollicitées pour inclure le nouveau dispositif dans leur politique d'Habitat. Elles seront confortées dans cette démarche par la vision plus claire qu'il leur offre. Les enjeux pour elles sont bien réels. En effet, la Garantie des Risques Locatifs devrait leur permettre d'optimiser leur politique sociale en incitant leurs administrés, propriétaires d'un logement vacant, à le mettre en location.

De même, les entreprises seront plus largement impliquées dans la promotion du dispositif. Il constitue pour elles un moyen efficace de faciliter l'arrivée de nouveaux collaborateurs en permettant de mieux gérer leur mobilité. Elles pourront ainsi proposer un service complémentaire qui s'adapte aux besoins réels de leurs salariés.

Un site internet repensé pour les locataires et les bailleurs

Le lancement du dispositif sera assorti dès septembre d'une nouvelle version du site internet passgrl.fr. Ce dernier présentera la Garantie des Risques Locatifs aux bailleurs et aux locataires par le biais, entre autre, de vidéos simples et pédagogiques. Ce site a pour principaux objectifs de rassurer les bailleurs sur les garanties offertes par le dispositif, d'en développer la notoriété auprès des locataires et de proposer aux partenaires un espace d'échanges et d'informations sur la GRL®.



Une aide ciblée apportée aux bailleurs

afin que soient remis sur le marché les logements vacants, à des conditions économiquement accessibles pour les salariés des entreprises cotisantes au 1 % Logement.

Entretien avec Bernard Loth membre FO du comité permanent de l'APAGL.

Que vise la GRL* ?

B.L. : La GRL* permet d'établir un lien de confiance fort entre propriétaire et locataire. Elle garantit au propriétaire le paiement des loyers et si nécessaire la remise en état du bien loué. Quant au locataire, la GRL* facilite l'accès et le maintien dans les lieux avec mise en œuvre d'un dispositif original de traitement social.

Comment favoriser la remise sur le marché de logements vacants ?

B.L. : Par le biais de la GRL* et de sa cotisation modique mais aussi lorsqu'il y a nécessité par des aides de remises aux normes du logement. Ces aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) sont établies en fonction de secteurs géographiques et fixent des contreparties en termes de durée de conventionnement et de niveau de loyers pour le logement réhabilité.

Est-ce suffisant ?

B.L. : En soi, cela devrait l'être. D'autant plus que la mise en place de partenariats avec les Collectivités Territoriales ou les Entreprises, prenant en charge tout ou partie de la cotisation GRL*, permettent également d'encourager la remise sur le marché des logements vacants.

Peut-on faire mieux ?

B.L. : Toujours, car la France est en crise majeure dans son offre locative économiquement accessible. Doit-on rappeler qu'il manque 900 000 logements sociaux en France !...

Mais depuis la publication de la loi MOLLE, il n'y a plus de convention avec l'État ?

B.L. : Vous avez raison, de plus le Conseil d'État l'a regretté dans son dernier rapport. Rien n'empêche cependant de conventionner avec l'ANAH !

Cela faisait l'objet de la première proposition sur l'emploi des fonds de cette agence (480 millions) que les Partenaires Sociaux mettent à sa disposition. Il faut maintenant souhaiter que les termes de la convention présentée puissent être, après échanges, adoptés. D'ailleurs le décret en conseil d'État pris en application de la loi MOLLE n'exclut pas cette démarche.

Dans le cas d'un conventionnement avec l'ANAH, quelle serait la plus-value apportée par les Partenaires Sociaux ?

B.L. : L'esprit de la convention de septembre 2006 conclue avec l'ANAH et l'étude des modalités d'interventions du 1 % Logement permettent de mieux appréhender l'apport des Partenaires Sociaux en la matière.

En effet, les propriétaires avaient la possibilité de remettre leur bien en état sans en avancer les frais. Dès lors, ils s'engageaient à pratiquer des loyers maîtrisés au profit des salariés des entreprises cotisantes ou de publics ciblés en accord avec les élus locaux et les entreprises.

Avez-vous les moyens de cette politique ?

B.L. : Ce type d'interventions peut être rétabli via des fonds qui leur sont consacrés, définis par les décrets en fixant l'usage et les enveloppes sur 3 ans.

Il appartient donc aux Partenaires Sociaux d'aller en ce sens, pour peu que les Pouvoirs Publics ne s'y opposent pas. Cela aura le mérite de placer chacun face à ses responsabilités dans l'aide à apporter aux salariés pour se loger normalement et ce, en lien avec les élus locaux et les entreprises.

Ne seriez-vous pas enclin au pessimisme ?

B.L. : Non, car il s'agit d'une des réponses à apporter à cette grande cause nationale qu'est le logement.

Je ne doute pas que le bon sens prévaudra sur les contingences subalternes voire les vicissitudes du moment.

Faut-il encore rappeler que le 1 % Logement c'est l'argent des salariés des entreprises pour se loger !



— Bernard Loth,
Membre FO
du Conseil
d'Administration
de l'APAGL

ANIL et ADIL : les interlocuteurs privilégiés des bailleurs et locataires

Le prochain dispositif de la GRL* – et par là-même son succès – dépendra en forte partie de la diffusion de l'information. Dans ce cadre, le réseau de l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) sera fortement mis à contribution par le biais de sa centaine d'agences départementales (ADIL), présentes dans plus de 75 départements.

À travers son réseau d'agences départementales financé à hauteur de 16 % par le 1 % Logement, l'ANIL assure au plan local le conseil aux particuliers pour toute question liée au logement. Chaque ADIL a pour mission d'offrir gratuitement au grand public un conseil complet sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés à l'habitation. Le réseau propose également son aide pour le logement des plus démunis.

La contribution des ADIL est primordiale pour la promotion de la GRL*. En développant de nombreux outils de communication et en proposant un site internet pour chaque département, elle permet de créer une vraie relation de proximité avec les bailleurs. Dans le cadre de leurs missions, les ADIL sont donc bien placées pour convaincre les particuliers du bien-fondé de la GRL*. Leur professionnalisme et leur expérience devraient constituer dès lors un atout de poids.



Le réseau de l'ANIL et des ADIL emploie près de 480 agents, pour la plupart des conseillers juristes. Il a conseillé près de 15 millions de personnes depuis l'ouverture au public des premières ADIL en 1976.



LES CIL, PREMIERS RELAIS DU DISPOSITIF GRL®

Découvrons le fonctionnement d'un CIL par le biais du CILAR (Comité Interprofessionnel du Logement Annonay Romans), pour mieux comprendre comment ces organismes du 1 % Logement effectuent la promotion de la GRL®.

Coralie Hamadouche, chargée de missions sociales au CILAR, nous présente les actions de proximité effectuées pour expliquer, informer et faire connaître le dispositif.

Né du rapprochement en 1999 du CIL Annonay et du Cidac de Romans, le CILAR propose aux salariés des entreprises qui adhèrent au 1 % Logement de nombreux services. Parmi eux, notons le service locatif, les aides LOCA-PASS®, l'aide à la mobilité professionnelle via MOBILJEUNES® ou MOBILI-PASS®, mais aussi l'aide aux salariés en difficulté avec le service CIL PASS-ASSISTANCE®. Par le biais de sa filiale COOP HLM Habitat Dauphinois, affiliée au groupe VALRIM et celui de constructeurs, le CILAR finance également des programmes de logements sociaux.

Coralie Hamadouche qui assure la promotion de la GRL® et le traitement social (agrément APAGL Drôme/Ardèche) nous a expliqué les moyens mis en œuvre. Elle a d'abord cherché à informer les collectivités locales et organismes œuvrant en faveur du logement. Par la suite, elle a contacté les agences immobilières de la région, prescripteurs naturels du dispositif. Les bailleurs privés ont été plus complexes à approcher puisqu'il n'existe pas d'organisme réellement référent sur cette cible. Pour y remédier, Coralie Hamadouche a pris part à de nombreuses réunions d'information en partenariat avec la CAF, le Conseil Général, l'ADIL 26 et les points d'information logement animés par les associations ou encore la DDE (Direction Départementale de l'Équipement). Il ne restait ensuite qu'à lever les freins ressentis par les propriétaires. En effet, en dehors des agglomérations, les bailleurs ne voyaient pas forcément l'intérêt de souscrire à la GRL® ; ils restaient attachés à la notion de garant physique. Mais étant de plus en plus confrontés aux problèmes d'impayés et aux procédures d'expulsion difficiles à gérer sur le plan organisationnel et humain, ils ont été séduits par la démarche.

C'est en réunissant l'ensemble de ces mesures de promotion et d'information que la chargée de missions sociales a pu susciter l'intérêt de ses interlocuteurs pour le dispositif. Elle espère que le lancement de GRL® unique en septembre 2009 qui simplifie le dispositif l'aidera à le rendre encore plus clair et participera à son développement.



— Coralie Hamadouche,
Chargée de missions sociales / CILAR

Glossaire

● Le contrat socle :

Désigne l'ensemble des garanties prévues à minima dans la GRL® unique.

● Certification du Passeport PASS-GRL® :

Réalisée par les CIL dans le cadre d'accords de partenariats, elle valide l'éligibilité du locataire au PASS-GRL®. Cette certification offre aux bailleurs une garantie certaine en cas d'impayés.

● Compensation financière :

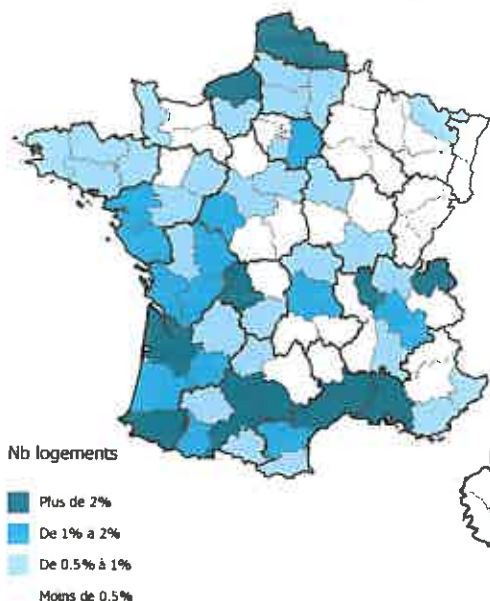
Mécanisme de compensation de la surinégalité lié à la catégorie de publics éligibles 1% Logement / État du contrat GRL® (taux d'effort entre 28 et 50 % et les précaires) proposé par l'État et l'UESL aux assureurs qui acceptent d'adhérer au dispositif.

Repères

Les logements garantis au 1^{er} avril 2009

La répartition départementale des logements garantis est fidèle à la représentativité du parc locatif privé, hormis peut-être un nombre de logements garantis plus faible dans la région d'Ile-de-France.

Le parc de logements garantis par la GRL® est issu essentiellement de bailleurs professionnels (administrateurs de biens) qui totalisent 95 % de l'ensemble. Cette proportion varie selon le territoire géographique, de 75 % en Alsace (exception faite de la Corse, faiblement représentée, avec une présence unique de bailleurs particuliers) à plus de 98 % dans le Limousin.



Source GRL Gestion