

# La Lettre du PASS-GRL®

Edition Spéciale **Mai 2008**

## LA CITATION



**Aujourd'hui, les propriétaires demandent de plus en plus de garanties : caution parentale, voire emprunt ou gages. Mais la question se pose : est-ce que la personne qui se porte caution sera toujours solvable dans six mois ? »**

JEAN-LUC BERHO - PRÉSIDENT DE L'APAGL

## L'ÉDITO

## LE PASS-GRL®, LA GARANTIE LOCATIVE EN PLEIN ESSOR



**Six mois d'activité à peine et déjà 100 000 logements assurés par un PASS-GRL®. C'est à Villeneuve d'Ascq dans le Nord (59) que s'est tenue la première réunion bilan d'un dispositif plus que jamais incontournable.**

**N**otre objectif : 2 millions de contrat à l'horizon 2010 » insistait Jean-Luc Berho, président de l'APAGL, l'Association pour l'accès aux garanties locatives, lors de la première réunion bilan du PASS-GRL® qui se tenait symboliquement à Villeneuve d'Ascq, dans les locaux du groupe CMH.

Comme le rappelait le président de l'APAGL devant un parterre de propriétaires, d'assureurs, d'élus locaux et en présence des responsables politiques qui ont œuvré à la création du PASS-GRL® : Marie-Noëlle Lienemann et Marc Philippe Daubresse, les ménages qui souhaitent s'installer sont confrontés aujourd'hui à une pénurie de « logements socialement et économiquement accessibles ». « Depuis 25 ans, les experts ont

*sous-évalué la construction de logements nécessaires »* pointait Jean-Luc Berho. Les raisons de ce décalage qui aboutit actuellement à une pénurie de presque 1 million de logements ? Des conditions de travail de plus en plus précaires que les statistiques décrivent par le menu : 4,7 millions de salariés à temps partiel, 1,6 million de salariés en CDD, un million de saisonniers agricoles... Une précarisation qui augmente la nécessité de logements accessibles à des revenus modestes en même temps qu'elle augmente les réticences des bailleurs à accorder leur confiance aux locataires. Six mois après sa mise en œuvre opérationnelle, le succès du PASS-GRL® avec 100 000 logements assurés montre qu'il apporte une solution efficace. Pour preuve, les administrateurs de biens ont été convaincus par le dispositif et ont déjà conclu 650 contrats cadres. Huit compagnies d'assurance ont donné leur accord de partenariat.

Une première étape vers une meilleure accessibilité à l'habitat pour les ménages à revenus modestes et au-delà vers la remise sur le marché locatif des 200 000 logements estimés laissés vacants par leurs propriétaires. ■

## LES BRÈVES

### LE PASS-GRL®

Contrat d'assurance pour les propriétaires contre les risques d'impayés de loyer, le PASS-GRL® permet aussi la prise en charge sociale du locataire en défaut de paiement. Un dispositif conçu par les partenaires sociaux du 1% Logement et l'État qui le financent aux côtés des bailleurs. ■

### PREMIÈRE ÉTAPE

Après Villeneuve d'Ascq, l'APAGL se rendra dans les grandes villes françaises à la rencontre des acteurs locaux du logement pour mettre l'accent sur différentes problématiques liées au PASS-GRL® : la mobilité professionnelle, la mutualisation du risque locatif, le partenariat avec les élus. ■

### VILLENEUVE D'ASCQ, VILLE SYMBOLE



La ville du grand Lille où se trouvent les locaux du groupe CMH n'a pas été choisie par hasard comme l'a rappelé Henri Feltz, son président. Gestionnaire du 1% logement sur la métropole lilloise, le Groupe CMH est « l'héritier des inventeurs roubaisiens du 1% logement » mais aussi du premier CIL, le Comité Interprofessionnel du Logement. ■

MARIE NOËLLE  
LIENEMANN

Née en 1951, elle a été Ministre déléguée chargée du Logement et du Cadre de vie de 1992 à 1993 et Secrétaire d'Etat chargée du Logement de 2001 à 2002. Maire d'Athis-Mons de 1989 à 2001, elle est aujourd'hui députée européenne et Vice-Présidente de la région Nord-Pas-de-Calais. ■

MARC PHILIPPE  
DAUBRESSE

Né en 1953, député maire de Lambersart dans le Nord, 28 129 habitants. Vice-Président de la communauté urbaine de Lille Métropole, il a occupé le poste de président du Conseil national de l'habitat, de Secrétaire d'Etat au Logement puis Ministre Délégué au logement et à la ville de 2004 à 2005. ■

## « Un concept né il y a cinq ans qui pèse aujourd'hui 100 000 logements assurés »

### L'HISTORIQUE

La réunion villeneuvoise a été l'occasion d'une rencontre entre deux artisans politiques du PASS-GRL : Marie-Noëlle Lienemann (PS) et Marc Philippe Daubresse (UMP). L'occasion de revenir sur l'histoire d'un dispositif qui a su dépasser les clivages politiques et continue à rassembler droite et gauche.



Quand Marie-Noëlle Lienemann est nommée Secrétaire d'état au logement en 2001, elle n'a guère le temps de mettre en œuvre les mesures suggérées dans le rapport « *autour de l'idée d'une couverture logement universelle* » qu'elle a demandé à Jean-Luc Berho : l'échec de la gauche aux élections de 2002 force à remiser le projet dans les placards...

Il n'y restera pas longtemps : « *c'était un produit intéressant que j'ai repris* » retrace Marc Philippe Daubresse, nommé Président du conseil national de l'habitat de la nouvelle majorité. Un nouveau rapport est présenté en 2004 par Jean-Luc Berho, proche du précédent, mais qui insiste sur l'aspect pratique de son application. Issu de la gauche, « *le projet avait été idéologisé* » regrette Marc Philippe Daubresse et il fallait convaincre pour dépasser les réticences des ministères chargés de le mettre en œuvre. Réunis fin avril à Villeneuve d'Ascq les deux artisans politiques du PASS-GRL<sup>®</sup> ont pu se réjouir du chemin parcouru depuis : « *ce qui était un concept il y a cinq ans, pèse aujourd'hui 100 000 logements assurés* » résumait Jean-Luc Berho.

De quoi se réjouir mais les deux responsables restent attentifs à son évolution. Marie-Noëlle Lienemann pour sa part voulait voir dans ce succès une « *première étape* ». Prochains enjeux : la fin du dépôt de garantie pour les locataires et la possibilité « *dans l'esprit de la Sécurité sociale [...] d'un système de mutualisation générale où tous les bailleurs auraient droit au PASS-GRL<sup>®</sup>* ».

« *Sur la même ligne* », Marc Philippe Daubresse, membre de la commission des affaires sociales à l'Assemblée Nationale veille pour sa part à prévenir les tentations du ministère des finances « *qui est dans son rôle* » de dégager des économies en réservant le PASS-GRL<sup>®</sup> aux ménages les plus démunis ou en amoindrissant le dispositif du 1% logement par une budgétisation de ses moyens financiers. Pour les deux responsables politiques une seule alternative : continuer la promotion du PASS-GRL<sup>®</sup> et atteindre les deux millions de contrats en 2010. Rendez-vous est fixé à Villeneuve d'Ascq avec Jean-Luc Berho dans deux ans ! ■

## « Pourquoi ne pas aider plutôt un jeune couple ? » »

### BERNARD DEFRETIN, PROPRIÉTAIRE

Grâce au PASS-GRL<sup>®</sup>, pour ses deux maisons dans le valenciennois, Bernard Defretin a pu sélectionner deux couples aux revenus modestes parmi les candidatures reçues.

#### Comment vous êtes-vous orienté vers le PASS-GRL<sup>®</sup> ?

J'ai découvert le PASS-GRL<sup>®</sup> dans une revue professionnelle. J'ai comparé avec les produits que l'on peut trouver en banque mais pour des prestations équivalentes, ils étaient moins intéressants. À la suite d'une annonce pour mes logements, sur dix réponses, j'ai sélectionné trois ménages aux revenus modestes : avec le PASS-GRL<sup>®</sup>, un revenu d'au moins deux fois le loyer est suffisant, cela permet, par exemple, de donner un coup de pouce à des jeunes couples. Sur les trois, deux ont accepté de se connecter sur le site internet et de remplir le passeport PASS-GRL<sup>®</sup>...



#### Pourquoi ne pas avoir choisi des locataires avec de meilleurs revenus ?

Des amis propriétaires ont subi à plusieurs reprises des impayés, et ce malgré le choix de locataires triés sur le volet. Locataires qui bénéficiaient de revenus salariaux conséquents. J'ai donc choisi volontairement d'aider plutôt un jeune couple à s'installer. Aujourd'hui, je suis parti pour deux nouvelles opérations, et je passerai par le PASS-GRL<sup>®</sup>.

#### UN PRODUIT FINANCIER AVANTAGEUX

« Le PASS-GRL<sup>®</sup>, c'est une cotisation annuelle de 2,5 % sur mes loyers. Pour des produits équivalents, ma propre banque se situait entre 5 et 5,5 %, détaille Bernard Defretin. Mes cotisations annuelles sont déductibles des impôts. C'est intéressant pour moi. » ■

## « Si vous voulez qu'on s'occupe de votre logement, prenez le PASS-GRL<sup>®</sup> ! » »

### JOËL CARACOTTE, AGENT IMMOBILIER

Agent immobilier à Hesdin, 3 000 habitants, dans le Pas-de-Calais Joël Caracotte a trouvé dans le PASS-GRL<sup>®</sup> un outil pour développer son activité.



Mon syndicat professionnel m'a proposé différents supports dont des assurances classiques qui offrent des garanties mais avec des conditions assez "sévères". Le PASS-GRL<sup>®</sup> offre des conditions plus souples de mise en place. La personne est couverte avec deux fois son revenu, ce qui est impossible avec d'autres garanties. Depuis le début de l'année, on en a mis entre 25 et 30 en place de façon aisée. Faute de quoi ces personnes n'auraient pas trouvé de logements.

Ça nous permet de développer notre activité : on communique sur le PASS-GRL<sup>®</sup> en disant : aujourd'hui un PASS-GRL<sup>®</sup> pour assurer un loyer coûte moins cher qu'une assurance incendie à l'année. On en est arrivé à dire : si vous voulez que l'on s'occupe de votre logement, prenez l'assurance ! Si le propriétaire a des problèmes avec son locataire, c'est sur l'agent immobilier que la faute retombe. Et dans une petite commune, ce genre d'incident fait vite le tour. ■

#### PENDANT LES RECHERCHES DE LOGEMENT

Les personnes en quête de logement à louer peuvent rapidement obtenir un passeport PASS-GRL<sup>®</sup> sur internet. Imprimable après avoir répondu à quelques questions sur leur situation personnelle, il est valable pendant trois mois et renouvelable à la fin de ce délai si l'intéressé n'a toujours pas trouvé un logement. Une seule adresse : <http://www.passgri.fr> ■

## TÉMOIGNAGE

« Pas forcément pour les revenus modestes »

## PHILIPPE FABRY, ASSUREUR MMA A DOUAI

**J**e suis moi-même propriétaire et après plusieurs contrats, je m'aperçois que nous n'avons pas que des demandes de PASS-GRL® pour des personnes aux revenus modestes. Encore tout récemment, j'avais affaire à des personnes avec des revenus de 2700 € mensuels mais avec un taux d'effort un peu trop élevé. Le PASS-GRL® ouvre la porte à ces locataires qui ont des revenus plus conséquents et garantissent aux propriétaires une location tranquille. Nous démarrons dès la semaine prochaine une campagne de communication vers les agences, les administrateurs de biens et les propriétaires privés. Je suis prêt à signer d'autres contrats. Jusqu'ici, j'en ai signé une cinquantaine. ■



## TÉMOIGNAGE

« Une petite révolution »

## OLIVIER DESROUSSEAUX, RESPONSABLE DU GRAAL A LILLE

**O**n commence à l'utiliser, à en parler à notre réseau de propriétaires mais aussi aux personnes que l'on accompagne dans l'accès au logement. Pour l'instant, nous avons mis en place une cinquantaine de PASS-GRL®. Mais nous allons organiser une réunion avec une centaine de personnes, des propriétaires, des associations. C'est un produit que les propriétaires attendaient et après la campagne de communication, beaucoup semblent intéressés. Pour eux, ça va faciliter vraiment la location, ça sera une petite révolution. ■



## INTERVIEW

« Le PASS-GRL® nous ouvre des horizons »

## FRANÇOISE NEE, DU PACT ARIM DU DOUAISIS

**Au Pact Arim du Douaisis, le PASS-GRL® devrait prochainement faire l'objet d'un contrat cadre.**

**Le PASS-GRL® représente-t-il une alternative intéressante à votre action ?**

Nous avons une convention d'accompagnement social avec le CIL sud, dans le cadre du FSL. Nous avons l'habitude de travailler étroitement avec eux et nous espérons prochainement signer un contrat cadre avec eux pour développer ce

dispositif, qui nous paraît approprié à nos besoins. **Comment comptez-vous utiliser le PASS-GRL® dans l'avenir ?**

Ce dispositif nous ouvre de nouvelles possibilités, notamment en ce qui concerne l'élargissement du public concerné. Il nous permettra de répondre aux difficultés d'une population que nous ne pouvions assumer jusqu'à présent. Nous sommes à la fois bailleurs, gestionnaires d'habitations pour d'autres bailleurs et locataire principal d'habitations que nous sous-louons. ■



[www.passgrl.fr](http://www.passgrl.fr)

Numéro spécial de la lettre du PASS-GRL®, d'une périodicité trimestrielle, qui est éditée par l'APAGL, association régie par la loi de 1901 - Directeur de la publication Jean-Luc BERHO - Téléphone : 01 42 18 46 46 - Fax : 01 43 20 09 44 - Adresse : Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine BP108, 75755 Paris Cedex 15 - Courriel : [contact@apagl.fr](mailto:contact@apagl.fr) - Comité de rédaction : Laurence GAUSSEN, Ilham HALIB, Frédéric BLIN (Agence AMP) - Conception/réalisation : Agence AMP - ISSN 1962-9087 - Tous droits réservés à l'APAGL et GRL Gestion. PASS-GRL® est une marque déposée pour le compte du 1% Logement.