

Edito

Volonté politique et détermination au rendez-vous



Le ministre du logement n'a pas résisté à la fatuité de bien des ministres de penser marquer l'histoire de la République d'une loi éponyme. Mais l'histoire ne retiendra de cette loi, bien mal nommée de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion que, finalement, elle mobilise surtout les acteurs du logement et leurs moyens, dont ceux du 1% Logement et très peu ceux de l'Etat.

Surtout, cette loi votée par la majorité parlementaire à l'Assemblée Nationale, institutionnalise le désengagement de l'Etat dans les politiques publiques du logement, de la rénovation urbaine et de l'amélioration de l'habitat.

A cette fin, elle permet à l'Etat de ponctionner les fonds du 1% Logement, l'amputant des moyens que les partenaires sociaux entendaient consacrer à apporter des réponses aux besoins des salariés, pour l'accès aux logements économiquement accessibles et des services aux ménages avec les PASS dans toute leur diversité.

Au total, cette loi réduit les moyens du droit au logement. Néanmoins, la détermination des partenaires sociaux, et parmi eux les confédérations syndicales qui n'auront pas ménagé leurs efforts, aura permis que la loi rende effective l'universalité de la GRL et que l'Etat s'engage financièrement pour les publics ne relevant pas du 1% Logement.

En interdisant le cumul d'une caution personne physique ou morale, avec une assurance garantissant les loyers impayés, la loi apporte un incitatif supplémentaire pour les bailleurs à souscrire à la GRL. La croissance ainsi favorisée du dispositif GRL pourrait être renforcée par l'accord actuellement négocié entre l'APAGL, l'Etat et la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA).

Cet accord favoriserait ainsi l'existence d'une GRL universelle au profit des locataires dont le taux d'effort peut atteindre jusqu'à 50 % de leurs revenus, grâce à un système mutualisé d'assurance des risques locatifs intégrant les publics de la GRL et ceux traditionnels de la GLI.

La volonté politique et la détermination des partenaires sociaux auront ainsi permis que des moyens supplémentaires soient donnés à la GRL pour assurer pleinement ses missions.

Gérard Laugier (CGT),
Membre du comité permanent de l'APAGL

Actualités

Un produit adapté aux bailleurs individuels

Encore peu développé auprès des bailleurs individuels, le PASS-GRL® a un fort potentiel sur cette cible.

Nous avons à ce jour réalisé plus de 3 000 contrats PASS-GRL® auprès des bailleurs individuels en direct sur une base de clientèle de plus de 20 000 propriétaires bailleurs inscrits sur notre site www.gerancecenter.com. C'est une très belle réussite pour un produit lancé depuis à peine un an et demi (nous proposons le PASS-GRL® depuis novembre 2007). Nous enregistrons, par ailleurs, une belle croissance de la demande avec pour le seul mois de mars 2009, plus de 300 contrats réalisés", explique Gérard Deray, Directeur d'InterAssurances.

Pour ce dernier "le PASS-GRL® est un produit couvrant et est très bien pensé. Il a en effet l'avantage de la simplicité dans la présentation commerciale (couverture jusqu'au départ de votre locataire) et de l'exhaustivité de la couverture (loyers impayés, détériorations immobilières, frais de justice)".

Intérêt de la formule : elle rembourse les impayés jusqu'au départ du locataire et couvre les dégradations jusqu'à 7 700 euros TTC, ce qui en fait un "produit simple et exhaustif", souligne Gérard Deray. Le PASS-GRL® est donc convaincant et facile à commercialiser. "De plus, s'ils sont rassurés, les bailleurs individuels sont souvent ravis de jouer le jeu et de louer à des locataires qui ont une problématique de recherche de logement du fait de leur situation professionnelle pas forcément stable. Le PASS-GRL® leur permet en effet de les rassurer pour un prix abordable, et donc de surmonter leurs appréhensions", explique le directeur d'InterAssurances.

Autre atout pour les bailleurs individuels, "la prime est déductible des revenus fonciers, ce qui est très positif et rend le coût net d'une telle assurance quasiment anecdotique. Tous les bailleurs individuels devraient s'assurer", affirme-t-il. Seul frein : la communication autour du produit qui devrait désormais s'améliorer avec une meilleure lisibilité du PASS-GRL®.

Le 21 avril, l'APAGL sera à Montpellier

L'APAGL, représentée par son président Jean-Luc Berho, participera le 21 avril à une table ronde sur le logement organisée par la ville de Montpellier à l'initiative de Madame Hélène Qvistgaard, Adjointe au Maire déléguée au Droit au Logement. Cette rencontre s'inscrit dans un plan stratégique défini par Hélène Mandroux, Maire de Montpellier, destiné à faciliter l'accès au logement du plus grand nombre en développant l'offre de logements accessibles dans le parc privé existant. Cette table ronde permettra de présenter et de sensibiliser les bailleurs sur les différents outils existants en matière de sécurisation des rapports locatifs, notamment la Garantie des Risques Locatifs.

LOGEMENT

Le Parlement met en valeur le PASS-GRL®



Le PASS-GRL® sort remanié des mesures prises dans le cadre de la récente loi sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (Molle). Les règles de gestion et de fonctionnement du Fonds de Garantie Universelle des Risques Locatifs (FGURL) seront désormais fixées par décret et le recours au PASS-GRL® facilité par une meilleure lisibilité du dispositif. L'interdiction du cumul entre la traditionnelle caution demandée au locataire et le PASS-GRL® est aussi de nature à favoriser son essor.

Adoptée le 19 février et promulguée le 27 mars, la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (Molle) modifie la gouvernance du 1 % Logement et met en place de nouvelles dispositions pour mobiliser les acteurs, lutter contre l'exclusion et favoriser l'accès au logement.

La loi redéfinit notamment les rôles respectifs de l'Etat et des partenaires sociaux. L'emploi et la répartition des ressources du 1 % Logement, comme les prêts à taux zéro, le PASS-FONCIER®, le MOBILI-PASS® mais également le PASS-GRL®, seront fixés par décret pris après concertation avec les partenaires sociaux. Auparavant, ces décisions relevaient d'accords conventionnels passés entre les partenaires sociaux et l'Etat. Par ailleurs, cette répartition fera l'objet d'un document de programmation triennal et d'une proposition annuelle jointe aux projets de loi de finances. "Le dispositif, en ce qui concerne l'emploi des fonds du 1 % Logement, fonctionnera ainsi sur la base d'une concertation entre l'Etat et les partenaires sociaux", précise Jean-Luc Berho, président de l'APAGL.

Par ailleurs, le 1 % Logement change de périmètre et est appelé à financer également les aides pour la réhabilitation du parc privé au travers de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), des programmes nationaux de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi que les aides accordées par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).

L'actuelle Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) qui "dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs", selon l'article L313-20, assure la mise en œuvre de la répartition des ressources, y compris pour le PASS-GRL®.

La GRL confortée

La Loi tranche aussi définitivement la question de la nature du Fonds de Garantie Universelle des Risques Locatifs (FGURL) qui "ne constitue pas une activité de réassurance". Elle précise que les règles de gestion et de fonctionnement de ce fonds seront fixées par un décret en Conseil d'Etat, pris après avis des partenaires sociaux. La GRL a ainsi une assise législative forte.

La loi confirme, par ailleurs, après de nombreux débats, la participation de l'Etat et la possibilité ouverte aux collectivités locales de contribuer à son financement. "En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement, le Fonds de Garantie Universelle des Risques Locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés (...). Il peut également recevoir des versements de l'Etat au titre des locataires que ce dernier prend en charge, (...), ainsi que des contributions volontaires des collectivités territoriales ou de leurs groupements", précise la loi Molle.

Reste à définir la ligne de partage entre les ressources issues du 1 % Logement pour les salariés et l'abondement de l'Etat pour les autres catégories de locataires (fonctionnaires, professions libérales, commerçants,...).

Vers un développement du dispositif

Autre point majeur de la loi concernant le PASS-GRL®, souligne Jean-Luc Berho : "l'interdiction de tout cumul entre la caution d'une personne physique ou morale (la traditionnelle garantie demandée au locataire) et une assurance loyers impayés est favorable

au développement du PASS-GRL®. Le propriétaire a l'avantage de pouvoir faire appel à un organisme institutionnel abondé par les partenaires sociaux et l'Etat. L'assurance contre les aléas générés par le risque locatif devrait ainsi bénéficier d'une forte croissance".

Autre facteur de développement pour le PASS-GRL® : le regroupement entre GRL Gestion, qui assure la gestion technique assurantielle du dispositif et l'APAGL. "Cela donne une meilleure lisibilité au PASS-GRL® dans la mesure où il n'existera qu'un seul organisme référent pour l'assureur qui, en outre, ne devra plus passer par GRL- Gestion pour traiter avec les propriétaires et bailleurs", explique Jean-Luc Berho. Ce dispositif "devrait motiver les assureurs", ajoute le président de l'APAGL. Parallèlement, des négociations menées avec la FFSA (Fédération Française des Sociétés d'Assurances) devraient permettre de renforcer la formule du PASS-GRL® qui deviendra ainsi un produit de référence.

Jean-Marie Vanlerenberghe, sénateur-maire d'Arras



"Je suis intervenu lors des discussions sur le projet de loi de finances 2009 et sur la loi Molle car je considère qu'il est pertinent d'ouvrir le PASS-GRL® à tous et de permettre ainsi une Garantie des Risques Locatifs quasi-universelle.

Cela devrait faciliter la mise en location de quelques dizaines de milliers de logements vides que les propriétaires hésitent à louer. Mon intervention et celle de certains de mes collègues ont permis d'amender le projet initial de loi de finances et la loi Molle. Nous avons ainsi obtenu le non cumul entre la caution physique ou morale exigée par les bailleurs, que de nombreux locataires ne peuvent fournir, et une assurance loyers impayés. Nous sommes également intervenus afin que l'Etat et les collectivités territoriales ne s'exonèrent pas de leurs responsabilités, dans le cadre des garanties contre le risque locatif. Ce dispositif permet en outre de réduire fortement le cas d'impayés qui se terminent en conflit car, par la médiation et l'accompagnement social, il est presque toujours possible de trouver une solution". ■

LE PASS-GRL®, un outil au service de la municipalité d'Aix-les-Bains

Ville thermale qui accueille de nombreux touristes, Aix-les-Bains est aussi une ville où il fait bon vivre.



— Dominique Dord, maire d'Aix-les-Bains et Jean-Luc Berho, président de l'APAGL.

Nous devons faire face à environ 3000 demandes de logements par an, soit de nouveaux arrivants, soit de personnes mal logées aux conditions modestes", explique Dominique Dord, député-maire d'Aix-les-Bains. Le PASS-GRL® ? "C'est un outil superbe qui devrait permettre de répondre à toutes les interrogations des bailleurs qui préfèrent laisser leurs logements vides par méfiance ou lassitude. Nous estimons à environ 300 le nombre de logements vides en centre-ville", précise le maire d'Aix-les-Bains.

Suite à une convention signée le 20 février avec l'APAGL, le dispositif PASS-GRL® est en place depuis le début de l'année. Une "Maison de l'Habitat" accueille les propriétaires et tout acteur

du logement. "Le dispositif du 1 % Logement intervient dans tous les domaines, la gestion des impayés, la remise en état en cas de dégradation et l'assurance est remboursée par la commune", assure Dominique Dord. Pour assurer ce service, la "Maison de l'Habitat" passe par des administrateurs de biens et des structures agréées qui accompagnent les propriétaires bailleurs.

Le dispositif permet également à un locataire d'obtenir son "passeport PASS-GRL®" et de solliciter en direct les propriétaires ou administrateurs de biens. "Une opportunité pour les propriétaires" qui devrait donner des idées à d'autres collectivités locales, conclut Dominique Dord. ■

Les principales mesures modifiant la GRL

En application du Protocole National Interprofessionnel (PNI) signé le 17 septembre 2008 par les partenaires sociaux, le Conseil d'administration de l'UESL, réuni le 21 janvier, a arrêté les premières mesures issues des travaux du Comité de réforme mis en place le 23 octobre 2008. Pour la GRL, les mesures concernent :

- La mise en place de la généralisation de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) dans le parc locatif privé, sous une forme rénovée, en partenariat avec la Fédération Française des Sociétés d'Assurances.
- La mise au point du cadre opérationnel de ce produit et des conditions de regroupement de l'APAGL et GRL Gestion dans une structure unique paritaire recentrée autour de l'association APAGL présidée par Jean-Luc BERHO représentant les organisations de salariés

Ces mesures doivent être opérationnelles pour le mois d'avril 2009.

RESIDEO CIL

Inscrire le PASS-GRL® dans les politiques locales de l'habitat

Intégrée au groupe Resideo qui a pour vocation le conseil, le financement et l'accompagnement résidentiel des salariés, Resideo Cil mise sur le PASS-GRL® dans le cadre de son fort investissement social dans l'est parisien.

Implanté en Seine-Saint-Denis et dans le Val de Marne aux travers de deux organismes du 1 % Logement, Resideo Cil "est spécifiquement orienté vers des interventions à forte valeur ajoutée sociale", explique Dominique Giry, son directeur général. "Notre stratégie, ajoute-t-il, est de développer des actions et des services en faveur des salariés qui ont des difficultés particulières d'accès et de maintien au logement", dans des départements plutôt défavorisés. Ainsi 45 % des aides LOCA-PASS® sont accordées à des salariés précaires et 59 % à des jeunes



de moins de 30 ans. Spécificité de Resideo Cil : la mise en place d'une complémentaire logement LOGEO dont bénéficient 77.000 salariés et qui regroupe l'ensemble des services du 1 % Logement. "Cette complémentaire leur permet d'avoir accès directement à nos services sans passer à chaque fois par le filtre de leur entreprise", précise Dominique Giry.

Resideo Cil a également été un des précurseurs à proposer le PASS-GRL®, "du fait de la population fragile qui est visée par ce dispositif", explique-t-il. "Nos liens importants de proximité avec les acteurs du territoire comme les bailleurs et les collectivités locales nous permettent de mieux faire connaître ce dispositif

et d'aider à sa mise en œuvre. Pour nous, l'objectif est également d'intervenir systématiquement sur le traitement social et de prévenir les expulsions", souligne-t-il. Resideo Cil cherche également, en commun avec l'APAGL, à promouvoir le PASS-GRL® auprès des collectivités locales afin qu'elles prennent à leur charge la prime d'assurance et réduisent ainsi le nombre de logements vacants tout en favorisant l'accès au logement des plus fragiles. "Il est nécessaire de mobiliser les acteurs sociaux, les bailleurs privés et d'inscrire le PASS-GRL® dans les politiques locales de l'habitat", conclut Dominique Giry.

Le groupe Resideo

- Resideo Cil
- Resideo Habitat (réalisation et gestion de logements locatifs à vocation sociale)
- Espacité (assistance et conseil)
- Résidétapes (réponse aux besoins temporaires de logements)

Glossaire

● La loi Molle

Cette loi adoptée le 25 février 2009, promulguée le 27 mars, a pour ambition de libérer l'offre de logements et de rétablir le bon fonctionnement de la chaîne du logement, en concentrant les interventions de tous les acteurs - Etat, collectivités territoriales, associations, professionnels publics et privés - autour d'axes prioritaires. Parmi ces objectifs : parvenir à un niveau de construction tendant vers 500.000 logements par an et à une production de 120.000 logements locatifs sociaux, faire du logement un chantier national prioritaire et augmenter le nombre de ménages propriétaires. La loi est organisée en cinq chapitres consacrés à la mobilisation des acteurs du logement, au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, au développement de l'offre nouvelle de logements, à la mobilité dans le parc de logements et à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement.

Repères

Loyers

Baisse dans une ville sur deux

Selon l'observatoire des loyers Clameur, Les loyers de marché du parc privé en France ont progressé de 0,2 % entre le 1^{er} trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009. Les loyers ont augmenté dans 56 % des villes. Cependant, en prenant en compte le montant de l'inflation, les loyers ont baissé, en € constants, dans 60 % des villes.

Impayés GRL

La perte d'emploi en cause

26 % des impayés sont liés à une perte d'emploi, 15 % à une maladie ou un décès et 14 % à un changement de situation (retraite, séparation divorce), situations qui impliquent des pertes de revenus. 14 % des impayés sont également liés à des mauvais choix budgétaires. (Source APAGL, 12 mars 2009)

Impayés GRL

Surtout dans le collectif...

Sur l'ensemble des impayés constatés dans le cadre de la GRL, 79% concerne un logement collectif et 21% un individuel. S'agissant de la typologie du logement, 49 % des impayés concernent des logements de une ou deux pièces (60 % dans l'habitat collectif). Dans l'habitat individuel, 30 % des impayés concernent des trois pièces et 49 % des quatre pièces. (Source APAGL, 12 mars 2009)

et les petites surfaces...

La surface moyenne d'un logement parmi les impayés recensés est d'environ 55 m². Ce qui s'explique par le fait que les ménages les plus fragiles sont souvent logés dans des appartements plus petits, d'où moins chers. Les impayés sont majoritairement localisés sur les régions d'Île de France, du Nord et du Sud de la France. (Source APAGL, 12 mars 2009)