

La Lettre du PASS-GRL®

N°3 Octobre 2008

Edito

APAGL, Collectivités et Entreprises : des intérêts communs

Si l'objectif du PASS-GRL® est de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre par la sécurisation des bailleurs privés, alors il peut intéresser les collectivités territoriales qui ont la volonté de lutter contre le parc vacant.



Leurs objectifs, souvent définis dans le cadre de la politique locale de l'habitat, visent à l'accroissement de l'offre locative pour répondre à la demande de certaines catégories de publics.

S'investir sur la mobilisation du parc privé vacant revêt pour les élus une double justification d'aider leurs habitants : une garantie de leurs revenus locatifs pour les propriétaires-bailleurs et une aide à l'accès et au maintien dans le logement pour les locataires qui peuvent vivre alors sans épée de Damoclès au-dessus de la tête. Avec le PASS-GRL®, l'humain revient au cœur d'une économie dont l'analyse ne se limite pas à de simples données statistiques. Le PASS-GRL® est idéalement en phase avec les nécessités du moment où cohabitent flexibilité et sécurité.

Simultanément, cet engagement des collectivités doit pouvoir largement trouver son équivalent dans le monde des entreprises. Une tendance se profile : certains dirigeants ont notoirement conscience de cette problématique du logement pour leurs salariés. Si le lien d'interdépendance qui existe entre le logement et l'emploi est admis par tous, il convient désormais de dépasser le cap du discours. Soyons concret : le PASS-GRL® est une bonne opportunité pour les entreprises de renforcer leur politique sociale en faveur du logement de leurs collaborateurs.

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

Actualités

Le PASS-GRL® au Salon des maires

Du 25 au 27 novembre 2008, le Salon des Maires et des Collectivités Locales aura lieu à Paris-Porte de Versailles.

Rendez-vous au stand du 1% Logement pour parler du PASS-GRL® (hall2/1, stand G 49). Au programme : les solutions proposées par le 1% Logement pour répondre aux problématiques économiques et sociales liées au logement, notamment dans le cadre de la mobilisation du parc privé vacant dans les collectivités locales.

Des mini-conférences se dérouleront à cette occasion pour présenter les services du 1% Logement (PASS-FONCIER®, Foncière Logement, PASS-GRL®), sous la forme de trois sessions courtes et concrètes, laissant du temps au dialogue pour répondre aux interrogations ou aux attentes des élus et de leurs équipes. ■



Brèves

L'APAGL au 12^{ème} Forum Logement

L'APAGL a participé le 10 septembre dernier au 12^{ème} Forum Logement au travail de la manifestation du CLLAJ de Perpignan.

Pour en savoir plus :
[www.bijperpignan66.org/
animations.asp](http://www.bijperpignan66.org/animations.asp)

Congrès USH

L'APAGL et GRL Gestion étaient présentes, sur le stand du 1% Logement, du 23 au 25 septembre derniers à Cannes à l'occasion du Congrès USH :

[www.unionhabitat.org/
congrshlm2](http://www.unionhabitat.org/congrshlm2) ■

GRL Gestion aux Journées du Courtage

GRL Gestion était présente aux Journées du Courtage les 23 et 24 septembre à Paris (Porte Maillot). Elle sera également au Congrès de la CNAB les 23 et 24 octobre à Tours et au Congrès ORPI les 9, 10 et 11 novembre 2008 à Lyon. ■

LOGEMENT

VILLES ET RÉGIONS DANS L'ACTION AVEC LE PASS-GRL®

Les synergies entre l'APAGL et les collectivités locales (communes, EPCI, départements et régions) se développent autour du PASS-GRL®. Bailleurs, familles, élus, acteurs du logement : chacun sait l'intérêt d'une démarche commune tant au plan économique, social que politique. Plusieurs exemples concrets l'illustrent.

Aix-les-Bains : réduire les logements vacants

C'est ainsi que les projecteurs se sont tournés ces dernières semaines vers la ville d'Aix-les-Bains : "Après une décision de principe en juillet dernier qui doit être confirmée en conseil municipal dès octobre, l'ensemble de la politique du logement dans laquelle s'intègre le PASS-GRL® devrait être validée " nous indique Marc Matray, directeur de l'Habitat.



"Nous avons un potentiel de 300 logements privés vacants. La convention GRL portera d'abord sur 200 d'entre eux" remis à la location dans les 3 ans, signale Marc Matray qui précise qu'un millier de demandes de location est en attente. L'un des

objectifs affichés est "la reconquête de l'hyper centre d'Aix-les-Bains" où il y a "de nombreux logements vacants".

"La difficulté est de mobiliser les partenaires privés (...) le PASS-GRL® est un levier complémentaire utile" commente Marc Matray.

A noter enfin que la ville vient tout juste de créer une Maison de l'Habitat, installée dans une "maison Borloo", pour que conseillers spécialisés et public se rencontrent.



L'exemple de la Région Poitou-Charentes

Ailleurs, des ambitions locales ou régionales relevant du même esprit se multiplient. C'est le cas de la Région Poitou-Charentes. Les jeunes et le logement sont au coeur d'un programme s'appuyant sur toute une batterie de mesures (voir notre rubrique "Initiatives").

Avec, d'un côté, près de 300 000 jeunes âgés de 15 à 30 ans dont 46 % sont constitués de travailleurs et, de l'autre côté, un besoin pressant de logements, la Région s'est mobilisée. "Nous avons constaté qu'il existait 70 000 logements vacants (en public et privé) et autant d'habitats privés potentiellement indignes" nous a expliqué Régine Joly, vice-présidente du Conseil Régional.

"Une partie de la population jeune ayant des difficultés, notamment parce qu'elle ne connaît pas toujours ses droits, nous avons choisi de nous impliquer avec différents acteurs et de mettre sur pied un dispositif complet" ajoute en substance l'élue. "Nous nous adressons ainsi notamment aux bailleurs privés et aux locataires jeunes en adossant notre démarche à des initiatives d'incitations financières pour la rénovation du parc privé".

Forte de l'expérience du "micro crédit social régional universel" lancé il y a près de 18 mois -et qui intéresse déjà plus de 500 personnes- la Région poursuit donc, dans le domaine du logement, "une action dont l'insertion est l'un des buts principaux", note Régine Joly. L'objectif que s'est fixé la région est de faciliter l'accès au logement de 100 jeunes par an grâce au PASS-GRL®.



L'avis des experts

À l'APAGL, la volonté d'avancer

Pour **Bernard Loth**, administrateur APAGL CGT-FO, membre de la commission des partenariats et Président de la Commission des Recours : "il faut favoriser toutes mesures pour l'accès et le maintien dans le logement... ce qui suppose de grandes mobilisations de moyens pour rénover et construire, mais aussi de créer les conditions d'une réelle confiance bailleur-locataire pour mobiliser le parc existant, particulièrement en synergie avec l'élu local et les partenaires sociaux dans le cadre du 1 % logement et du PASS-GRL®".

Initiatives

POITOU-CHARENTES LA RÉGION AGIT EN FAVEUR DES JEUNES

La région Poitou-Charentes a récemment présenté ses actions concrètes en faveur du logement des jeunes. Un plan au sein duquel le PASS-GRL® trouve sa place.

Après avoir consulté les acteurs du logement et enquêté auprès des jeunes, la région a établi le constat suivant : "l'accès des jeunes au logement représente un enjeu important pour l'égalité d'accès aux études, à la formation professionnelle et à l'emploi, et pour l'attractivité de Poitou-Charentes. Etudiant, apprenti, stagiaire de la formation professionnelle, à la recherche d'un emploi ou jeune travailleur (...), ils ne bénéficient pas tous d'un appui familial leur permettant de présenter aux bailleurs toutes les garanties qu'ils souhaitent (...)".

À partir de là, plusieurs initiatives ont été prises à commencer par la publication d'un guide à l'usage des jeunes et des propriétaires-bailleurs. Ce guide financé par la Région, dans lequel on peut y consulter le chapitre du PASS-GRL® qui facilite l'accès au logement, a été réalisé en partenariat avec le CRIJ, l'UHRAJ, l'ADIL, la CAF, le CIL-Horizon, le SIRES, l'Union régionale PACT-ARIM...

Edité en version papier, ce document est téléchargeable sur www.jeunes.poitou-charentes.fr.



— L'accès des jeunes au logement représente un enjeu important.

La mobilisation des logements vacants

La Région a également "souhaité encourager les propriétaires-bailleurs isolés par deux mesures définies dans une convention-cadre passée avec l'Union d'Economie Sociale pour le Logement : la remise en état de logements vacants (...) et le soutien aux propriétaires-bailleurs isolés" avec l'appui du PASS-GRL®.

Des actions complémentaires

Le dispositif est par ailleurs complété par la mise en place d'un fonds de garantie de caution régionale qui permet d'étaler dans le temps la charge financière de l'entrée et de l'installation grâce au microcrédit social universel régional. ■

Une communauté d'agglomération à l'œuvre

Exemple différent : celui de la Communauté d'Agglomération Val de Seine (Boulogne-Billancourt et Sèvres) où l'habitat relève de "la compétence communautaire" depuis janvier 2007.

Un travail a été engagé autour de la mobilisation du parc privé vacant. Celui-ci a pour objectif d'inciter les bailleurs, grâce au PASS-GRL®, à remettre sur le marché leurs logements vacants depuis plus de 2 ans, avec un encouragement financier de la part de la Communauté d'Agglomération. À cet effet, un prestataire a été choisi par la Communauté d'Agglomération après appel d'offres (la Siemp - Voir notre rubrique Glossaire). Un Numéro Vert (0 800 200 320) a ainsi été créé et une permanence quotidienne ouverte à Boulogne. Une communication grand public a également débuté.

Les élections municipales et des changements dans les équipes auront quelque peu ralenti les opérations mais les responsables du programme sont optimistes : l'idée reste toujours d'amener les bailleurs privés à remettre leurs logements vacants sur le marché locatif, et si possible, à loyers maîtrisés. ■



est clairement énoncée

Pour sa part, **Jean-Hervé Carpentier**, administrateur APAGL MEDEF et membre du comité permanent de l'APAGL explique : "L'aspect assurantiel du dispositif, l'aide à la rénovation avec l'Anah (convention Anah / 1 % logement) apportent les réponses aux attentes des bailleurs et contribuent à résoudre le problème du logement locatif (...) Les collectivités territoriales peuvent informer les bailleurs et même accorder une aide forfaitaire équivalente à la prime d'assurance acquittée par le bailleur". Et les CIL/CCI référents tiennent, précise-t-il dans le même temps, un rôle essentiel d'information tant en direction des collectivités que des autres CIL/CCI. ■



— Poitiers, place du marché.

CIL/CCI, UN GRAND TRAVAIL DE COMMUNICATION



Alain Cécillon, DG du CIL-Horizon d'Angoulême.

Les CIL de Poitou-Charentes fournissent un important travail pour répondre aux besoins immobiliers de la Région, notamment en direction des jeunes. Ce travail nécessite une communication dynamique pour toucher le plus large public possible.

Réunis au sein de l'association "Bien se loger", les trois CIL de la région (Poitiers, Angoulême, La Rochelle-Niort) ont uni leurs forces afin d'informer les publics concernés, dont les bailleurs privés, sur l'ensemble des dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement et notamment les aides du 1% Logement.

Alain Cécillon, DG du CIL-Horizon d'Angoulême et pilier de l'association nous

l'a expliqué : "outre un soutien à l'opération de la Région en faveur des jeunes dont nous parlons par ailleurs, les CIL ont mis les moyens pour se donner de la visibilité et apporter un service efficient à leurs interlocuteurs".

L'un de leurs outils: un site Internet (www.bienseloger.com) actualisé fréquemment. En outre, une borne Internet avec imprimante pour les visiteurs a été installée à Angoulême (les autres CIL devant bientôt faire de même).

Ensemble ou individuellement, des actions de terrain sont également menées : "nous avons organisé des réunions cet été avec des bailleurs privés (...) Autre initiative : nous rencontrons les agences immobilières, lesquelles ont tout intérêt à voir le PASS-GRL®. se développer (...) Côté locataires : nous avons bénéficié d'une formation APAGL dans l'optique du traitement social des personnes en difficulté" signale Alain Cécillon. ■

Glossaire

● Maison de l'habitat

Structure d'information et de conseil sur le logement. Elle peut être fondée à l'initiative des collectivités, en partenariat. A Orléans, par exemple, elle est financée par la Ville, l'Agglomération et les bailleurs sociaux : un lieu dédié à l'information sur le logement social et l'amélioration de l'habitat. La Maison d'Aix-les-Bains, quant à elle, (voir dossier) a été créée il y a quelques semaines à peine.

● SIEMP

La Société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Paris, gère plus de 9000 logements (1/3 à Paris, 2/3 en banlieue). Outre son activité de construction et de gestion de logements sociaux, la SIEMP joue un rôle dans la politique d'éradication de l'insalubrité. Elle intervient aussi en tant que prestataire de la communauté d'agglomérations Val de Seine (lire notre dossier).

Repères

Assurances

Les Français réclament plus d'explications

Selon un sondage OpinionWay pour la FFSA, 96 % des Français estiment que "les assureurs doivent mieux expliquer l'assurance". Cette exigence n'est toutefois pas un signe de défiance puisque les sondés sont 71 % à émettre une opinion positive à propos de ce secteur.

Habitat dégradé

30 millions d'euros supplémentaires

400 000 à 600 000 logements sont estimés indignes dans le parc privé. Forte de ce constat, l'Anah a annoncé cet été qu'elle engageait une enveloppe supplémentaire de 30 millions € contre l'habitat dégradé.

Marché locatif

Stabilisation confirmée au 2^{ème} trimestre

Selon la FNAIM : " le marché locatif privé n'échappe pas au mouvement de stabilisation de la hausse des prix (...) Le rythme de progression annuel moyen des loyers s'est en effet établi à la fin du 2^{ème} trimestre 2008 à +1.4%".

Chiffres

34 %

C'est le pourcentage des programmes de logements sociaux récents en Ile de France réalisés en maison individuelle (source : Conseil Régional d'Ile-de-France, septembre 2008).

12,6 %

Telle est la baisse officielle du nombre de logements neufs construits en France enregistrée entre juillet 2007 et juillet 2008 (source : Aménagement du Territoire).