

Les partenaires sociaux d'

# la lettre



présentent

# de la GRL

N°7 Avril 2010

## Édito

### LA GRL REMPLACE LE PASS-GRL®



Alors qu'un candidat locataire sur deux dans le parc privé ne présente pas les garanties suffisantes pour entrer dans un logement locatif, que 75% des jeunes de moins de trente ans éprouvent de grandes difficultés face au logement, que le chômage explose et concerne 2,7 millions de personnes, que la précarité devient la norme à l'entrée sur le marché du travail ...

Les partenaires sociaux ont souhaité faire évoluer le PASS-GRL® afin de répondre efficacement aux enjeux de la société

actuelle et aux besoins des salariés et des entreprises.

Conscients que le lien logement/travail est une des composantes de l'accès ou du retour à l'emploi, ils ont proposé un contrat assurantiel unique de remplacement au PASS-GRL® et à la GLI. Ce contrat universel -la **GRL**- est disponible depuis janvier.

En compensant les risques liés à la précarité, Action Logement et l'Etat permettent la diffusion d'un produit assurantiel véritablement universel sous respect d'un taux d'effort\* à l'entrée dans le parc locatif privé plafonné à 50%.

Nous avons ainsi, en tant que partenaires sociaux, permis une sécurisation de l'accès au logement pour la grande majorité de la population entrant dans le parc privé. Nous engageons donc l'ensemble des acteurs d'Action Logement et ses collecteurs au service de cette sécurisation qui fait partie des priorités du mouvement.

Maintenant aux assureurs, aux bailleurs de se saisir de cette opportunité. Pour les assureurs, la dynamique est en route : la DAS et la CGAIM ont signé les deux premières conventions partenariales avec l'APAGL permettant la souscription des premières GRL. Et les premiers résultats démontrent un intérêt certain des bailleurs.

La diffusion de la GRL se doit d'atteindre les objectifs ambitieux qui lui sont assignés : favoriser l'accès au logement du plus grand nombre et faciliter la relocation du parc privé.

Pour les Partenaires sociaux, la GRL en étant mise en œuvre massivement, permettra d'agir sur une des causes de la crise du logement en France, l'inadéquation entre coût du marché et demande précarisée.

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

\* Taux d'effort = (loyer mensuel + charges locatives)/ressources du ménage dont aides au logement

## Actualités

### La GRL en campagne !

Pour donner du souffle à la promotion du nouveau dispositif GRL, l'APAGL et l'Etat ont décidé d'engager une campagne commune de communication grand public dans les médias.

**E**lle est diffusée en radio, dans la presse, et sur le net. Le spot est une analogie, un clin d'œil au cérémonial républicain du mariage : « *Monsieur Montel voulez vous prendre pour logement le studio de Madame Jeannin ici présente ?* »

Il est décliné pour la presse avec le message suivant :

« propriétaires, locataires, qu'est-ce qu'on attend pour se dire OUI ? ».

Lancées le 25 mars, ces annonces largement diffusées ont pour but de faire connaître au plus grand nombre le nouveau dispositif.

Retrouvez la campagne en ligne sur [www.grl.fr](http://www.grl.fr)



### Plus qu'un logo, un label

C'est aussi l'occasion d'afficher le nouveau label du dispositif. Le symbole, présent sur le contrat d'assurance et les outils de communication des assureurs adhérents, atteste que le produit d'assurance distribué répond aux exigences du cahier des charges du contrat socle GRL et que les assureurs sont engagés dans un partenariat avec l'APAGL et respectent la charte éthique du dispositif.

## Montreuil, Strasbourg, Vincennes : Elles adhèrent au dispositif GRL

Les mairies de Montreuil, Vincennes ainsi que la Communauté Urbaine de Strasbourg viennent toutes trois de signer un accord de partenariat avec l'APAGL.

Leur engagement dans le dispositif GRL s'inscrit dans une politique globale de l'habitat privé. La GRL est un levier supplémentaire pour faciliter l'accès au logement à des ménages modestes, sécuriser les propriétaires et les inciter à remettre sur le marché des logements vacants.

La municipalité de Montreuil souhaite inciter les bailleurs à louer prioritairement aux jeunes de moins de 30 ans qui vivent et travaillent à Montreuil en prenant à sa charge le coût de la GRL, elle espère qu'une centaine de jeunes trouveront un logement cette année.

Vincennes envisage quant à elle, de prendre en charge le coût de la GRL pour 70 bailleurs pour deux années. En contrepartie, le propriétaire s'engage à choisir des locataires en situation d'emploi précaire ou présentant un taux d'effort compris entre 28 et 50 %.

150 bailleurs privés par an peuvent bénéficier du remboursement de la GRL par la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS), sous réserve qu'ils louent leur bien à des salariés ou demandeurs d'emploi dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par la CUS.

Dans ces trois villes, d'importants moyens ont été mis en œuvre pour informer les publics bénéficiaires potentiels. Les CIL partenaires de la GRL accompagnent les collectivités dans la mise en œuvre et le suivi de ces accords.



## Le nouveau dispositif GRL :

Plus simple et plus sûr pour les bailleurs,  
plus juste pour les locataires.

Fruit des négociations étroites menées tout au long de 2009 entre l'Etat, les partenaires sociaux gestionnaires d'Action Logement et les sociétés d'assurances représentées par leurs fédérations (FFSA, Fédération Française des Sociétés d'Assurances, GEMA, Groupement des Entreprises Mutuelles d'Assurances), le nouveau dispositif GRL présente un véritable progrès social. Et ce, par la mise en place d'un contrat unique, simple de souscription et accessible pour tout locataire dont le loyer ne dépasse pas la moitié de ses ressources. Trois décrets régissent cette nouvelle GRL qui donne des garanties plus fortes aux propriétaires en évitant toute discrimination des locataires. Pour bien comprendre les enjeux et mesurer l'étendue des progrès accomplis, retour sur la situation qui prévalait avant la signature de décrets.

### Pourquoi une nouvelle GRL ?

Alors que les conséquences de la crise économique pèsent sur les critères de sélectivité à l'entrée dans un logement locatif privé, il était urgent à la fois de faciliter l'accès au logement locatif privé du plus grand nombre et de rassurer les bailleurs.

Les produits distribués par les assureurs n'apportaient pas quantitativement ou qualita-

tivement les réponses qu'on était en droit d'attendre. La coexistence de deux dispositifs sur le marché de l'assurance Loyers Impayés était un frein au développement du PASS-GRL® :

- d'une part, la GLI (Garantie des Loyers Impayés) délivrée par les assureurs lorsque le taux d'effort était inférieur à 33% et pour des locataires en CDI.
- d'autre part, le PASS-GRL®, diffusé par Action Logement pour les locataires dont le taux d'effort était supérieur à 33%, ou en situation d'exclusion au regard des critères de solvabilité habituels des assureurs ou bailleurs.

Il était alors difficile pour les propriétaires d'y voir clair. Pour faire un choix entre un des deux dispositifs et y souscrire, ils devaient analyser de manière détaillée, la situation professionnelle du locataire en plus de calculer son taux d'effort.

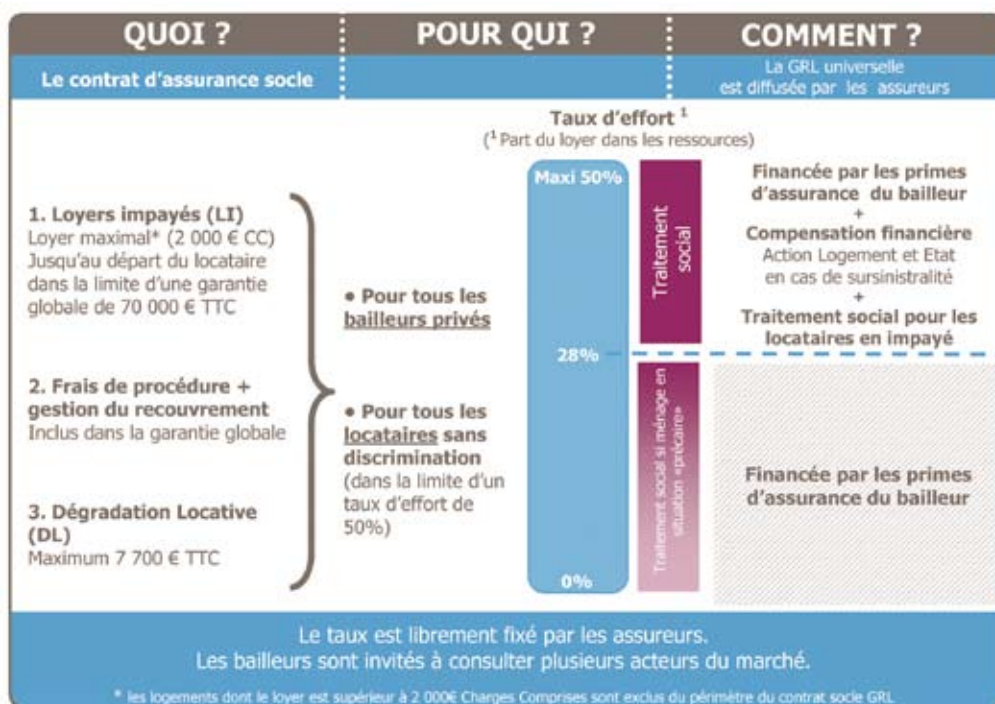
### Les avantages du nouveau dispositif GRL

Les assureurs ayant signé une convention de partenariat avec l'APAGL assurent désormais la totalité de la gestion des contrats GRL, distribution, souscription, gestion des sinistres et recouvrement sur la base des prescriptions de l'APAGL.

## Un contrat rassurant pour les bailleurs

Le contrat socle GRL couvre les propriétaires bailleurs contre les impayés de loyers, les dégradations locatives et les frais de contentieux pour tout logement dont le loyer charges comprises est inférieur ou égal à 2000 € (voir schéma ci-dessous).

### La nouvelle version de la GRL : un contrat socle



Le locataire doit justifier de ressources égales à deux fois le montant du loyer quelle que soit sa situation et ce sans garant.

## Ce qu'ils en disent :

- **Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme.**  
« Le nouveau dispositif GRL, c'est plus de sécurité pour les bailleurs, au titre à la fois des impayés et de la détérioration des biens loués, la fin de la discrimination en fonction de leur taux d'effort des candidats à la location, et une prévention le plus en amont possible des expulsions. »
- **René Pallincourt, Président de la FNAIM**  
« Il n'y avait pas de solution sans une participation très active du parc privé. Mais pour autant, il n'appartenait pas au propriétaire, au bailleur privé, d'assumer la responsabilité de l'engagement social : il fallait qu'on lui apporte une vraie garantie. Avec la GRL, nous sommes sur un dispositif qui répond à de vrais besoins, qui a un caractère vertueux et un engagement citoyen, donc c'est presque l'idéal. »
- **Jean Perrin, Président de l'UNPI (Union Nationale des Propriétaires Indépendants)**  
« Le besoin des Français est d'avoir des loyers plus bas, le logement est social par le loyer pratiqué et par le revenu de celui qui l'occupe. La GRL devrait permettre de remettre des logements aujourd'hui vacants sur le marché locatif, à des loyers plus accessibles et pour des locataires à revenus plus modestes tout en rassurant les propriétaires »
- **Gérard Laugier, administrateur APAGL**  
« Il faut savoir qu'aujourd'hui, 50 % de la population ne présente plus les critères d'éligibilité pour rentrer dans un logement. La GRL en autorisant un taux d'effort de 50 % (soit des ressources au moins égales au double du montant du loyer, ndlr) va permettre de remettre des logements sur le marché. Parce qu'en cas d'accident de la vie, le locataire est sécurisé par le biais du traitement social de l'impayé de loyers qui est la particularité de la GRL. Le propriétaire y trouve donc aussi son intérêt. »

## Un dispositif à dimension sociale pour les locataires

Les locataires en situation d'impayé de loyer bénéficient d'un traitement social de la dette afin de trouver rapidement une solution amiable pour le remboursement des impayés

**Mais le dispositif n'exonère en aucun cas le locataire du paiement complet et régulier de son loyer.** L'aide au maintien dans les lieux qui est mise en place ne constitue pas un droit au maintien dans le logement.

Les locataires de mauvaise foi, se verront opposer une procédure contentieuse en vue du recouvrement de la dette.

## Une sécurité pour les assureurs

Action Logement et l'Etat contribuent à l'équilibre financier du dispositif en apportant aux assureurs une compensation financière pour couvrir la sur-sinistralité éventuelle liée aux défaillances des locataires fragilisés (publics précarisés par l'évolution du salariat pour Action Logement et publics fragilisés par la crise économique pour l'Etat).

L'APAGL, est chargée d'organiser la mise en œuvre du dispositif GRL. A ce titre, l'association assure les relations avec les assureurs, et en particulier le contrôle du respect de la réglementation par ceux-ci. Elle gère, avec les CIL (associés collecteurs d'Action Logement), le traitement social des dossiers des locataires en impayés. Enfin, elle assure le suivi du dispositif GRL et réalise son évaluation.

## Les objectifs des partenaires sociaux et de l'Etat pour la nouvelle GRL sont ambitieux :

- Faciliter l'accès au logement locatif au plus grand nombre
- Mobiliser le parc locatif privé par la sécurisation des bailleurs
- Remettre sur le marché de la location 50 000 logements vacants
- Réduire le nombre de procédures contentieuses et les expulsions

## La GRL et les assureurs

Des assureurs qui s'engagent, c'est une GRL accessible au plus grand nombre et tout le monde y gagne.

En février et à une semaine d'intervalle, deux assureurs et non des moindres, ont adhéré au nouveau dispositif GRL.

Ainsi, la DAS (groupe MMA), après avoir été le premier à entrer dans le précédent dispositif, est aussi le premier assureur français à proposer la nouvelle GRL à ses adhérents. Société spécialisée dans la protection juridique, les loyers impayés et l'assurance des pertes pécuniaires, la DAS a pour vocation principale de sécuriser et simplifier le quotidien des particuliers et des professionnels.

En relation avec tous les grands acteurs et les professionnels du marché de l'immobilier, la DAS s'appuie sur les 1800 points de vente des Agents Généraux MMA et sur quelque 250 courtiers et grands comptes pour distribuer le contrat GRL.

Pionnière également en 2007 dans la distribution du PASS-GRL®, CGI Assurances (partenaire privilégié de la FNAIM, La Fédération Nationale de l'Immobilier), forte des 130 000 biens immobiliers assurés par ses soins, a elle aussi signé la convention partenariale avec l'APAGL. En s'engageant dès son lancement dans la commercialisation auprès des professionnels de l'immobilier de la nouvelle GRL, CGI Assurances marque sa volonté de soutenir un dispositif qui conjugue sécurité pour les bailleurs et accès simplifié au logement du secteur privé pour les locataires.



**Georges Isaac,**  
Président de CGI Assurances

« Le label GRL va également permettre aux professionnels de développer leur portefeuille puisque le dispositif s'ouvre aux locataires qui n'y avaient pas accès jusqu'alors ».

La Convention refondatrice d'Action Logement du 30 mars 2010 à Roubaix marque le passage du 1% logement à Action logement.



La réorganisation lancée en 2009 est aujourd'hui achevée : le réseau a été regroupé en 21 CIL et une nouvelle gouvernance est en place.

Action Logement lance par cette convention, la phase 2 de la refondation, avec deux objectifs : produire mieux et plus de logements et définir un nouveau partenariat durable avec les pouvoirs publics.

Le livre blanc d'Action Logement rendu public, les partenaires sociaux ont annoncé leurs propositions officielles en 5 points :

1. Renforcer la production de logement locatif social et économiquement accessible
2. Soutenir l'accès à l'emploi en facilitant l'accès au logement
3. Prendre des engagements pérennes face au déficit de la rénovation
4. Construire une politique forte d'accession à la propriété pour les salariés
5. Assurer le financement durable de cette nouvelle donne de la politique du logement

Les partenaires sociaux ont présenté ces actions aux membres du gouvernement Benoist Apparut et Marc-Philippe Daubresse et aux nombreux élus présents.

Tous sont mobilisés pour contribuer positivement au débat sur le logement des Français.

## Le vrai/ faux de la GRL

### La GRL impose-t-elle un type de public particulier au bailleur ?

**NON**, la GRL n'impose pas au bailleur un type de public particulier. Le bailleur est libre de sélectionner tout candidat locataire à la condition que celui-ci ait des ressources égales à 2 fois le montant du loyer (salaires, pensions, rentes, allocations, aides au logement ...) quelle que soit sa situation. Parce que la précarité de l'emploi touche indistinctement tous les salariés, quelles que soient les zones géographiques, les bailleurs se trouvent de plus en plus confrontés à des risques d'impayés.

La GRL facilite la mise en location par l'élargissement du champ des candidats locataires.

### L'assurance GRL peut-elle être souscrite par le locataire ?

**NON**, demander au locataire de s'assurer lui-même ne fait pas sens pour plusieurs raisons.

L'impossibilité de recouvrer l'impayé si le locataire paie la prime générerait un coût d'assurance dissuasif.

Une assurance « impayés locatives » ne peut pas être proposée au locataire si elle prévoit de couvrir l'ensemble des risques d'impayés (notion de perte

d'aléa). Néanmoins comme en assurance « emprunteur immobilier », il peut être proposé au locataire une assurance concernant un risque précis : assurance invalidité, une assurance chômage...

Combien de bailleurs seraient prêts à prendre le risque d'accepter un locataire dans ces conditions ?

### La GRL contribuera-t-elle à une augmentation des expulsions locatives ?

**NON**, La GRL se distingue fondamentalement par son volet social. Au delà de la facilitation de l'accès au logement, la démarche sociale de la GRL doit favoriser le maintien dans les lieux et réduire les expulsions. Un plan de remboursement amiable de la dette est mis en place pour les occupants de bonne foi dès le premier impayé. Il est construit après étude de la situation économique et sociale du locataire et avec proposition de démarches sociales ciblées (échelonnement de la dette, relèvement, demande FSL, moratoire...).

La GRL est intéressante pour le propriétaire parce qu'elle est sécurisante pour le locataire confronté à un accident de la vie.

## Repères

### Chiffres clés Etude TNS Sofres « La Garantie des Risques Locatifs »

Regards croisés grand public / propriétaires bailleurs – Novembre 2009

- Louer un logement, une mission particulièrement difficile pour 76 % des personnes interrogées
- La GRL : une bonne notoriété auprès des propriétaires bailleurs (64% disent connaître) mais une connaissance encore imprécise ; un dispositif en revanche encore peu connu du grand public (30% disent connaître)
- Une appréciation très positive de la GRL pour les 2 catégories de public : « une bonne chose » pour 83% du grand public interrogé, et pour 88% propriétaires bailleurs