



Projet Renouvellement Accord partenarial

entre le CONSEIL GENERAL DU BAS-RHIN, l'APAGL et CILGERE
pour la mise en œuvre du dispositif de Garantie des Risques Locatifs (GRL)
et la mobilisation du parc locatif privé

Le présent accord est passé entre :

Le Conseil Général du Bas-Rhin, représentée par Monsieur Guy-Dominique KENNEL, son Président, agissant en vertu de la délibération du Conseil Général du 3 mars 2014,

ci-après dénommée **le Conseil Général du Bas-Rhin**

et

L'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives, Association Loi 1901 créée le 20 mai 2005 et dont l'autorisation de création a été publiée au Journal Officiel du 6 août 2005, immatriculée sous le numéro 497 806 331, dont le siège social est sis 31 rue Falguière, 75015 PARIS, représentée par Monsieur Jean-Jacques DENIZARD en qualité de Président, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

ci-après dénommée **APAGL**

et

CILGERE, organisme Action Logement, régi en association loi 1901, dont le siège social est sis au 176 RUE Montmartre ? 75077 PARIS Cedex 2, représenté par Monsieur Stéphane BUFFETAUT, en qualité de Président,

ci-après dénommé **CILGERE**

Préambule

L'accès au logement, un enjeu politique fort

Le logement constitue actuellement une des préoccupations prioritaires des politiques publiques, compte tenu de l'impact de l'évolution de la demande sociale dans ce domaine et du contexte du marché locatif.

La demande de logement connaît une tension croissante. Les besoins en logements se multiplient en raison de l'évolution des modes de vie et de l'émergence de situations familiales plus complexes. Parallèlement, les transformations du rapport au travail et la multiplication des différentes formes de contrats de travail fragilisent les demandeurs de logement.

Ainsi, dans un contexte marqué par une pénurie de logements accessibles, l'accès au logement locatif est une étape difficile pour nombre de ménages, en particulier pour ceux qui ne peuvent répondre aux exigences croissantes des bailleurs (contrat à durée indéterminée, revenus trois fois supérieurs au loyer, caution de personnes physiques ou morales).

Les enjeux habitat sur le territoire du Bas-Rhin

Le 03 décembre 2010, le Conseil Général du Bas-Rhin (CG 67), l'APAGL et le CILGERE ont signé un premier accord partenarial sur une durée de trois ans pour la mise en œuvre du dispositif de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) dans le but de faciliter l'accès à la location des ménages sur le territoire du Bas Rhin.

Ayant constaté l'efficacité du précédent accord partenarial sur le Bas-Rhin, et afin de poursuivre l'aide apportée dans le cadre du dispositif GRL, le CG 67 a décidé de renouveler cet accord pour une durée de 2 ans.

Le dispositif de Garantie universelle des Risques Locatifs - GRL

Dans le but de faciliter l'accès à la location des ménages, les partenaires sociaux gérant la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction ont mis en place un dispositif global de garantie des risques locatifs dénommé Garantie universelle des Risques Locatifs (GRL), permettant de couvrir les impayés de loyers, la remise en état du logement en cas de dégradations par le locataire et la prise en charge des frais en cas de contentieux juridique. La GRL s'adresse à tout ménage locataire qui dispose d'un taux d'effort inférieur ou égal à 50%, et ce quel que soit son profil. Elle vise ainsi à rassurer les bailleurs et ce faisant à les inciter à louer leurs biens immobiliers à des ménages qui ne présentent pas toutes les garanties de solvabilité ou de caution qui sont habituellement demandées. Elle contribue par conséquent à fluidifier le marché locatif et à renforcer l'offre locative privée.

La GRL prévoit un traitement amiable des impayés pour les ménages locataires qui répondent aux critères définis par Action Logement et l'État (ménages précaires avec un taux d'effort maximum de 50%, autres ménages avec un taux d'effort compris entre 28 et 50%).

Ce traitement adapté vise à favoriser le recouvrement amiable de la dette. En cas d'échec (refus de contacts, refus d'un plan d'apurement amiable ou son non-respect...), une procédure contentieuse est diligentée à l'encontre du locataire.

En favorisant la mobilisation du parc locatif privé et la prévention des expulsions locatives, la GRL marque ainsi une nouvelle étape de l'intervention des partenaires sociaux dans les dispositifs de financement du logement.

Ayant constaté la complémentarité de leurs objectifs, en particulier la mobilisation du parc privé, le Conseil Général du Bas-Rhin, l'APAGL et CILGERE conviennent de signer le présent accord de partenariat, afin d'assurer une meilleure articulation de leurs moyens.

Cet accord comprend 2 volets :

- la prise en charge financière, par le Conseil Général du coût de l'assurance GRL pour les bailleurs privés qui s'engagent à louer leurs biens aux ménages identifiés comme prioritaires par la Collectivité au regard de leurs difficultés d'accès au logement ;
- la facilitation de l'accès au dispositif GRL par l'APAGL et la mobilisation des bailleurs privés ainsi que l'aide au montage des dossiers pour ceux qui souhaitent s'engager dans le dispositif, tant par le Conseil Général et ses relais, que par CILGERE.

Article 1 – Engagements du Conseil General du Bas Rhin sur le dispositif GRL

1.1. Prise en charge de la prime d'assurance GRL

La prime du contrat d'assurance GRL souscrit par le bailleur, avec un assureur conventionné, sera prise en charge par le Conseil Général dans le cadre de la location d'un logement privé à usage de résidence principale, situé sur le territoire du Bas-Rhin destiné à un public de ménages éligibles au dispositif GRL :

- dont le taux d'effort (rapport loyer mensuel/ressources mensuelles x 100) est compris entre 28 et 50 %, ou relevant d'une situation précaire au regard de l'emploi (Décret n°2009-1621 Article 3-II) dans la limite d'un taux d'effort de 50 % ;

et,

- dont les revenus (hors prestations sociales) au jour de l'entrée dans les lieux ne dépassent pas les plafonds de ressources PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) en vigueur au jour de l'entrée dans les lieux, exprimés en équivalent SMIC net comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Catégories de ménages	Equivalent SMIC	Plafond annuel de revenus 2013	Plafond annuel de revenus 2014
1 personne seule	1,7	19 834 €	20 013 €
2 pers. sans pers. à charge sauf jeune ménage	2,3	26 487 €	26 725 €
3 pers. ou 1 pers. avec 1 pers. à charge ou jeune ménage	2,7	31 853 €	32 140 €
4 pers. ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge	3,3	38 454 €	38 800 €
5 pers. ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge	3,8	45 236 €	45 643 €
6 pers. ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge	4,3	50 981 €	51 440 €
Par personne supplémentaire	0,5	5 687 €	5 738 €

* Les montants des plafonds PLUS et leur équivalent SMIC seront révisés au fur et à mesure de leur évolution.

La prise en charge de la prime d'assurance par le Conseil Général se fera selon les modalités arrêtées par la Collectivité, sur présentation des justificatifs, et, **dans la limite de deux années** à compter de la date d'effet du contrat d'assurance GRL, sauf en cas de congé anticipé du locataire avant ce terme.

Le Conseil Général prendra en charge la prime d'assurance du contrat socle GRL sur la base du taux de référence de souscription pratiqué par l'assureur conventionné appliqué au montant annuel du loyer et des charges. Cette prise en charge ne portera que sur les garanties du contrat socle GRL (loyers impayés, dégradations locatives et frais de procédures) et non sur les garanties complémentaires ou options qui pourraient être proposées par l'assureur conventionné.

1.2. Communication sur le dispositif GRL

Le Conseil Général utilisera, avec le soutien de l'APAGL, tous les moyens de communication appropriés pour assurer une large diffusion de toutes les informations utiles relatives au dispositif GRL et au présent accord de partenariat.

La Collectivité s'engage, dans le cadre de la promotion du dispositif GRL à respecter le formalisme de l'appellation GRL et à faire apparaître, au moins une fois sur chaque support de communication, la mention suivante :

« La GRL est un dispositif conçu par Action Logement et l'Etat. »

La Collectivité pourra communiquer sur un nom de dispositif propre, après accord express de l'APAGL, en y associant obligatoirement le label « GRL ».

Le règlement d'usage du label et ses annexes seront mis à disposition du Conseil Général dès la signature de l'accord de partenariat.

Le Conseil Général s'engage également à organiser, en lien avec CILGERE, des permanences d'informations et de renseignements destinées aux propriétaires intéressés par le dispositif.

1.3. Le traitement amiable des ménages en impayés de loyer

Le Conseil Général s'engage à ne pas exclure les demandes d'aides au maintien dans les lieux sollicitées dans le cadre du Fonds Social pour le Logement, pour les dossiers faisant l'objet d'un traitement amiable dans le cadre du dispositif GRL, dès lors que la situation des ménages est conforme aux critères définis dans le règlement intérieur du FSL.

Par ailleurs le Conseil Général s'engage à favoriser l'octroi de mesures ASLL en tant que de besoin pour les dossiers faisant l'objet d'un traitement amiable dans le cadre du dispositif GRL.

Article 2 – Engagements de l'APAGL dans le dispositif GRL

2.1. Accompagnement dans la mise en œuvre du dispositif GRL

L'APAGL apportera au Conseil Général son expertise et son appui technique ainsi que toutes les informations nécessaires à la mise en œuvre des actions envisagées.

L'APAGL s'engage auprès du Conseil Général à faciliter l'accès au contrat d'assurance GRL. Pour cela, les noms et les coordonnées directes des référents assureurs conventionnés seront transmis à la Collectivité. Cette liste sera complétée en cas de nouveau conventionnement des sociétés assurances.

2.2. Promotion et communication sur le dispositif GRL

L'APAGL s'engage à accompagner le Conseil Général du Bas-Rhin dans l'élaboration et le déploiement du plan de communication visé à l'article 1, en lien avec CILGERE.

L'APAGL s'engage à promouvoir le dispositif GRL auprès de ses réseaux et partenaires, ainsi qu'auprès des assureurs.

L'APAGL s'engage, dans la mesure du possible, à communiquer sur l'accord de partenariat et de le spécifier sur les supports de communication qu'elle jugera adéquats.

L'APAGL s'engage à communiquer au Conseil Général du Bas-Rhin, le taux de référence du contrat GRL en vigueur au moment de la signature de cet Accord Partenarial par mail ou par courrier.

L'APAGL s'engage à tenir informé le Conseil Général du Bas-Rhin de tout changement législatif et réglementaire et de toute autre modification pouvant impacter le présent Accord Partenarial. Cette communication se fera par mail ou par courrier de l'APAGL à l'attention de la collectivité.

2.3. Orientation des ménages en difficultés vers le FSL

Dans le cadre de la mise en œuvre du traitement amiable, certains ménages peuvent être orientés vers le FSL, sur préconisation d'un organisme Action Logement intervenant sur le département du Bas-Rhin, pour bénéficier éventuellement d'une aide au maintien dans les lieux. Cette orientation ne s'effectue que si :

- la situation de ménage est conforme aux critères définis dans le Règlement Intérieur du FSL ;
- et qu'un protocole social peut aboutir au maintien du locataire dans les lieux

Article 3 – Engagements de CILGERE dans le dispositif GRL

CILGERE est désigné en tant qu'organisme Action Logement référent pour la mise en œuvre du présent accord.

Il participera aux côtés du Conseil Général à l'animation de réunions, sur le territoire du département destinées à informer les bailleurs dans la mise en œuvre de cet accord de partenariat. CILGERE garantira au bailleur l'éligibilité de son dossier au dispositif mis en place par le Conseil Général, pour la prise en charge de la prime d'assurance GRL, en délivrant, préalablement à la signature du bail, un document certifiant son éligibilité aux critères et aux conditions du présent accord.

En tant qu'interlocuteur privilégié du Conseil Général, il s'attachera à résoudre les difficultés éventuelles qui pourraient survenir à l'occasion de la mise en œuvre du présent accord, et pourra, au besoin, en saisir l'APAGL.

Article 4 – Nombre de logements locatifs privés mobilisés

Sur la durée du présent accord, le Conseil Général du Bas-Rhin, l'APAGL et CILGERE conviennent d'un objectif annuel de **100** logements locatifs privés mobilisés à travers la GRL en faveur des publics définis comme prioritaires.

Article 5 – Durée et prise d'effet de l'accord

L'accord prend effet à compter du **03 décembre 2013** pour une durée de **deux ans**.

Le présent accord pourra être modifié pendant cette durée, par avenant, d'un commun accord pour modifier notamment les critères définis à l'article 1.1 pour une meilleure efficacité de l'aide apportée par cet accord ou pour un autre motif en accord avec toutes les parties.

Article 6 – Suivi de l'accord

Afin de faciliter la mise en œuvre de l'accord, les signataires conviennent qu'un suivi permanent sera assuré par :

- Pour le Conseil Général du Bas-Rhin, par la Direction de l'Habitat et de l'Aménagement Durable (DHAD) ;
- Pour l'APAGL, le Pôle Partenariat Action Sociale;
- Pour CILGERE, l'Agence de Strasbourg en la personne de Mme ACKERMANN,

De manière à assurer un suivi du dispositif, les parties conviennent de se réunir au minimum une fois par an pour faire le bilan de l'année écoulée et donner, si besoin est, de nouvelles orientations au dispositif conformément aux dispositions légales et réglementaires alors en vigueur.

Lors de cette réunion annuelle, le Conseil Général, l'APAGL, CILGERE s'engagent à présenter un bilan écrit détaillé sur la mise en œuvre du présent accord.

Ce bilan reprendra :

- Pour le Conseil Général du Bas-Rhin, l'ensemble des résultats réalisés sur l'année relatifs au présent accord, le nombre de logements mobilisés au profit des publics cibles et au profil des locataires ayant accédé au logement dans le cadre de l'accord partenarial, ainsi que l'ensemble des actions menées et leurs résultats.
- Pour l'APAGL et CILGERE, des statistiques relatives au nombre de logements mobilisés au profit des publics cibles et au profil des locataires ayant accédé au logement dans le cadre de l'accord partenarial, ainsi que l'ensemble des actions menées et leurs résultats.

Article 7 – Résiliation de l'accord

En cas de désaccord sérieux sur les conditions d'exécution du présent accord, les parties conviennent de mettre tous moyens en œuvre pour aboutir à la résolution de ce désaccord, éventuellement par la signature d'un avenant.

En cas de persistance de ce désaccord, la résiliation du présent accord peut être demandée de plein droit par l'une des parties. Cette résiliation intervient à l'expiration d'un délai de trois mois suivant réception par l'autre partie de la demande adressée par voie postale avec avis de réception.

Toutefois, en cas de modifications législatives ou réglementaires régissant le dispositif GRL conçu par Action Logement et l'Etat, en cas de force majeure ou pour tout motif d'intérêt général, l'APAGL, le Conseil Général du Bas-Rhin ou le CILGERE peuvent, avant expiration, résilier de plein droit, à tout moment, le présent accord par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait à Strasbourg, le 3 mars 2014, en trois (3) exemplaires originaux

Pour le Conseil Général
du Bas-Rhin

Le Président

Pour l'APAGL

Le Président

Pour CILGERE

Pour le Président
Stéphane BUFFETAUT,
et par délégation

Guy-Dominique KENNEL

Jean-Jacques DENIZARD

Florence GLANOIS-ROLLAND
Directrice Territoriale