



Commission des équipements
et de l'aménagement durable

1312 - Outils de mise en oeuvre du PDALPD

**Bilan du dispositif de prise en charge de
la Garantie des Risques Locatifs (GRL)**

Rapport n° CP/2014/257

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport a pour objet d'établir un bilan triennal du dispositif de soutien départemental à la Garantie des Risques Locatifs (GRL) et de confirmer les subventions versées aux bénéficiaires de l'aide depuis décembre 2010.

Le Conseil Général, lors de sa réunion du 25 octobre 2010, a validé **une intervention départementale pour la prise en charge de la prime d'assurance « garantie des risques locatifs » (GRL) pour au maximum 200 logements par an**. Cette garantie permet aux bailleurs du parc privé de sécuriser leurs revenus locatifs ainsi que les dégradations éventuelles.

La prise en charge par le Département de la prime correspondante, via le dispositif GRL 67, est possible dès lors que le propriétaire bailleur loue son bien, situé sur le territoire départemental hors communauté urbaine de Strasbourg, à un ménage dans les conditions suivantes cumulatives :

- Ressources du ménage inférieures aux plafonds de ressources du prêt locatif à usage social (PLUS) ;
- Taux d'effort à l'entrée dans le logement compris entre 28 et 50% ou situation précaire d'une personne du ménage (intérim, CDD, etc.) avec un taux d'effort inférieur à 50%

La prise en charge par le Département s'effectue pour les deux premières années. Une extension pour la 3^{ème} année est possible pour les propriétaires dont les logements sont classés dans le cadre d'un diagnostic énergétique (DPE) de la classe A à D.

Pour mémoire, la Communauté urbaine de Strasbourg a mis en place un dispositif comparable sur son territoire.

La commission permanente du Conseil Général avait donné délégation au Président pour notifier les subventions aux propriétaires, dans la limite d'un montant de 1 500 € par logement.

Je vous sou mets le bilan du dispositif ainsi qu'une liste exhaustive des bénéficiaires.

1- Bilan 2010-2013

Entre le 1^{er} décembre 2010 et le 31 janvier 2014, 313 propriétaires ont contacté Cilgère, opérateur du Conseil Général pour l'instruction du dispositif GRL, afin de bénéficier du dispositif proposé par le Conseil Général.

Parmi ces propriétaires :

- **186 ont validé leur dossier de prise en charge GRL ;**
- 61 ont obtenu un refus parce que le locataire ne correspondait pas aux critères retenus par le Conseil Général ;
- 39 ont annulé leur demande parce que le logement a été loué à un locataire ne correspondant pas aux critères retenus par le Conseil Général.

Malgré son intérêt, le dispositif n'a pas connu un aussi fort développement qu'escompté. En effet, il n'est pas assez connu des particuliers gérant seul leur(s) logement(s) et en concurrence avec les produits de sécurisation vendus par les agences immobilières. Par ailleurs, l'élaboration de la loi ALUR (loi relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové) avait laissé penser aux propriétaires qu'ils allaient avoir accès à une garantie obligatoire et universelle.

Sous réserve de l'avis définitif du Conseil constitutionnel, la GUL (garantie universelle du loyer) sera mise en place par l'Etat à partir du 1er janvier 2016 mais s'appliquera par défaut, le propriétaire ayant la possibilité de choisir expressément une autre solution, dont la GRL. La GUL sera gratuite et fonctionnera sous gestion publique, par le biais d'un organisme à créer. Mais elle présente un champ d'intervention plus restreint que la GRL (durée de prise en charge, modalités d'intervention, etc.).

Il convient également de noter que 51 propriétaires ont bénéficié de la GRL 67 pour au moins deux logements, ce qui montre la pertinence du dispositif pour lever la barrière de la location à des ménages modestes.

100% des propriétaires ayant bénéficié du dispositif ont profité du partenariat mis en place par le Conseil Général avec Interassurance, permettant le paiement direct de la prime par le Conseil Général à l'assureur et évitant au propriétaire d'avancer le montant de la prime d'assurance.

La mise en œuvre de la garantie par les propriétaires reste très faible pour le public visé par le Conseil Général et bien inférieure aux niveaux constatés sur le dispositif de garantie des risques locatifs pour des locataires aux ressources supérieures.

Conformément à la convention renouvelée par l'APAGL (L'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives), le partenariat entre le Département, CILGERE et l'APAGL se poursuit jusqu'à la mise en place de la GUL, date à laquelle le Département devra se positionner quant à la poursuite du dispositif.

2- Les bénéficiaires

Je vous soumetts par ailleurs la liste des bénéficiaires de la subvention départementale depuis 2010 pour lesquels vous m'aviez donné délégation pour signer la convention.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, prend acte du bilan du dispositif de subvention départementale dans le cadre de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) et de la liste des bénéficiaires de l'aide départementale depuis décembre 2010.

Elle confirme la délégation donnée au président du Conseil Général pour attribuer une subvention départementale en application du dispositif départemental dans la limite d'un montant de 1 500 € par logement.

Strasbourg, le 25/03/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique KENNEL.

Guy-Dominique KENNEL