



Accord partenarial

entre la Communauté Urbaine d'ARRAS et l'APAGL
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 :

La Communauté Urbaine d'ARRAS, 3 rue Frédéric Degeorge 62000 ARRAS, représentée par son Président, Monsieur Jean-Marie VANLERENBERGHE, agissant en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du 5 février 2010,

ci-après dénommée **la CUA**

et

L'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives, dont le siège social est sis au 31 rue Falguière, 75015 Paris, représentée par Monsieur Gérard LAUGIER, en sa qualité d'administrateur de l'APAGL, dûment habilité aux présentes par délégation du Président Jean-Luc BERHO, en date du 28 avril 2010,

ci-après dénommée **l'APAGL**

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 économiquement accessibles, l'accès au logement locatif privé 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 de la Communauté Urbaine d'ARRAS

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté Urbaine d'Arras le 8 février 2008, la production d'une offre de logements privés conventionnés constitue une priorité et doit permettre de répondre à l'enjeu d'accueil de ménages modestes dans le parc privé et pas uniquement dans le parc public de logements (Logements « HLM »).

Depuis 2005, la Communauté Urbaine d'Arras, en qualité de délégataire des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), soutient financièrement, avec les crédits de l'Anah, et plus encore depuis le 1er janvier 2009 (prise d'instruction communautaire des dossiers Anah) les projets de bailleurs privés qui acceptent de conventionner (loyers plafonnés) leurs logements rénovés pour les mettre à disposition des ménages modestes. La CUA s'est fixé un objectif de 45 logements conventionnés et de 15 logements privés vacants remis sur le marché, chaque année.

Parallèlement, la Communauté Urbaine d'Arras soutient les actions de l'Agence Immobilière Sociale 62 (A.I.S 62) qui assure, pour le compte des propriétaires privés, la gestion locative de leur logement dès lors qu'il est loué à des ménages relevant du Fonds Solidarité Logement.

Cependant, les difficultés croissantes rencontrées par de nombreux ménages pour apporter des garanties suffisantes aux bailleurs privés (liées à leur statut professionnel précaire, ou au niveau de ressources) n'encouragent pas les bailleurs privés voire les découragent à produire du logement destiné à être occupé par ces ménages.

Il convient donc d'encourager la diffusion du dispositif de Garantie des Risques Locatifs, la G.R.L, sur le territoire de la CUA.

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 détériorations 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. Elle contribue par conséquent à fluidifier le marché locatif et le développement de l'offre locative privée.

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

Ce traitement social 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, la CUA et l'APAGL conviennent de signer le présent accord de partenariat, afin d'assurer une meilleure articulation de leurs moyens.

Cet accord comprend 2 volets :

- Afin de faciliter l'accès au parc locatif privé de populations rencontrant des difficultés particulières, la prise en charge financière par la CUA du coût de l'assurance GRL pour les bailleurs privés qui s'engagent à louer leurs biens aux ménages éligibles à la GRL et désignés comme prioritaires par la CUA ;
- La facilitation de l'accès au dispositif GRL par l'APAGL et le développement, par la CUA, d'une mission d'accueil et d'information, chargé de la mobilisation des bailleurs privés et de l'aide au montage des dossiers pour ceux qui souhaitent s'engager dans le dispositif.

Article 1 – Engagements de la CUA dans le dispositif GRL

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

La prime versée par le bailleur souscrivant un contrat d'assurance GRL, auprès d'un assureur conventionné, sera prise en charge par la CUA pour une durée de deux ans.

Plusieurs conditions d'octroi de l'aide communautaire sont imposées au bailleur :

- Le logement loué doit répondre aux normes d'habitabilité définies règlementairement (définies dans le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif à l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain) ;
- Le logement loué doit respecter les plafonds de loyers suivants :
 - 9€/m² pour un logement inférieur à 50m²
 - 8€/m² pour un logement compris entre 50 et 70 m²
 - 7€/m² pour un logement de plus de 70 m²
- Le bailleur s'engage à autoriser la visite de son logement par un agent de la CUA.

En ce qui concerne les ménages locataires (publics prioritaires pour l'octroi de l'aide communautaire), ils doivent répondre aux conditions suivantes :

- Le locataire doit être un nouvel entrant
- Le locataire doit être éligible au traitement social des éventuels impayés de loyer tel que défini dans le décret n°2009-1621 du 23 décembre 2009 (« ménages éligibles 1% Logement/Etat ») ;
- Les ressources du locataire ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) définis règlementairement. Les ressources prises en compte sont celles soumises à impôts, perçues au cours des douze derniers mois écoulés, au moment de la date de signature du bail ;
- Le taux d'effort du locataire ne doit pas dépasser 40%. Il est calculé à partir de la formule suivante : Loyer mensuel / Ressources mensuelles. Les éventuelles prestations familiales ou aides au logement sont prises en compte dans la définition des « ressources mensuelles » ;

La CUA sera vigilante au maintien d'un reste à vivre minimum du locataire (déduction faite de son loyer + charges) et jugera de l'opportunité, en fonction des situations, de déroger aux restes à vivre indicatifs suivants, ceci en fonction des typologies de logement et des compositions familiales : 700€ pour une personne seule, 800€ pour un couple et 300€ complémentaire pour toute personne à charge.

La CUA prendra en charge la prime d'assurance du contrat socle GRL dans une limite maximale de 2,5% du montant du loyer et des charges annuel.

Ce remboursement portera sur les seules primes afférentes aux garanties du contrat socle GRL (loyers impayés, dégradations locatives et frais de procédures) et non sur les garanties complémentaires ou optionnelles qui pourraient être proposées par l'assureur conventionné.

1.2. La mise en œuvre du dispositif

La CUA s'engage également à développer l'information destinée aux propriétaires intéressés par le dispositif dans le cadre des permanences qu'elle organise sur le territoire, notamment en partenariat avec l'A.D.I.L.

Les dossiers présentés par les bailleurs, pour bénéficier de l'aide communautaire, seront instruits et validés par la CUA.

1.3. Communication sur le dispositif GRL

La CUA 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 bénéficiera du droit d'utilisation du label « GRL » (marque collective) pour ses supports de communication, dans le respect des dispositions du règlement d'usage du label GRL, de sa charte graphique et de sa charte éthique de communication.

La mention obligatoire ci-dessous doit être inscrite au moins une fois sur chaque support de communication :

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

La Marque GRL est une marque déposée par l'APAGL »

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

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

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

2.1. Garantie de la finalité sociale du dispositif

L'APAGL garantit la finalité sociale du dispositif, permettant à l'ensemble des ménages éligibles, selon les critères en vigueur, de bénéficier d'une priorité d'un traitement adapté des éventuels impayés de loyer.

Les Comités Interprofessionnels de Logement, agréés par l'APAGL, procéderont, sur prescription de l'APAGL à l'analyse et à la qualification des dossiers en procédure amiable ou contentieuse, ainsi qu'à la mise en œuvre du traitement social des impayés pour les ménages locataires logés dans le cadre de l'accord de partenariat et répondant aux critères définis par Action logement et l'Etat.

2.2. Accompagnement dans la mise en œuvre du dispositif GRL

L'APAGL apportera à la CUA son expertise et son appui technique pour la mise en œuvre des actions envisagées. En particulier, toutes les explications utiles seront fournies aux personnes missionnées par la CUA pour les assister.

L'APAGL s'engage auprès de la CUA 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 CUA et le

repérage des référents locaux sera facilité par l'APAGL. Cette liste sera complétée en cas de nouveau conventionnement des sociétés assurances.

2.3. Promotion et communication sur le dispositif GRL

L'APAGL s'engage à accompagner la CUA dans l'élaboration et le déploiement du plan de communication visé à l'article 1.

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.

Article 3 – Nombre de logements locatifs privés mobilisés

Sur la durée du présent accord, la CUA et l'APAGL conviennent d'un objectif de **180** logements locatifs privés mobilisés à travers la GRL, en faveur des publics définis comme prioritaires par le présent accord.

Article 4 – Durée et prise d'effet de l'accord

L'accord prend effet à compter de sa signature pour une durée de trois ans.

A l'issue de cette période initiale et à défaut de dénonciation par l'un ou l'autre des signataires, les parties conviennent de se réunir pour envisager un renouvellement de la présente convention par voie d'avenant.

En cas de difficultés locales pour l'application du présent accord, les signataires sont saisis aux fins de conciliation.

Article 5 – 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 la CUA, la Direction du Logement ;
- Pour l'APAGL, le Pôle Partenariat et Action Sociale ;

Pour permettre d'assurer ce suivi, la CUA transmettra à l'APAGL les informations relatives aux conventions signées avec les bailleurs. Pour ce faire, l'APAGL proposera à la CUA un outil permettant d'assurer ce suivi. Ces données permettront à l'APAGL de mobiliser son système d'informations et ainsi d'assurer la diffusion d'éléments statistiques relatifs au présent accord.

La CUA et l'APAGL 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, la CUA et l'APAGL s'engagent à présenter un bilan écrit détaillé sur la mise en œuvre du présent accord.

Ce bilan reprendra :

- Pour la CUA, l'ensemble des résultats réalisés sur l'année relatifs au présent accord.
- Pour l'APAGL, 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.

Article 6 – 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 Action Logement, en cas de force majeure ou pour tout motif d'intérêt général, la CUA et l'APAGL peuvent, avant expiration, résilier de plein droit le présent accord par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait à Arras en deux exemplaires, le 12 mai 2010

Pour la Communauté Urbaine d'ARRAS

Pour l'APAGL

Jean-Marie VANLERENBERGHE

Président

Gérard LAUGIER

Administrateur