

La légitimité renforcée de la GRL

Le 20 octobre dernier, l'APAGL a signé une convention de partenariat avec la ville de Saint-Mandé (94) et LOGEO, sur la mobilisation du parc locatif privé : logements vacants remis sur le marché ou logements conventionnés ANAH (social ou très social).

Ce nouveau partenariat fût l'occasion pour l'APAGL, conjointement avec Monsieur Patrick Beaudoin, Député-maire de Saint-Mandé, d'organiser une rencontre/débat le 18 novembre dernier, en présence de Benoist Apparu Secrétaire d'Etat chargé du Logement.

Ainsi, sous la présidence du Député-maire, la table ronde rassemblait les représentants des principaux acteurs concernés par la mise en œuvre et le développement de la GRL, au niveau local comme au plan national : Jean-Luc Berho, Président de l'APAGL ; Elodie Aucourt, Directrice Générale d'Entreprises-Habitat ; Vincent Destruhaut, Président adjoint de la FNAIM ; Jean-Pierre Bonnargent, Directeur Général de la DAS (groupe MMA) ; Baki Yousoufou, Président de la Confédération Etudiante.



Le débat, animé par Bernard Worms, Directeur Général de l'ANIL, autour du thème : « La GRL : une action locale, un enjeu national : une généralisation nécessaire » était le prolongement naturel de la signature de l'accord de partenariat entre la ville de Saint-Mandé et l'APAGL. Y ont été illustrées les ambitions du dispositif GRL : faciliter l'accès et le maintien du locataire dans le parc locatif privé. Ainsi, si la raison d'être de la GRL est pleinement avérée, elle a indéniablement rencontré son public : jeunes, salariés, ressortissants d'Action Logement. Toutefois, ses résultats quantitatifs ne sont pas à la hauteur des enjeux sociaux. Il convenait donc également de mieux mesurer ses limites actuelles - du fait des freins rencontrés - et de proposer les solutions nécessaires à son développement.

L'incontestable légitimité de la GRL

Les intervenants ont souligné que dans le contexte actuel, marqué par une pénurie de logements économiquement accessibles, l'accès au logement locatif privé est une étape difficile pour bon nombre de personnes. Et ce, en particulier, pour celles qui présentent des ressources insuffisantes pour couvrir trois ou quatre fois le montant du loyer, ou dont la situation précaire de leur emploi n'apporte pas de garanties suffisantes au bailleur.

En facilitant l'accès au logement du plus grand nombre - dont les plus modestes et les salariés précaires - et en favorisant leur maintien dans les lieux, tout en sécurisant les revenus locatifs des bailleurs, le dispositif de Garantie des Risques Locatifs, conçu par les partenaires sociaux d'Action Logement avec le soutien de l'Etat, trouve toute sa légitimité.

La pertinence de la GRL est aujourd'hui reconnue :

Sur le plan politique : en pleine crise de l'offre de logements, la GRL a contribué à sécuriser des parcours

professionnels et résidentiels, notamment dans une période où la précarité s'accroît. En élargissant l'offre et en réduisant la vacance locative, la GRL contribue à la détente globale du marché du logement.

Sur le plan social : la grande majorité 200 000 ménages qui ont bénéficié des dispositifs GRL (PASS-GRL et GRL), n'aurait pu accéder à un logement locatif privé sans cette garantie, car ne répondant pas aux critères usuels de sélectivité des propriétaires-bailleurs (un taux d'effort élevé au regard des critères pruden- tiels, un contrat de travail précaire,...)

Sur le plan économique : la sécurisation des revenus locatifs des bailleurs permet de maintenir une offre locative quantitativement acceptable. Les bailleurs sont pleinement garantis, à moindre coût, contre les risques locatifs (impayés de loyer, dégradations locatives et prise en charge des éventuelles procédures contentieuses). Plus d'un 1,5 milliard d'euros de loyers sont ainsi actuellement garantis.

La légitimité renforcée de la GRL

(suite)

La GRL à la rencontre de son public

Les échanges entre les acteurs du logement ont permis de mieux cerner les profils des bénéficiaires de la GRL et de tordre le coup à certaines idées reçues :

- 74% des locataires entrés dans un logement, durant l'année 2010, pour lequel le bailleur a souscrit un contrat GRL, occupent un emploi en qualité de salarié.
- Parmi eux, 68% sont en situation de précarité au regard de l'emploi.
- Les ressources mensuelles médianes constatées s'élèvent à 1 537 €, soit environ 1,5 SMIC, hors aides au logement. Les ressources moyennes sont de 1 766 €.
- Le taux d'effort moyen des ménages entrants s'établit à 35%. Les locataires ayant un taux d'effort supérieur à 40% ne représentent qu'environ 1 locataire sur 4.

Contrairement aux idées reçues, la GRL n'a pas majoritairement permis à des ménages présentant un taux d'effort proche de 50%, de trouver un logement locatif.

Les jeunes de moins de 30 ans représentent plus de la moitié des ménages entrants (52%). Ils paient un lourd tribut à la crise de l'emploi et à celle du logement. La GRL joue un rôle déterminant pour les aider à accéder à un logement locatif.

En 2010, la GRL permet à 2 000 locataires par semaine d'entrer dans un logement locatif privé.

Une généralisation nécessaire

Au cours du débat, l'accent a été mis sur les freins et difficultés rencontrés par le dispositif. L'absence d'une majeure partie des principales compagnies d'assurance ne permet pas à la GRL d'atteindre les objectifs fixés et de lui donner les moyens de répondre aux enjeux sociétaux.

Force est de constater, malgré un développement des contrats GRL, une absence quasiment totale de la mutualisation des risques, pourtant indispensable à la pérennité du dispositif :

- La situation actuelle donne le choix aux bailleurs de se prémunir ou par un cautionnement, ou par un contrat GLI, ou encore par un contrat GRL, ce qui a pour conséquence de fragiliser le dispositif GRL. En effet, ce dernier n'est utilisé que pour les publics qui présentent le plus de risques, mettant ainsi en péril son équilibre économique.
- Le choix d'un grand nombre d'assureurs du marché de ne distribuer que des contrats GLI, réservés à des publics locataires ayant des ressources et des garanties suffisantes, en laissant à la GRL la prise en charge des plus modestes, des plus précaires et donc des plus fragiles, a pour conséquence d'accroître le déséquilibre financier de la GRL.

Il n'incombe pas à la GRL de prendre en charge seule cette dimension de la solidarité. Sa légitimité ne peut donc s'imposer pleinement que si elle devient économiquement viable.

A ce sujet, Jean-Luc Berho a notamment précisé que **« sans une adhésion volontaire des assureurs pour que la GRL se développe quantitativement, il n'y aura pas d'autre choix aujourd'hui que de la généraliser, comme un produit unique et obligatoire ».**

Benoist Apparu : « la GRL reste une priorité du gouvernement ! »

Au cours de ses différentes prises de parole, Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du Logement, a tout particulièrement rappelé le soutien marqué du Gouvernement pour le dispositif GRL, dont la mise en œuvre est une priorité de la politique du logement menée.

Il a ainsi réaffirmé avec force que la GRL est un produit adapté à la crise du logement. **« La GRL reste une priorité du gouvernement, une priorité de la politique logement que nous devons mener. Nous avons plusieurs leviers pour gérer la crise du logement et l'un de ces leviers est la GRL et ce levier là, quoiqu'il arrive, nous comptons le mettre en place pour une meilleure efficacité possible. »**

Pour le gouvernement, la GRL a donc toute sa raison d'être. Mais, en l'absence de mobilisation rapide des assureurs et de solution d'améliorations concrètes, le Secrétaire d'Etat a précisé qu'il faudra **« passer d'une étape de négociation à une autre étape (...). Si la négociation n'aboutit pas, il faudra trouver des méthodes plus contraignantes (...) parce que pour nous, le plus important c'est que la GRL, le principe de la GRL, prenne place ».**

Ce débat a une nouvelle fois permis de confirmer que dans la crise actuelle du logement, la GRL apporte des réponses concrètes. Son développement est devenu une exigence à laquelle personne ne peut politiquement se soustraire, à moins de refuser sa part de prise en charge de la solidarité.

L'adhésion massive des assureurs au dispositif GRL serait le gage d'une efficacité économique et sociale décuplée.

A ce propos, une rencontre sera organisée très prochainement entre les assureurs représentés par la FFSA et le GEMA, l'APAGL et l'Etat, pour tendre vers cet objectif.

Source : base contrats GRL professionnels, arrêtée au 13/09/2010



www.grl.fr

Les partenaires sociaux de l'

la lettre

APAGL
Action Logement

présentent

de la GRL

N°8 Décembre 2010

Édito

POUR UNE GRL A LA HAUTEUR DES ENJEUX.



Tout le monde s'accorde pour reconnaître...

1 - Qu'il n'est pas normal en cette période de crise majeure dans l'offre de logement, qu'il y ait tant de vacance en particulier dans le secteur privé.

2 - Qu'il faut sécuriser - sans déresponsabiliser - le parcours résidentiel des ménages, en garantissant le bailleur contre certains risques à commencer par celui de l'impayé de loyer.

3 - Que le produit GRL, proposé dans son concept, correspond à la situation, au besoin recensé d'un grand nombre de candidats locataires.

Et pourtant, la montée en puissance de la GRL n'est pas à la hauteur des espérances placées en elle, notamment par les partenaires sociaux mais aussi par les professionnels et quand bien même nous nous félicitons de la nouvelle coopération instituée avec la Mutuelle Alsace Lorraine ...

Ce qui importe, c'est de trouver la voie à travers un cahier des charges adapté et sans remise en cause des objectifs et des moyens de la GRL - bref en évitant de porter atteinte à l'esprit GRL - pour que tous les acteurs (en particulier les assureurs !...) soient mobilisés.

Répondre à cet objectif d'intérêt général constitue une grande ambition pour aider les ménages à se loger. Ne pas y répondre, alors que nous sommes dans un cycle économique caractérisé par une grave crise, une précarité de l'emploi et des revenus et un déséquilibre du marché du logement, ne pas proposer la sécurisation des parcours résidentiels en corolaire de la précarisation de l'emploi, serait ni politiquement, ni socialement, ni économiquement acceptable.

Les Partenaires Sociaux attendent donc des assureurs qu'ils mettent en œuvre les engagements pris lors du lancement de la GRL.

Bernard Loth,
Administrateur de l'APAGL

Actualités

« La GRL est un marché d'avenir »

Vincent Zwenger, DG de la M.A.L.

La Mutuelle Alsace Lorraine est le 3^{ème} assureur à signer, avec l'APAGL, la convention partenariale de la GRL.

Depuis bientôt 2 siècles la M.A.L., fondée à Mulhouse en 1818, est un acteur majeur de la vie économique et sociale. Faire face aux nouveaux risques de la société, évoluer avec elle, s'inscrit de fait dans sa mission d'assureur. « Avec par exemple le développement du travail en intérim comme source de revenus, des garanties de plus en plus importantes seront demandées par les bailleurs », explique Vincent Zwenger, le nouveau DG de la M.A.L. Le marché de la Garantie des Risques Locatifs est amené à se développer dans une société appelée à plus de solidarité. »

Depuis octobre 2010, la M.A.L. élargit ainsi son offre dans le cadre de ce nouveau dispositif GRL, avec la garantie d'Action Logement et de l'Etat, et soutenue par un réseau d'agents et de courtiers, intermédiaires professionnels qui en assurent la diffusion et la gestion.

Ce partenariat conclu avec l'APAGL, en continuité du premier dispositif GRL, permet ainsi à la Mutuelle de confirmer son rôle, déjà expérimenté depuis 20 ans, d'assureur des risques financiers liés aux pertes de loyers et de protection juridique... Et à la GRL de monter en puissance !



Signature de l'accord de partenariat le 8 septembre 2010

Vincennes-GRL : un dispositif gagnant-gagnant.

Pour répondre aux problématiques de logement de certains de ses agents municipaux, la ville de Vincennes a décidé d'élargir au personnel de la Ville la convention GRL signée avec l'APAGL et le CIL Logéo en février 2010...

« Il semblait logique d'inciter le personnel municipal à bénéficier de ce dispositif d'accès à la location » explique Laurent Lafon, un maire attentif aux conditions de vie de ses agents vincennois et conscient de l'exigence de garanties des propriétaires. De même, le dispositif GRL étant nouveau, c'est pour le soutenir et rassurer les bailleurs que la Ville prend en charge le coût de l'assurance pendant 2 ans. Un geste fort qui a pour objectif de traiter 150 dossiers d'agents communaux en 3 ans.

Des arguments pour le bailleur comme pour le locataire.

Un autre point fort du dispositif est l'assurance pour le bailleur de ne pas avoir de carence de paiement de loyer en cas de difficultés de son locataire. Le niveau de couverture en loyers impayés (jusqu'à 70 000 € sans franchise ni carence), est complété par la prise en charge par le contrat GRL, des frais de procédure de recouvrement et de l'éventuelle remise en état du logement.

Côté agents municipaux, la Vincennes-GRL est applicable dans toute l'Île-de-France pour une résidence principale. Autre grand avantage, cette assurance dispense le locataire de fournir une caution.

Un traitement amiable et social de la dette de loyer impayé.

Le CIL Logéo garantit au bailleur l'éligibilité du candidat locataire. Il aide également au maintien dans les lieux du locataire ayant connu un accident de la vie puisqu'un traitement social de l'impayé est proposé afin que le locataire puisse surmonter la période difficile et reprendre au plus vite le paiement de son loyer courant.



Pour que jeunesse ne rime plus avec stress

La GRL sécurise les bailleurs

Parmi les laissés pour compte de la pénurie de logements, il en manquerait 900 000 en France, il y a bien sûr les jeunes. Parce que les jeunes sont plus mobiles, et parce qu'ils se trouvent généralement dans des situations plus précaires, les propriétaires leurs préfèrent souvent des locataires plus sûrs, moins à risques que ces nouveaux venus sur le marché du travail. S'en suit une sélection qui pour les uns, sera toute naturelle et pour les autres... coupeuse d'ailes.

Quelles sont les difficultés rencontrées par les jeunes à la recherche d'un logement ? Comment la GRL peut-elle contribuer à «déstresser» la relation entre propriétaires et locataires ? Existe-t-il des exemples de réussites concrètes, encourageantes ? Survol d'une situation que tout le monde, en définitive, voudrait voir changer.

Le portrait est simple : d'un côté, nous avons des jeunes aux prises avec toutes les difficultés liées à leur arrivée sur le marché du travail, avec pour effet une plus grande précarité que leurs aînés. De l'autre, nous avons des propriétaires qui voudraient bien louer leurs logements, mais qui n'ont pas du tout envie de connaître les ennuis attachés aux impayés de loyer, à la dégradation locative, voire à l'obligation d'intenter des procédures pour recouvrer leur dû. Pour que les seconds soient disposés à louer aux premiers, ils exigeront de plus en plus de garanties.

Des garanties ? Quelles garanties ?

Le ralentissement économique, le taux élevé de chômage et la proportion croissante d'emplois atypiques, de CDD, d'intérim et de travail à temps partiel n'aident pas les jeunes à sécuriser leurs revenus et fournir des garanties recevables pour les propriétaires.

Les chiffres sont éloquentes : près du tiers des jeunes adultes âgés de 18 à 29 ans qui ne vivent plus chez leurs parents font partie du premier quart de la population sur l'échelle des revenus, le quart du bas... Leur nombre est important, puisqu'ils représentent 56 % de leur groupe d'âge, atteignant même 88 % chez les 26-29 ans. Par ailleurs, des milliers de personnes (262 000 en 2006) décident de rester chez leurs parents « faute de mieux », anticipant toutes les difficultés qu'elles auront à trouver un logement. Quand on sait que plus de la moitié des 15 à 25 ans sont en intérim, en CDD ou en apprentissage, on comprend leur hésitation.

La demande étant supérieure à l'offre, ça complique les choses.

La pénurie de logements accentue considérablement le problème. Les jeunes, plutôt en recherche de petits logements, ne

trouvent pas à se loger dans le parc social qui manque de logements de petites surfaces. De plus, la mobilité dans le parc social ne permet pas de répondre à la demande des jeunes. L'insuffisance de l'offre locative sociale et les « files d'attente » incitent les jeunes à rechercher dans le parc privé, ce qui peut contribuer à l'augmentation des prix des loyers, ou à accroître le niveau de garantie exigé par les bailleurs, bref à compliquer l'accès au logement pour tous ceux qui ne peuvent répondre à ces exigences. Pendant que la situation des jeunes se précarise, le logement se fait plus rare et plus cher. La part du budget consentie au loyer s'en trouve inévitablement augmentée elle aussi : de 18 % qu'elle était en 1984, elle atteint 23 % en 2010. Chez les jeunes de moins de 25 ans, elle était déjà de 22 % en 2006.



Grégory Fayet, 24 ans

Salarié intérimaire (Rhône-Alpes)

Comment trouver un logement quand on a 24 ans et que nos ressources financières se limitent à un emploi intérimaire en transport logistique ? La réponse, pour Grégory Fayet, c'est «FASTT». Un accompagnement concret, efficace, facilitateur. Le rôle de Grégory, fut d'identifier le logement dont il avait besoin. Le rôle du FASTT, fut de rencontrer le bailleur et de lui apporter une sécurisation, contrat d'assurance en main. Un contrat intégrant le dispositif GRL.

«J'en parle régulièrement à mes amis» commente Grégory. «C'est une formule qui nous aide beaucoup parce que le propriétaire est rassuré. Il est rassuré par FASTT et il est rassuré par la GRL. J'ai signé le bail chez le notaire, et tout était réglé. C'est un gros souci en moins!»

Sécuriser les bailleurs pour « ouvrir » le marché aux jeunes

L'originalité de la GRL, c'est qu'elle sécurise le bailleur en le protégeant contre tout ce qu'il craint lorsqu'un candidat locataire frappe à sa porte et particulièrement un jeune : les impayés de loyer, les coûts liés aux dégradations locatives et le recouvrement des impayés en cas de conflit. Plus encore, ce sont les assureurs qui prennent les choses en main dès qu'il y a un impayé. Le locataire bénéficie par ailleurs d'un traitement social de la dette, ce qui évite les tensions inutiles entre les parties et les risques d'expulsion. Le pari est le suivant : avec une GRL, les bailleurs seront-ils plus enclins à louer leurs logements aux jeunes ?

La GRL en tant que partie de la solution

Parmi les organisations qui ont cru au dispositif GRL, parce que répondant aux besoins des salariés en situation de précarité, parmi lesquels les jeunes sont majoritaires, mentionnons le Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire FASTT, qui propose toute une gamme de prestations aux salariés intérimaires depuis 1992. En partenariat avec un grand assureur du marché, FASTT a intégré la GRL à sa boîte d'outils. «Le FASTT assure le financement des primes d'assurance GRL pour les 3 premières années du bail en y incluant, en plus, une assurance pour la vacance locative» explique son directeur, Daniel Lascols. «C'est vraiment convaincant : selon une enquête réalisée auprès de 1 100 bailleurs par le site immobilier www.LocService.fr, partenaire du FASTT, 60 % d'entre eux se déclarent intéressés par les candidatures de salariés intérimaires. Parmi ces bailleurs, 8 sur 10 se disent prêts à envisager la candidature d'un salarié intérimaire grâce aux garanties financées par le FASTT». Résultat ?

Plus de 3 000 bailleurs « séduits et convertis » et un taux de réussite qui atteignait 49 % fin 2009 au chapitre de la recherche de logement pour les moins de 25 ans, alors qu'il n'était que de 25 % trois ans auparavant. «Un bailleur ayant eu une bonne expérience avec un locataire salarié intérimaire a nécessairement oublié ses préjugés» ajoute Daniel Lascols, confiant et enthousiaste.

Établissement Public de Santé Perray-Vaucluse



Un facteur d'attractivité, un moyen de fidéliser... La GRL, un outil de GRH ?

Dans un contexte de pénurie de logement social en Ile de France et confronté à de réelles difficultés de recrutement d'infirmiers, le Groupe Public de Santé Perray-Vaucluse, à Epinay sur Orge (91), devait pouvoir disposer d'un panel de réponses différenciées, rapidement mobilisables, pour aider ses agents nouvellement recrutés à se loger.

Non assujéti à la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction et ne bénéficiant donc pas des aides d'Action Logement relatives à l'accès au logement social pour ses agents, l'Établissement Public de Santé Perray-Vaucluse a acquis dans le cadre de sa politique sociale des droits de réservation de logements sociaux, droits financés à partir de ses fonds propres. Cependant, ces droits sont éclatés en de multiples lieux et le taux de rotation est faible.

C'est pourquoi l'Établissement a signé un accord de partenariat avec l'APAGL pour faciliter l'accès de ses agents au parc locatif privé via le dispositif GRL. Dans le cadre de sa politique sociale l'établissement Perray-Vaucluse prend en charge le coût de l'assurance GRL pour les biens privés loués aux ménages salariés identifiés comme prioritaires.



«L'histoire est en marche ! »

Gérard Deray, fondateur de la société www.gerancecenter.com, est l'un des partenaires pionniers de la GRL affilié à la compagnie d'assurance DAS (MMA), à laquelle il a adhéré dès juillet 2007.

Quelle est votre activité ?

www.gerancecenter.com est une entreprise indépendante à destination des propriétaires bailleurs qui souhaitent gérer eux-mêmes leur patrimoine immobilier locatif. Sa filiale InterAssurances a assuré plus de 10 000 biens immobiliers sous contrat GRL via internet, email et téléphone.

Qu'est-ce qui vous a motivé à adhérer au dispositif GRL ?

Ce produit comble idéalement un besoin de sécurisation des propriétaires bailleurs face aux profils des locataires dans les régions où les candidats en CDI avec des revenus nets équivalents à trois fois le loyer sont rares... Un principe de réalité pris en compte par le dispositif GRL qui pourrait permettre en plus de remettre sur le marché des milliers de logements locatifs privés !

Quel est l'accueil fait par vos clients au dispositif GRL ?

Excellent, dès lors qu'ils outrepassent les critiques sur le précédent dispositif PASS-GRL® faites sur les blogs. La prise en charge des sinistres par l'assureur les rassure et évite de stigmatiser la GRL comme un produit « bas de gamme ». Nous travaillons presque exclusivement avec les propriétaires bailleurs en direct, sans administrateur de biens, au rythme d'environ 1 000 nouveaux contrats par mois. Nous avons par ailleurs des accords exclusifs de distribution avec certaines collectivités et associations (notamment France Terre d'Asile). Sans compter de nombreux prospects en cours.

Un message à faire passer en conclusion ?

La GRL vient répondre à une réalité sur le logement en France. La mesure est bonne, le produit est bon, le prix est bon... Qu'attendent les professionnels de l'assurance et de l'immobilier pour lui donner l'accueil qu'elle mérite ?

Repères

Le traitement social à la loupe.

La GRL permet de faciliter l'accès du plus grand nombre au parc locatif privé par la sécurisation des revenus du bailleur. Elle favorise également le maintien dans les lieux du locataire en impayé de loyer en proposant un traitement adapté de la dette de l'occupant en difficulté en prenant considération sa situation, sous réserve de la reprise du paiement de son loyer courant.

Ce maintien dans les lieux ne fait pas obstacle aux droits du bailleur en matière de renouvellement du bail.

Le traitement social adapté de la dette est un atout fort du dispositif qui mérite d'être optimisé. En effet, lorsque le locataire est joint par un référent social, pour un dossier sur deux un plan amiable est mis en place, néanmoins le taux de contact reste insuffisant. Ce qui s'explique en partie par l'inadaptation de l'organisation de l'offre de traitement social adapté.

Le cabinet d'étude ASDO a par conséquent été mandaté par l'APAGL en mars dernier pour réaliser une étude permettant d'évaluer les procédures inhérentes à ce traitement social adapté et d'établir un diagnostic des difficultés rencontrées sur le terrain par l'APAGL et les CIL en charge du suivi des dossiers.

Le cabinet d'études ASDO a livré ses préconisations afin répondre au plus près aux attentes des partenaires sociaux et de l'Etat.

Suite à cette expertise, un travail collaboratif de tous les CIL a été mené dans le cadre de groupes de réflexions dédiés, composés de référents et responsables sociaux des CIL.

D'ici la fin 2010, une organisation et des procédures de traitement social renouvelées, seront mises en place, ainsi que les nouveaux agréments des CIL.

Le vrai/ faux de la GRL

Le locataire est le grand absent du financement du dispositif.

FAUX - Le Locataire n'est absolument pas « le grand absent » de ce dispositif. Si c'est le bailleur qui est assuré contre les risques d'impayés locatifs ou de dégradations locatives donc le bénéficiaire de l'assurance, il n'en reste pas moins qu'en cas de sinistre, l'assureur (après indemnisation du bailleur) ira recouvrer les impayés auprès du locataire défaillant. Le locataire participe donc aussi par ce biais au financement du dispositif.

Par ailleurs, l'État et Action Logement contribuent à l'équilibre financier du dispositif pour couvrir les risques liés aux défaillances des locataires fragilisés.

Sans cette compensation et la participation du locataire en cas d'impayés ou de dégradations, le coût de l'assurance pour le bailleur serait bien plus élevé.

La GRL est efficace uniquement là où elle est inutile, c'est à dire dans les zones non tendues.

FAUX - La GRL sera utile et efficace même dans les zones non tendues.

3 millions d'actifs occupaient des emplois temporaires fin 2008, 2,1 millions étaient en CDD et 600 000 en situation de chômage partiel ou technique. La France compte 4 216 800 de demandeurs d'emploi inscrits au pôle emploi, fin août 2010.

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.

Il faut être réaliste : combien de ces salariés candidats locataires peuvent aujourd'hui justifier d'une caution ?

La GRL apporte une réponse concrète à ces nouvelles contraintes.

La GRL réduira la vacance locative.

VRAI - La GRL est UN des moyens de réduction de la vacance locative.

Mais la vacance locative peut être de multiples formes. La GRL ne permet d'agir sur la réduction de la vacance que lorsque le bailleur ne loue pas son logement par crainte de l'impayé. Il est évident que lorsque cette vacance est plus structurelle (travaux, revente,...), la GRL ne sera pas adaptée.

De même, la GRL a peu d'action sur la vacance dans les zones tendues. Par définition, dans celles-ci, l'offre est inférieure à la demande, le bailleur pourra donc toujours fixer des critères de solvabilité exigeants, mais assumera seul les risques liés à la perte d'emploi ou à la baisse de revenus.