



Bailleurs : nouvelle Garantie universelle des Risques Locatifs

N° 2009-21 / A jour au 17 juin 2010

[Décret du 23.12.09 : JO du 26.12.09](#)

Initialement instaurée par une convention signée par l'Etat et l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) le 20 décembre 2006, la Garantie universelle des Risques Locatifs (GRL) repose désormais sur un fondement législatif (*CCH : art. L. 313-3 g et R. 313-19-7*).

La GRL est destinée à faciliter l'accès à un logement locatif d'un plus grand nombre de locataires. Elle est basée sur la souscription facultative par les bailleurs d'un contrat d'assurance garantissant le risque d'impayés de loyers et les dégradations locatives auprès de l'un des assureurs adhérent au dispositif.

Les assureurs qui acceptent d'adhérer au dispositif peuvent bénéficier pour les locataires éligibles 1% Logement / État, si les primes d'assurance versées par les bailleurs s'avèrent insuffisantes, d'une compensation financière en cas de sinistre qui leur est versée par l'UESL à partir du fonds de garantie universelle des risques locatifs (*fonds GRL : CCH : art. L. 313-20 et code des assurances : art. R. 426-1 à R. 426-11*), sous réserve du respect de leurs engagements.

L'utilisation des ressources du 1% logement (désormais dénommé " Action Logement ") en vue d'offrir cette compensation aux sociétés d'assurance dans le cadre de la GRL a été rendue possible par la loi du 26 juillet 2005 sur le développement des services à la personne et la loi du 5 mars 2007 (*loi DALO : art. 27 / CCH : art. L. 313-20 et code des assurances : art. L. 310-20*).

Afin de porter le dispositif GRL, l'UESL a confié en 2006 à l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), la mission de garantir la finalité sociale du dispositif, et a créé la SAS GRL Gestion, chargée de la mise en œuvre et du suivi du dispositif.

Le nouvel article L. 313-33 du CCH confère un fondement législatif à l'existence de l'APAGL tout en précisant son objet : « organiser le dispositif de garantie des risques locatifs mentionné au IV de l'article L. 313-20 ».

En application de la loi MLE du 25 mars 2009 et dans l'objectif d'une gouvernance unique, ces deux entités sont regroupées, depuis le 3 novembre 2009, au sein d'une même structure : l'APAGL. Les statuts de l'Association ont été approuvés par décret marquant ainsi une étape décisive dans la mise en place d'un nouveau dispositif (*décret du 1.10.09*).

Un décret du 23 décembre 2009 fixe (*en application du CCH : art. L.3 13-3 g*) le cahier des charges auquel seront soumis les contrats d'assurance dans le cadre de la GRL. Ce « cahier des charges » se substitue au précédent « cahier des charges social » établi par l'UESL (*approuvé par décret du 24.1.07*).

Le contrat socle signé entre l'assureur et le bailleur

Le nouveau dispositif de GRL est caractérisé par un contrat d'assurance conclu entre l'assureur et le bailleur, appelé « contrat socle ». Celui-ci est directement commercialisé par les assureurs ayant signé avec l'APAGL une convention qui précise notamment les modalités techniques et opérationnelles de mise en œuvre du cahier des charges.

Le cahier des charges délimite un ensemble de garanties qui, pour certains types de locataires, peuvent donner lieu à des compensations versées aux assureurs ; ces compensations issues des ressources d'Action Logement sont dans certains cas remboursées par l'Etat. Certains locataires restent assurés par les assureurs, sans compensations pour ces derniers, mais sans que le contrat soit différencié. En effet, dans tous les cas, il s'agira du « contrat socle ».

Le champ d'application du dispositif, sa mise en œuvre et son financement sont modifiés en profondeur. Ce nouveau cahier des charges traite successivement des caractéristiques générales du dispositif GRL, de sa gestion, de son financement, des modalités de transmission d'informations et de contrôle, de l'adhésion au dispositif ainsi que de son évaluation.

Le champ d'application du nouveau dispositif GRL

Les bailleurs

Peuvent comme auparavant souscrire une Garantie universelle des Risques Locatifs, *les propriétaires bailleurs, personnes physiques ou morales, d'un parc privé*. Pour cela, ils peuvent signer un contrat socle avec une entreprise d'assurance de leur choix qui adhère au dispositif.

Les bailleurs doivent s'acquitter d'une prime d'assurance dont le taux est librement fixé par l'assureur mais indépendamment de la situation du locataire (*cahier des charges : art. 2 V*). Ils peuvent souscrire un contrat individuel par lot ou un contrat groupe, incluant la gestion de plusieurs lots.

Les logements

La GRL s'applique aux logements situés sur le territoire français loués nus ou meublés à titre de résidence principale, dont le montant total du loyer mensuel (charges et taxes locatives comprises) est inférieur ou égal à 2 000 € à la date de souscription du contrat socle (*cahier des charges : art. 1*).

En revanche, sont exclus expressément :

- les logements qui, d'une part, appartiennent à des personnes morales (sauf SCI constituées entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus) et qui, d'autre part, font l'objet d'une convention APL (autre qu'une convention signée avec l'Anah ou à l'occasion de l'octroi d'une aide de l'Anah) ;
- les sous-locations ;
- les baux commerciaux, ruraux et professionnels (en cas de bail mixte, le dispositif GRL ne peut couvrir que la partie destinée à l'habitation et ses annexes).

Les locataires

Le contrat socle peut couvrir à la fois des locataires entrants et des locataires en place.

Initialement, le dispositif GRL concernait uniquement les locataires ne répondant pas aux critères usuels de solvabilité exigés des assureurs et des bailleurs.

Désormais, *tout locataire* dont le taux d'effort n'excède pas 50 %, quel que soit son statut professionnel, est éligible au contrat socle. Mais, l'existence et le financement des compensations dépendent du statut du locataire (*cf. § Le financement du nouveau dispositif GRL*).

Le taux d'effort est calculé selon la formule suivante :

Taux d'effort = loyer mensuel (charges et taxes locatives incluses) / ressources mensuelles

Les ressources comprennent l'ensemble des revenus (revenus d'activités, pensions, allocations familiales ou sociales) y compris aides au logement éventuelles versées, des colocataires ou du ménage locataire (c'est-à-dire titulaires du bail et occupant marié avec le titulaire du bail). Les ressources prises en compte seront précisées dans une notice annexée à la convention liant les assureurs et l'APAGL.

Il appartient au bailleur de vérifier, aux vues des pièces justificatives que le locataire lui fournit, si celui-ci est éligible au contrat socle. Il doit transmettre ces pièces à l'assureur qui contrôlera l'éligibilité du locataire et déterminera son profil (cf. § Modalités de souscription de l'assurance GRL).

Concernant les locataires déjà en place, pour bénéficier du dispositif GRL, le bail doit avoir pris effet au moins 6 mois avant la date de souscription du contrat d'assurance et il ne doit pas y avoir 2 mois, consécutifs ou non, d'impayé total ou partiel de loyer au cours des 6 mois précédant cette souscription.

Si le bail a pris effet avant la date de souscription du contrat d'assurance, mais depuis moins de 6 mois, le locataire n'est pas éligible au dispositif.

La mise en œuvre du nouveau dispositif GRL

La distribution du contrat socle par les assureurs

Dès lors que le logement est éligible et que le bailleur souscrit directement le contrat d'assurance, l'assureur adhérent au dispositif GRL ne peut lui proposer que la conclusion d'un contrat socle au titre de la garantie des loyers impayés.

En revanche, pour les contrats souscrits par un intermédiaire professionnel de l'immobilier au sens de la loi Hoguet, les contrats socles doivent représenter au minimum 80 % des contrats de garantie des impayés portant sur les logements éligibles dont ils ont la gestion.

L'ancien dispositif GRL prévoyait une limite au taux des primes d'assurance. Le nouveau dispositif ne prévoit aucune limite. Le taux de primes est librement fixé par les assureurs.

Enfin, dès lors que le logement n'est pas éligible au contrat socle (loyer mensuel supérieur à 2 000 €, ou que le locataire n'est pas éligible (taux d'effort supérieur à 50 % ou non déterminable), les bailleurs peuvent souscrire un autre contrat d'assurance garantissant les impayés de loyer, soit auprès d'un assureur adhérent au dispositif GRL, soit auprès d'un autre assureur de leur choix.

Modalités de souscription de l'assurance GRL (cahier des charges : art. 5)

Auparavant, les locataires entrants devaient obtenir, avant l'établissement du bail, un passeport PASS-GRL® auprès d'un CIL ou sur le site internet de la SAS GRL Gestion.

Désormais, il relève de la responsabilité de l'assureur de vérifier, au regard des pièces justificatives transmises par le bailleur, l'éligibilité du logement et du locataire au contrat d'assurance GRL.

En cas de changement de locataire, un avenant sera signé ou un nouveau contrat sera souscrit.

Les garanties du contrat socle d'assurance GRL

Le contrat socle couvre trois garanties minimales : les loyers impayés, les dégradations locatives et les frais de contentieux. L'assureur peut proposer des garanties optionnelles clairement distinctes, dont les primes et sinistres n'entrent pas dans le calcul des compensations.

Impayés de loyers

Le contrat d'assurance doit couvrir principalement le risque d'impayés portant sur le loyer, les charges et les taxes locatives, y compris leur révision contractuelle, dus à l'assuré par un locataire :

- soit en cas d'impayé total pendant 2 mois consécutifs ou non ;
- soit en cas d'impayé partiel, atteignant un montant au moins égal à 1 mois de loyer (charges et taxes locatives incluses) apprécié sur une période de 12 mois, déduction faite des aides au logement versées au bailleur.

Le plafond d'indemnisation, qui comprend également les frais de contentieux, s'élève à 70 000 €.

Dégradations locatives

Le contrat doit également couvrir au départ du locataire les coûts des travaux de remise en état du logement en cas de dégradations imputables à celui-ci, causées durant sa période d'occupation et constatées lors de la reprise effective du logement dans la limite de :

- 7 700 € TTC par logement et par sinistre en cas de location nue ;
- 3 500 € TTC par logement et par sinistre en cas de location meublée.

Il est fait application d'une franchise équivalente au montant du dépôt de garantie, après déduction des frais non pris en charge par le contrat d'assurance, notamment les frais d'entretien, et application d'un taux de vétusté.

La reprise effective du logement est caractérisée par la remise des clés, ou un état des lieux contradictoire, ou un constat d'huissier d'état des lieux, ou un procès verbal de reprise constaté par huissier, ou bien le décès du locataire dans le cas où le décès met légalement fin au bail ; si la location est soumise à la loi du 6 juillet 1989, la résiliation du bail est acquise de plein droit en cas de décès du locataire sauf si un conjoint, un descendant, un ascendant, un conjoint pacsé, un concubin notoire ou une personne à charge peut prétendre au transfert du bail.

Frais de contentieux

Le contrat d'assurance doit couvrir le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant et obtenir le remboursement des dégradations locatives. Ces frais comprennent les frais de procédures, notamment les commandements de payer, les honoraires d'huissier, d'avocat ou d'avoué dont l'intervention est rendue nécessaire et les frais visant à l'expulsion du locataire défaillant (serrurier, police, garde meubles, déménagement).

En revanche, sont notamment exclus les frais engagés lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie ne sont pas réunies, les frais de gestion des impayés (lettres recommandées) ainsi que les dépens, amendes, les dommages et intérêts mis à la charge du bailleur par le tribunal.

Le rôle préventif de l'APAGL

Afin de prévenir les risques d'impayés, les locataires éligibles au 1% logement et les locataires éligibles Etat sont informés par l'APAGL sur les précautions utiles pour réduire les risques de difficultés financières en fonction de leur situation et sur les dispositifs d'aide et de soutien existants.

Les démarches en cas d'impayés

En cas d'impayés, le bailleur s'adresse à son assureur qui l'indemnise directement.

L'assureur doit saisir l'APAGL qui réalisera une analyse de la situation familiale, sociale et financière du locataire. Si cela s'avère nécessaire, elle assurera le traitement social de sa situation.

Elle prescrit à l'assureur des modalités de recouvrement adaptées soit à l'amiable soit au contentieux.

L'APAGL est chargée de définir, dans le cadre de la procédure de recouvrement amiable, un plan d'apurement de la dette de loyers. Le remboursement des sommes indemnisées s'effectue exclusivement auprès de l'assureur.

Obligation de demande des aides personnelles en tiers payant (cahier des charges : art. 2 III 3°)

Si le locataire est éligible à une aide personnelle au logement, le cahier des charges impose au bailleur de demander le versement en tiers-payant auprès de

l'organisme payeur.

Interdiction de cumuler caution et GRL (loi du 6.7.89 : art. 22-1)

Si le bailleur, personne physique ou morale, souscrit une assurance garantissant les obligations locatives, il ne peut exiger un cautionnement, sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti. Si malgré cette interdiction, qui est d'ordre public, une caution est sollicitée par le bailleur, il convient d'appliquer les principes généraux du droit des contrats à défaut de règle spécifique. En conséquence, sous réserve de l'interprétation des tribunaux, le cautionnement sollicité à tort est nul, au profit de l'assurance garantissant les obligations locatives (Rép. Min : JO Sénat du 6.5.10).

Toutefois, en cas de souscription d'un contrat socle GRL, l'APAGL a prévu conventionnellement qu'aucune caution ne peut être demandée à un locataire entrant, même s'il est étudiant ou apprenti. Si le locataire était déjà en place dans le logement et qu'une caution lui avait été demandée, l'assureur refusera de faire jouer la GRL s'il constate que la caution a été activée.

Le financement du nouveau dispositif GRL

Les organismes d'assurance qui acceptent de s'engager dans le dispositif GRL bénéficient d'une compensation financière en cas de sinistre. Celle-ci dépend de la catégorie dans laquelle est classé le locataire. Elle est versée soit uniquement par l'UESL (locataires éligibles au 1% logement), soit par l'UESL remboursée par l'Etat (locataires éligibles hors 1% logement).

La répartition des locataires par catégorie est effectuée par l'assureur au moment de la souscription du contrat selon qu'ils sont entrants ou en place, selon leur taux d'effort, selon le caractère précaire ou non de leur situation (*cahier des charges : art. 3*).

Le dispositif est désormais étendu à d'autres locataires. Dans ce cas, l'organisme d'assurance ne bénéficie pas de compensation financière.

Les locataires éligibles au 1% logement dont la compensation relève de l'UESL

D'une part, ce sont les ménages locataires dont le taux d'effort est inférieur ou égal à 50 %, considérés comme relevant d'une situation précaire en raison de leur statut de titulaires d'un contrat de travail dans le secteur privé non agricole autre qu'un CDI dont la période d'essai a expiré.

D'autre part, ce sont les ménages dont le taux d'effort est compris entre 28 et 50 % relevant d'une des situations suivantes :

- les salariés du secteur privé non agricole, y compris les retraités et les travailleurs saisonniers ;
- les jeunes de moins de 30 ans en recherche ou en situation d'emploi ;
- les étudiants boursiers.

Les locataires éligibles hors 1% logement, pris en charge par l'Etat

D'une part, ce sont les ménages dont le taux d'effort est inférieur ou égal à 50%, relevant d'une des situations précaires suivantes :

- titulaire d'un contrat de travail en dehors du secteur privé non agricole, autre que titulaire d'un CDI dont la période d'essai a expiré ;
- bénéficiaires des minima sociaux ;
- demandeurs d'emploi indemnisés ;
- étudiants non salariés, non boursiers.

D'autre part, ce sont les ménages dont le taux d'effort est compris entre 28 et 50 % ne relevant pas des situations précaires énoncées-ci-dessus, ni de celles mentionnées dans le paragraphe précédent (locataires éligibles au 1% logement dont la compensation relève de l'UESL).

Une liste précise des statuts constituant ces catégories précaires figurera en annexe de la convention conclue entre l'APAGL et les assureurs adhérents au dispositif.

Les autres locataires : absence de compensation

Sont éligibles au contrat socle les locataires dont le taux d'effort est inférieur ou égal à 28 %, n'entrant pas dans un des cas mentionnés dans les deux paragraphes précédents (*les locataires éligibles au 1% logement dont la compensation relève de l'UESL et les locataires éligibles hors 1% logement, pris en charge par l'Etat*).

Les locataires déjà en place, dont le bail a pris effet au moins 6 mois avant la date de souscription du contrat d'assurance et n'ayant pas plus de 2 mois, consécutifs ou non, d'impayé total ou partiel de loyer au cours des 6 mois précédant cette souscription, relèvent de cette catégorie.

Locataires non éligibles à la GRL : impossibilité de conclure un contrat socle

Les locataires dont le taux d'effort est supérieur à 50 % ou ne peut être déterminé, ne sont pas éligibles au contrat socle de la GRL.

Les locataires qui paient un loyer mensuel (charges et taxes locatives incluses) excédant 2 000 € n'entrent pas dans le champ d'application de la GRL. Toutefois, dans ce cas, le bailleur aura la possibilité de conclure un autre contrat d'assurance garantissant les impayés de loyer (*cf. § La distribution du contrat socle par les assureurs*).

Le dispositif GRL dans le temps

Les contrats d'assurance souscrits avant le 27 décembre 2009 restent régis par le cahier des charges social du décret du 24 janvier 2007, pour les contrats individuels jusqu'à leur échéance et pour les contrats groupes jusqu'à l'échéance de la totalité des adhésions individuelles à ces contrats.

Les contrats d'assurance souscrits ou reconduits à compter du 27 décembre sont régis par le nouveau dispositif.

Une évaluation économique et sociale du dispositif sera effectuée en 2012, sur la base d'informations fournies par les assureurs à l'APAGL.

Une période transitoire permettant d'assurer le basculement progressif de la GARANTIE LOCA-PASS® vers la garantie GRL pour les logements privés avait été organisée depuis le 1er janvier 2007, la GARANTIE LOCA-PASS® continuant d'être proposée à défaut de souscription d'une assurance contre les impayés de loyers. Les modalités de l'articulation entre la GRL et la GARANTIE LOCA-PASS® ont été précisées par l'UESL (conseils d'administration de l'UESL : 30.9.09 et 2.12.09). La GARANTIE LOCA-PASS® est maintenue au 1er janvier 2010 pour les logements appartenant à des personnes morales (autres que les SCI familiales), lorsque ces logements font l'objet d'une convention APL ou d'une convention signée avec l'Anah. Les propriétaires personnes morales ayant conclu une convention Anah à loyer social ou très social ont donc le choix entre la GRL ou la GARANTIE LOCA-PASS®, les deux dispositifs n'étant pas cumulables.

Pour les logements sociaux, la GARANTIE LOCA-PASS® reste en vigueur.