



Direction de l'Intégration* - Emploi/Logement



** Avec le soutien du Ministère de l'Immigration, de l'Intégration, de l'Identité Nationale et du Développement Solidaire – Département de l'Asile et du Fonds Européen pour les Réfugiés.*

Projet national : Réseau pour l'Emploi et le Logement des Réfugiés – RELOREF*
N/REF : DIEL/RELOREF/PEG/2010-777

FAQ N°58b

La Garantie Universelle des Risques Locatifs (GRL), et sa mobilisation en faveur des réfugiés statutaires

PREAMBULE

Depuis le début de l'année 2010, la garantie Locapass dans le parc privé n'existe plus et c'est désormais la Garantie universelle des Risques Locatifs (GRL) qui la remplace. Cette garantie est une assurance loyers impayés garantissant le paiement des loyers aux propriétaires privés et prenant en charge les détériorations du logement et les frais de justice pour tout locataire ayant un taux d'effort inférieur à 50%.

Dans le cadre du projet Reloref¹, un protocole de partenariat avec [INTERASSURANCES](#) a été signé afin de favoriser la mobilisation de ce nouvel outil en faveur de l'accès au logement. La GRL permet aux personnes ayant de faibles ressources de bénéficier d'une garantie sur les impayés de loyers et d'accéder à un logement privé en sécurisant le propriétaire bailleur.

France Terre d'Asile souhaite ainsi favoriser l'accès au logement des réfugiés en proposant aux propriétaires privés de prendre en charge la première année de cotisation de l'assurance [GRL](#).

La Garantie Universelle des Risques Locatifs garantit le paiement des loyers des propriétaires jusqu'au départ du locataire dans la limite d'un plafond de 70 000 euros. Cette garantie est sans franchise hors dépôt de garantie.

Elle prend en charge la gestion du contentieux avec le locataire et les frais de justice.

Elle assure également les détériorations immobilières avec un plafond de 7 700 € TTC par sinistre et par lot tout en prenant en charge les frais de remise en état du logement.

La GRL permet ainsi aux propriétaires privés d'associer sécurité locative et solidarité citoyenne.

¹ Réseau pour l'emploi et le logement des réfugiés est un projet soutenu par le Fonds européen pour les réfugiés et le Ministère de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire.

Pour savoir comment faire bénéficier un propriétaire de cette offre, n'hésitez pas à contacter au sein de l'équipe projet RELOREF, les référents du pôle partenariats :

Mademoiselle **Camille Combourieu**, chargée de mission
☎ : 01-53-04-39-70 – E-mail : ccombourieu@france-terre-asile.org

Monsieur **Pierre Elie Guillermoz**, chargé de mission
☎ : 01-53-04-39-86 – E-mail : pguillermoz@france-terre-asile.org

Dans le cas où un propriétaire privé aurait des questions précises sur les conditions de souscription à la GRL, ou sur tout autre sujet relatif à la location d'un bien à un ménage réfugié, n'hésitez pas à lui transmettre nos coordonnées.

Vous pouvez également vous entretenir avec un expert GRL en contactant notre partenaire GRL au 01 44 69 84 44.

1. QU'EST-CE QUE LA GARANTIE UNIVERSELLE DES RISQUES LOCATIFS ?

Proposée dès 2004 dans un rapport du Conseil national de l'habitat, la Garantie des risques locatifs a été créée par la signature d'une convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, le 20 décembre 2006.

Imaginée pour assouplir les critères de ressources requis par les propriétaires bailleurs privés, elle a néanmoins rencontré un succès mitigé, du fait d'un fonctionnement peu lisible et d'un portage faible par les assureurs.

Prenant acte des critiques faites au dispositif, les pouvoirs publics ont procédé à une refonte du dispositif, en concertation avec Action Logement (ex-1% Logement) et les représentants nationaux des assureurs, pour aboutir à une nouvelle Garantie des risques locatifs (GRL), opérationnelle depuis début 2010.

Constatant une fragilisation des salariés et une hausse du coût du logement dans le budget des ménages, ainsi que les limites des dispositifs de sécurisation locative existants, les partenaires sociaux ont créé une assurance sur les loyers impayés aux orientations sociales.

Mise en place en 2007, son innovation majeure est de couvrir les ménages dont le taux d'effort est compris entre 33% et 50%, à la différence des garanties de loyers impayés (GLI) classiques, qui ne couvrent que les ménages gagnant au moins trois fois le loyer.

Tout en préservant cette orientation sociale, l'Etat et Action Logement ont rénové le produit en 2009, afin d'éviter qu'il apparaisse comme réservé aux plus précaires, tout en s'efforçant d'intéresser les assureurs à sa commercialisation.

Avec la disparition du volet « garantie impayés » du LOCA-PASS dans le parc privé, ainsi que l'interdiction pour un bailleur de cumuler caution personne physique et assurance loyers impayés, la GRL devrait connaître un développement croissant.

L'Etat et les partenaires sociaux souhaitent qu'elle puisse répondre aux objectifs suivants :

- Empêcher toute discrimination entre locataires
- Apporter des garanties fortes aux propriétaires
- Réduire le nombre des expulsions
- Eviter toute dérive financière

Le fonctionnement de la GRL est assuré par trois grandes catégories d'acteurs :

- L'APAGL (Association pour l'accès aux garanties locatives) a été créée en 2006 par l'UESL, afin de piloter le dispositif. Elle a notamment pour missions de veiller à la finalité sociale du dispositif, et de contrôler les assureurs partenaires
- Les assureurs. Ceux ayant signé une convention avec l'APAGL proposent la GRL.
- L'Etat et Action Logement interviennent, selon les publics, pour apporter une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité liée aux défaillances des locataires qui présentent un taux d'effort compris entre 28% et 50%, ainsi que des locataires en situation précaire (CDD, demandeurs d'emploi...) dont le taux d'effort est inférieur à 50%

2. LE PUBLIC ELIGIBLE

Tous les locataires dont le taux d'effort ne dépasse pas 50% sont éligibles, et ce, quelle que soit leur situation : CDD, intérimaires, étudiants, demandeurs d'emploi...

D'autre part, les locataires déjà en place dans leur logement peuvent en bénéficier, à condition qu'ils soient en place depuis au moins six mois, et qu'ils n'aient pas eu 2 mois, consécutifs ou non, d'impayé total ou partiel de loyer, au cours des six derniers mois.

3. LES LOGEMENTS ELIGIBLES

Les logements éligibles à la GRL sont ceux du parc privé :

- situés sur le territoire français
- occupés à titre de résidence principale par leurs locataires
- dont le loyer mensuel est inférieur ou égal à 2000 € (charges comprises), loués nus ou meublés.

A l'inverse, sont exclus du dispositif les logements sociaux (à l'exception des logements conventionnés avec l'Anah), les sous-locations, ainsi que les baux professionnels ou ruraux.

4. LES GARANTIES OFFERTES AU BAILLEUR

Le contrat « socle », c'est-à-dire la base commune à tous les contrats « GRL », offre au bailleur les garanties suivantes :

- la prise en charge des loyers impayés, y compris des charges locatives, jusqu'au départ du locataire (dans la limite d'une garantie globale de 70 000 € TTC).

- la prise en charge des frais de contentieux, et la gestion de la procédure de recouvrement des sommes impayées (inclus dans la garantie globale de 70 000 € TTC).
- l'indemnisation des dégradations locatives, dans la limite de 7 700 € (3 500 € pour les locations meublées), après une franchise équivalente au montant du dépôt de garantie.

Outre cet ensemble de garanties, le bailleur qui a conclu un contrat « GRL » pour un logement conventionné avec l'Etat ou l'ANAH bénéficie d'un crédit d'impôt sur le revenu égal à 50% du montant de la prime d'assurance payée au cours de l'année d'imposition.

5. LE ROLE DES COMPAGNIES D'ASSURANCE ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

La gestion des contrats est totalement déléguée aux assureurs ayant signé une convention avec l'APAGL, depuis la commercialisation, en passant par la souscription et l'indemnisation, jusqu'au recouvrement.

Lorsque le bailleur est une personne physique, que le logement et le locataire sont éligibles, l'assureur a l'obligation de proposer le produit « GRL ».

Les assureurs proposant la GRL fixent librement le montant de la prime d'assurance du contrat socle GRL. Celui-ci peut éventuellement être majoré, lorsque le contrat est assorti de garanties optionnelles.

Les bailleurs administrateurs de biens ont l'obligation de commercialiser au minimum 80% de contrats GRL, sur l'ensemble des contrats portant sur des logements éligibles

6. LE TRAITEMENT SOCIAL DES IMPAYES

L'APAGL assure auprès des locataires relevant de la catégorie des locataires éligibles Action Logement/Etat deux types de démarche sociale :

- **Une démarche préventive**, afin de prévenir les risques d'impayés de loyer : celle-ci consiste, d'une part, à informer les locataires éligibles Action Logement/Etat 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, d'autre part, à les orienter vers des organismes susceptibles d'apporter aide et soutien.

- **Une démarche curative** : en cas de déclaration de sinistre concernant un locataire éligible Action Logement/Etat, l'assureur saisit l'APAGL. Cette dernière, en lien avec le CIL (Comité interprofessionnel du logement) d'Action Logement le plus proche, réalise alors une analyse de la situation familiale, sociale et financière du locataire, et détermine si cette situation nécessite qu'elle assure un traitement social.

Il s'agit notamment pour l'APAGL de déterminer si le locataire est de « bonne foi » ou non, afin de prescrire à l'assureur un recouvrement amiable ou contentieux des impayés, ainsi que ses modalités.

La démarche curative comprend deux niveaux :

- le niveau 1, qui consiste en un diagnostic réalisé par un salarié d'un CIL, afin de définir un plan d'apurement sur 24 mois maximum, avec reprise du paiement du loyer,
- le niveau 2, qui concerne les situations plus compliquées, notamment lorsque la reprise du paiement du loyer s'avère impossible. Un accompagnement social est alors réalisé par un travailleur social diplômé du CIL ou d'une association sous-traitante agréée. Dès lors, des préconisations de mobilisation du FSL (Fonds solidarité logement) peuvent être faites, et dans un second temps, celles-ci peuvent aboutir à recommander un relogement (sous un délai de 6 mois renouvelable une fois).

A partir du moment où l'assureur indemnise le bailleur, c'est envers l'assureur que le locataire a une dette. C'est donc l'assureur qui gère le recouvrement des loyers et l'éventuelle procédure d'expulsion, sans que le bailleur puisse intervenir dessus.

7. LES DEMARCHES A SUIVRE

Le bailleur a la responsabilité de s'assurer que le taux d'effort du locataire est inférieur ou égal à 50%. Pour cela, il demande au locataire les pièces justificatives nécessaires. Il peut ensuite s'adresser à une des compagnies d'assurance dont la liste figure sur le site www.grl.fr. Le taux d'effort se calcule comme suit :

= Loyer mensuel charges comprises / Ressources mensuelles nettes

Les ressources prises en compte incluent l'ensemble des revenus des personnes composant le ménage locataire ou des colocataires, c'est-à-dire :

- les revenus d'activités ou pensions,
- les allocations familiales et sociales, y compris les aides au logement
- et les autres revenus à caractère régulier.

Si le locataire a droit à une aide au logement, le bailleur s'engage à demander à l'organisme payeur son versement en tiers-payant. Ainsi, en cas d'impayés, l'indemnisation par la compagnie d'assurances porte seulement sur le loyer résiduel.

Le locataire, quant à lui, doit justifier de ses ressources. Le PASS-GRL, document qu'il devait présenter dans le cadre de la version précédente de la GRL, a disparu. Il peut cependant toujours présenter de la documentation recueillie sur le site www.grl.fr

REFERENCES :

- *Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE)*
- *Décret n° 2009-1620 du 23 décembre 2009 fixant les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs*
- *Décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs*
- *Décret no 2009-1623 du 23 décembre 2009 relatif à la garantie de l'Etat au titre de la garantie universelle des risques locatifs pris en application de l'article 85 de la loi no 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007*