



Bien assuré
Bien loué **GRL**



Louer en toute tranquillité

GRL,

Garantie des Risques Locatifs

Les transformations du marché du travail, l'entrée plus tardive dans la vie active, des parcours d'emploi plus chaotiques... confrontent les bailleurs à la difficulté de trouver des locataires répondant aux critères usuels d'accès au logement.

Quel que soit le patrimoine immobilier, il importe de le sécuriser. Les revenus locatifs sont pour les bailleurs, essentiels. Mais au moment où les risques s'accroissent et fragilisent les locataires, louer en toute sérénité est une exigence forte.

Le contrat d'assurance GRL est la réponse pour :



Assurer les propriétaires contre les impayés de loyers, les dégradations locatives et les frais de contentieux.



Elargir le choix des candidats locataires par l'assouplissement des critères d'entrée dans les lieux.



Améliorer la protection du bailleur au regard des dispositifs existants (caution physique ou morale, autres assurances de Loyers impayés, ...).



Traiter de manière amiable le remboursement de la dette.

En 2008 et 2009, les CDD (hors intérim) représentaient 72,6% des embauches contre 65,3% en moyenne sur la période 1997 à 2001. En 2007, les contrats temporaires concernaient 15,3% des salariés (3,5 millions) contre 9,6% (1,8 million) en 1990.

(Source : rapport du conseil d'analyse économique 2010 – la mobilité des salariés)



La garantie de louer
La stabilité assurée

Les garanties GRL

La GRL, un contrat d'assurance qui couvre tous les risques liés à la location des biens immobiliers :

• Les loyers impayés

Charges et taxes locatives quittancées (y compris leurs révisions contractuelles) pendant toute la durée du bail du locataire jusqu'à la date de récupération effective du logement, dans la limite d'un plafond de 70 000 €.

• Les dégradations locatives

Le montant des travaux de remise en état du bien immobilier suite aux dégradations causées pendant la période d'occupation du logement et constatées au départ du locataire. L'indemnisation est opérée après une franchise égale au dépôt de garantie et dans la limite de 7 700 € TTC (3 500 € TTC pour un logement meublé).

• Les frais de contentieux

Engagés pour recouvrer l'impayé dans la limite du plafond de la garantie loyers impayés.



Quel logement ?

- Tout logement du parc privé destiné à la résidence principale du locataire
- Loué nu ou meublé
- Dont le loyer mensuel (y compris les charges quittancées et taxes locatives) ne dépasse pas 2 000 € lors de la souscription du contrat d'assurance

Sont exclus de la GRL :

- Les baux commerciaux, ruraux et professionnels
- Les logements faisant l'objet d'une sous-location



Pour qui ?

La GRL peut être souscrite par tout bailleur :

- Personne physique
- SCI familiale jusqu'au 4^e degré
- Personne morale, propriétaire d'un logement non conventionné
- Personne morale, propriétaire d'un logement conventionné en cours ANAH au titre de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation

Combien ?

Le taux de la prime est déterminé librement par chaque assureur distribuant le contrat GRL.

Exemple :

Sur la base d'un loyer mensuel de 600 € et d'une tarification de 2,5%, la prime acquittée par le bailleur est de 180 € par an : $(600 \times 12) \times 2,5\%$

Prime annuelle de 180 €, soit 9 jours de revenus locatifs pour une garantie de 70 000 €

Le montant de la prime est déductible des revenus fonciers correspondants.

Il peut varier selon les garanties optionnelles ou complémentaires proposées (vacance locative, protection juridique,...), mais indépendamment du profil du locataire.

La GRL

Comment souscrire ?

Auprès des assureurs partenaires du dispositif et par l'intermédiaire de leur réseau de distribution (agents et courtiers) :

Liste sur www.grl.fr

Comment déclarer un sinistre ?

Adressez à votre locataire :

- à **J+20 jours après la constatation du 1^{er} impayé** : une lettre de relance simple
- à **J+35 jours** : une lettre de mise en demeure (LRAR) de payer son loyer
- à **J+45 jours**, si ces envois sont restés inopérants : déclarer votre sinistre auprès de votre assureur – l'indemnisation vous est due immédiatement avec effet au 1^{er} jour d'impayé, et tant que le locataire est en impayé





GRL Assurément
loué

Un traitement amiable de la dette d'impayés

Parce que l'expulsion n'est pas toujours la meilleure solution et n'est pas toujours souhaitée par les bailleurs lorsque leur locataire rencontre des difficultés passagères, les dispositions de la GRL privilégient l'apurement amiable de la dette.

Le traitement amiable des impayés de la GRL favorise ainsi la reprise du paiement du loyer pour aider le locataire de bonne foi à se maintenir dans le logement.

Mais **la GRL ne dispense en aucun cas le locataire du paiement complet et régulier de ses loyers.** Pour bénéficier d'un plan amiable de remboursement, la reprise du paiement du loyer est impérative.

A défaut, la procédure contentieuse, pouvant conduire à l'expulsion, sera déclenchée par l'assureur à l'encontre du locataire.

Et bien entendu, **le bailleur reste libre de récupérer son logement** dans le respect des dispositions de la loi de 89 qui régit les rapports locatifs.


Reposant sur le réseau des CIL d'Action Logement, facteur de proximité, le traitement amiable se caractérise par **une double démarche** :

- ➔ Un conseiller contacte le locataire et établit un diagnostic financier et social de sa situation.
- ➔ Un plan de remboursement amiable de la dette est proposé, accompagné de prestations de conseils et d'orientations.

La GRL



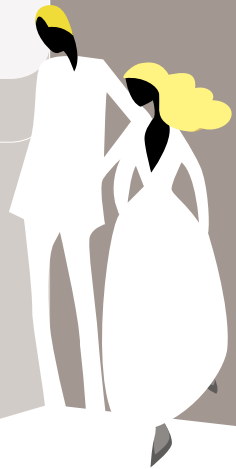
Les de la GRL

- 
- Un contrat d'assurance universel et non discriminant.
 - La pérennité et la régularité des revenus locatifs pour un coût modeste.
 - Une mise en location du bien favorisée par l'ouverture à un choix plus large de candidats locataires*, un taux d'effort** maximum de 50%.
 - Pas d'exigence de caution personne physique quel que soit le profil du locataire.
 - Laisse le libre choix au bailleur de son locataire.
 - Simplifie les démarches de souscription de l'assurance.
 - Supprime la gestion des impayés de loyers.

* Le contrat d'assurance est accordé quel que soit le statut professionnel du locataire dont les ressources représentent au moins deux fois le montant du loyer.

** **Taux d'effort = Montant du loyer CC / Montant total de ressources = 50% maximum.**

Sont éligibles à la GRL, notamment : les salariés quel que soit leur contrat de travail, les fonctionnaires, les retraités, les commerçants, artisans, professions libérales, intermittents, intérimaires...



Les acteurs de la GRL

Conscients des obstacles pesant sur la mise en location de leur bien par les propriétaires, le mouvement Action Logement a mis en place en partenariat avec l'Etat et les assureurs, un dispositif d'assurance unique de Garantie des Risques Locatifs : la GRL

Action Logement

Géré par les représentants des partenaires sociaux, Action Logement a pour vocation d'accompagner l'emploi et la mobilité professionnelle en facilitant l'accès et le maintien dans le logement des salariés des entreprises.

Dans le cadre du dispositif GRL, Action Logement :

- Compense financièrement les risques d'impayés des publics de son secteur
- Finance le dispositif de traitement amiable de la dette du locataire en impayé de loyers

Le mouvement Action Logement est constitué des CIL et leurs filiales, de l'UESL, de l'APAGL et de la Foncière Logement.

www.actionlogement.fr



www.grl.fr

L'Etat

Organise le cadre législatif et réglementaire de la GRL et prend en charge la compensation financière pour couvrir les risques d'impayés des publics ciblés par l'Etat.

www.logement.gouv.fr

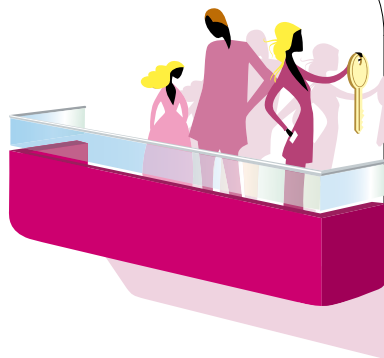
L'APAGL

L'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) est la structure de pilotage du dispositif GRL.

A ce titre :

- Elle assure le lien avec les sociétés d'assurance, agréées par convention à distribuer la GRL
- Elle pilote le traitement amiable des impayés de loyer
- Elle organise le contrôle et l'évaluation du dispositif GRL

www.apagl.fr



Les CIL

Organismes gestionnaires d'Action Logement, les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) situés sur l'ensemble du territoire national, assurent la promotion du dispositif GRL et le traitement amiable des impayés de loyers par délégation de l'APAGL.

Les assureurs labélisés

En signant une convention de partenariat avec l'APAGL, les assureurs s'engagent à diffuser le contrat d'assurance GRL dans un cadre réglementé. Ils sont en charge de la distribution et de la gestion du dispositif GRL, de la souscription du contrat d'assurance à l'indemnisation des sinistres et au recouvrement des impayés de loyers.