

Le nouveau dispositif Garantie des Risques Locatifs

Par Richard Horbette, fondateur de LocService.fr

Le dossier de la Garantie des Risques Locatifs était en chantier depuis longtemps. L'annonce des décrets du 23 décembre dernier instaurant le nouveau dispositif GRL, ou GURL (Garantie Universelle des Risques Locatifs), a surpris tout le monde et créé confusions et inquiétudes. Alors qu'il devait faciliter l'accès au logement pour les locataires, la gestion hasardeuse de la transition entre l'ancien et le nouveau système GRL pénalise fortement les locataires.

De l'ancienne à la nouvelle GRL

La Garantie des Risques Locatifs, initialement créée par l'Etat et les partenaires sociaux du 1 % logement (devenu depuis Action Logement), devait faciliter l'accès à la location des personnes en situation précaire, en garantissant le paiement des loyers aux propriétaires. Cette garantie couvrait exclusivement les risques d'impayés et les détériorations immobilières. Cependant, un bailleur ne pouvait souscrire à cette garantie que si son futur locataire remplissait certaines conditions, attestées par un document indispensable : le Passeport Pass-GRL. Par contre, si le locataire était déjà en place depuis plus de 6 mois, il était dispensé du Passeport Pass-GRL mais devait satisfaire certaines exigences pour permettre au bailleur de souscrire cette garantie. Devant toutes ces contraintes, de nombreux bailleurs préféraient souscrire une assurance Garantie Loyers Impayés (GLI) auprès de leur compagnie d'assurance habituelle. Le dispositif n'a donc pas rencontré le succès escompté et une nouvelle GRL a été mise en chantier.

L'objectif initial de la nouvelle GRL est toujours de favoriser l'accès à la location. Selon Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat au Logement, ce nouveau dispositif devrait « convaincre les propriétaires de 650 000 logements vacants de remettre leurs biens sur le marché de la location, et améliorer le traitement social de l'impayé en s'intéressant aux locataires insolvable dès les premiers incidents de paiement ».

De nouvelles dispositions et conditions

Ce contrat d'assurance sera dorénavant proposé uniquement par les assureurs privés. L'Etat et Action Logement n'interviendront qu'auprès des assureurs.

La nouvelle GRL est basée sur un contrat unique appelé « contrat socle » constitué de 3 garanties minimales (même si des options supplémentaires propres à chaque assureur sont possibles) :

- Couverture des loyers Impayés jusqu'à 70 000 € (pour un loyer maximum de 2 000 €, charges comprises)
- Frais de contentieux (huissier, avocat, ...)
- Dégradations locatives à concurrence de 7 700 € pour une location nue et 3 500 € pour une location meublée

Le nouveau contrat d'assurance GRL s'applique si :

- Le logement est loué (nu ou meublé) à titre de résidence principale et si le loyer charges comprises est inférieur à 2 000 €
- Le taux d'effort du locataire (loyer et charges mensuelles rapportés aux revenus mensuels) est inférieur ou égal à 50 %

Afin de pouvoir distribuer cette GRL, les assureurs doivent nécessairement avoir signé une convention avec l'APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives). La nouvelle GRL est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010 remplaçant l'ancien dispositif sans qu'aucune société d'assurance n'ait signé cette convention. Cette situation ubuesque pénalise les locataires qui souhaitent s'appuyer sur la GRL pour rassurer le propriétaire. Quant aux bailleurs qui avaient souscrit une assurance GRL ancienne génération, elle devient inutilisable pour un nouveau locataire.

Quelque peu surprise par l'annonce et l'entrée en vigueur des décrets de décembre 2009, la Fédération Française des Sociétés d'Assurances finalise l'élaboration du contrat socle et les assureurs élaborent les garanties optionnelles. Dans le meilleur des cas, les nouveaux contrats devraient être disponibles à la fin du premier trimestre 2010.

Propriétaires et locataires dans l'expectative

Depuis la loi Boutin de février 2009, un bailleur ayant souscrit une assurance loyers impayés (ou une GRL) ne peut pas demander de caution solidaire à son locataire. Si le propriétaire a souscrit une assurance Loyers Impayés auprès de son assurance ou un contrat GRL ancienne génération, ces derniers continuent à produire leurs effets tant que le locataire reste en place.

Le Passeport GRL n'existe donc plus depuis le 1^{er} janvier 2010. Seuls les dossiers déposés avant le 26 décembre 2009 et pour une location commençant avant le 1^{er} mars 2010 peuvent encore être pris en compte. C'est donc vers le nouveau contrat GRL que doivent se retourner les locataires en présentant au propriétaire un dépliant ...qui n'est toujours pas disponible.

Le taux d'effort (loyer et charges mensuelles rapportés aux revenus mensuels) du locataire doit être inférieur ou égal à 50 %, quel que soit son statut professionnel et sa situation familiale. Le nouveau dispositif propose également un suivi social pour le locataire de bonne foi qui rencontrerait des difficultés passagères. Malheureusement tant que les nouveaux contrats des assureurs labellisés GRL ne sont pas finalisés les locataires sont dans l'impossibilité de bénéficier de ces nouveaux services.

La nouvelle GRL ne pourra que favoriser la recherche de logement pour les locataires qui ne disposent pas de caution solidaire pour rassurer le propriétaire. En attendant, la mise en place laborieuse laisse locataires et propriétaires dans l'expectative. Enfin, les propos de l'UNPI (Union Nationale de la Propriété Industrielle), qui pense que le locataire devrait financer une partie de l'assurance GRL, ne reflètent pas l'avis de l'ensemble des professionnels du secteur. En effet, le propriétaire étant libre de souscrire cette garantie il est difficile d'imaginer comment il pourrait imposer au locataire de financer une partie de son assurance.

A propos de LocService :

LocService.fr est un site de la société GoBoCom, SARL créée en 1997. Jusqu'en 2004, LocService a été exploité sur Minitel, et le site LocService.fr a été créé en juillet 2005.

Grâce à son concept original, LocService permet aux particuliers de louer rapidement appartement, maison, studio, chambre et meublé. Le locataire est contacté directement par des propriétaires qui s'engagent à proposer leur location sans aucun frais d'agence. Ces derniers sélectionnent librement leur futur locataire sans avoir à passer d'annonce immobilière. Beaucoup d'étudiants utilisent LocService pour trouver plus facilement un logement lors de la rentrée ou à toute autre période de l'année.

Pour plus d'informations : www.locservice.fr

Contacts presse



LocService

Richard Horbette

presse@locservice.fr



Oxygen

Caroline Vatan Camara / Pauline Moreau

01 41 11 35 43 / 37 77

cvatan@oxygen-rp.com / pmoreau@oxygen-rp.com