

**Thomas Willis Assurances**  
13, avenue Edouard Aynard  
69130 Ecully  
Téléphone 04 78 33 32 32  
Télécopie 04 78 33 32 31

**Thomas Willis Assurances  
Dpt International**  
44, rue Malesherbes  
69006 Lyon  
Téléphone 04 78 74 92 06  
Télécopie 04 78 01 23 96

Lyon le, 18 février 2010

## A DESTINATION DES AGENCES DE RELOCATION

### **LA GRL : la Garantie Universelle des Risques Locatifs**

#### **I/ GRL : qu'est-ce que c'est ?**

**La Garantie universelle des Risques Locatifs (GRL)** est un dispositif d'assurance unique mis en place après concertation entre les partenaires sociaux d'Action Logement, l'Etat et les assureurs. **Le dispositif de Garantie des Risques Locatifs (GRL)** est destiné à faciliter l'accès à un logement locatif à un plus grand nombre de personnes tout en garantissant les bailleurs contre les loyers impayés et les dégradations locatives.

#### **Quels sont les principaux changements par rapport au PASS-GRL ?**

**Un contrat « socle unique »** : les mêmes garanties et le même taux de cotisation pour tous les locataires.

**Une accessibilité au logement sans discrimination** : quelle que soit la situation du locataire à condition que son loyer mensuel ne dépasse pas 50 % de ses ressources mensuelles, aides au logement comprises (*c'est ainsi que l'on définit le taux d'effort\**).

**Une gestion totale du contrat par l'Assureur** : de la commercialisation à la gestion des sinistres

*A noter :*

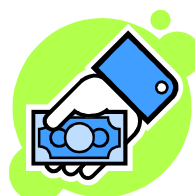
*La GRL concerne uniquement les affaires nouvelles.*

*Les contrats PASS-GRL souscrits avant le 26 décembre 2009 restent en vigueur jusqu'au départ du locataire.*

*Le principe du passeport n'est pas reconduit dans le cadre de la nouvelle GRL. Les passeports délivrés ne sont valables que pour les contrats PASS-GRL souscrits avant le 26/12/2009*

#### **GRL : pour quels objectifs ?**

- pour protéger les bailleurs contre les risques locatifs (loyers impayés, dégradations locatives)
- pour permettre l'accès au logement à un plus grand nombre de personnes
- pour simplifier les démarches entre les bailleurs et les locataires



**Thomas Willis Assurances**

13, avenue Edouard Aynard  
69130 Ecully  
Téléphone 04 78 33 32 32  
Télécopie 04 78 33 32 31

**Thomas Willis Assurances**

**Dpt International**  
44, rue Malesherbes  
69006 Lyon  
Téléphone 04 78 74 92 06  
Télécopie 04 78 01 23 96

Lyon le, 18 février 2010

**GRL : ce qu'il faut retenir !**

La GRL est composée **d'un contrat socle de 3 garanties obligatoires et indissociables** :

- loyers impayés
- dégradations locatives
- frais de contentieux

Des options pourront y être adjointes selon les assureurs pour compléter la gamme. Ce contrat socle est commercialisé par les assureurs signataires d'une convention avec l'APAGL.

**II/ Les Critères d'éligibilité au contrat socle : quels sont-ils ?**

Pour pouvoir souscrire un contrat GRL, les conditions suivantes doivent **OBLIGATOIREMENT** être réunies :

**Qui le souscrit ?**

- Propriétaire bailleur : personne physique ou morale
- Administrateur de biens pour le compte de leurs clients

**Pour quels logements ?**

Pour tout logement vide ou meublé donné en location :

- situé sur le territoire français,
- destiné à la résidence principale (en cas de bail mixte seule la partie habitation peut bénéficier des garanties GRL)

*Sont exclus :*

- *les baux commerciaux, ruraux ou professionnels*
- *les logements faisant l'objet d'une sous-location*



**Thomas Willis Assurances**  
13, avenue Edouard Aynard  
69130 Ecully  
Téléphone 04 78 33 32 32  
Télécopie 04 78 33 32 31

**Thomas Willis Assurances  
Dpt International**  
44, rue Malesherbes  
69006 Lyon  
Téléphone 04 78 74 92 06  
Télécopie 04 78 01 23 96

Lyon le, 18 février 2010

- *les logements conventionnés (sauf si la Convention a été signée avec l'Agence Nationale de l'Habitat ou à l'occasion de l'octroi d'une aide de cette agence)*

### **Pour quel locataire ?**

**Locataire entrant** dont les ressources sont au moins équivalentes à 2 fois le montant du loyer mensuel, charges comprises (c'est ainsi qu'on définit le « **taux d'effort\*** »)

*Sont donc exclus les locataires entrants dont le taux d'effort est supérieur à 50% et ceux dont le taux d'effort ne peut être déterminé.*

**Locataire en place** s'il est titulaire d'un bail datant de 6 mois et + et à condition qu'il n'ait pas eu 2 mois consécutifs ou non d'impayés total ou partiel au cours des 6 mois précédant la date de souscription du contrat.

### **Pour quel loyer ?**

Le montant du loyer doit être au maximum de 2 000 euros mensuel (charges comprises) à la date de souscription du contrat.

### **Pour quel délai de souscription ?**

**Locataire entrant** : le délai accepté entre la signature du bail et la souscription du contrat est de 15 jours maximum

**Locataire en place** : le bail doit dater d'au moins 6 mois (en-deçà, la souscription n'est pas possible)

### ***1 conseil à vos clients : la souscription doit intervenir dès la signature du bail***

*\*Calcul du taux d'effort = loyer mensuel / ressources mensuelles : ensemble des ressources du locataire ayant un caractère régulier et permanent (revenus professionnels, revenus fonciers, allocations ou prestations en tous genres, les pensions de toute nature à l'exclusion des revenus financiers et boursiers aléatoires)*

***IMPORTANT : si une celle des conditions n'est pas réunie, l'offre GRL ne peut pas être souscrite.***

***Il convient alors de proposer au bailleur un contrat loyers impayés classique.***



**Thomas Willis Assurances**  
13, avenue Edouard Aynard  
69130 Ecully  
Téléphone 04 78 33 32 32  
Télécopie 04 78 33 32 31

**Thomas Willis Assurances  
Dpt International**  
44, rue Malesherbes  
69006 Lyon  
Téléphone 04 78 74 92 06  
Télécopie 04 78 01 23 96

Lyon le, 18 février 2010

### III/ Les Garanties

Pour qui ?	Pour quelles garanties ?	A quel prix ?
<b>Propriétaires bailleurs</b>	<b>Socle unique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- loyers impayés</li> <li>- dégradations locatives</li> <li>- frais de contentieux</li> </ul> + <b>en option</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protection juridique des bailleurs</li> <li>- départ prématuré</li> </ul>	2,50%TTC du loyer charges et taxes comprises  3,25%TTC cotisations totales socle unique + options
<b>Administrateurs de biens</b>	<b>Socle unique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- loyers impayés</li> <li>- dégradations locatives</li> <li>- frais de contentieux</li> </ul> + <b>en option</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protection juridique des bailleurs</li> <li>- départ prématuré</li> <li>- vacance locative</li> </ul>	2,18%TTC du loyer charges et taxes comprises  2,50%TTC cotisations totales socle unique + options  sur étude, selon appréciation du risque

**Bon à savoir : 100% des cotisations sont déductibles des revenus fonciers**

### IV / Détail des Garanties

Cf annexe jointe

### V/ Annexes

**a/ annexe 1 : « critères d'éligibilité et justificatifs GRL »**

**b/ annexe 2 : la foire aux question**

