

Née d'une convention signée entre l'Etat et l'UESL, la GRL (garantie des risques locatifs) est un nouvel outil de sécurisation des Bailleurs qui leur permet, pendant toute la durée d'occupation du logement, d'être indemnisés en cas d'impayés de loyers. Cette indemnisation est assortie d'un accompagnement social du locataire. Pour certains biens et au cours de périodes où la relocation s'avère difficile, la GRL est aussi un moyen d'ouvrir le parc locatif à une nouvelle population de candidats locataires.

La GRL se différencie d'une garantie de loyers impayés en ce que ses garanties sont applicables aux locataires exclus par les critères de solvabilité imposés habituellement par les sociétés d'assurances qui proposent des contrats contre les risques d'impayés de loyers.

Ainsi sont notamment éligibles à la GRL les locations consenties à des locataires :

- En CDI et dont le taux d'effort est compris entre 33 % et 50 % (ratio entre les revenus et le loyer net d'aides au logement).
- En CDD (ou autre contrat précaire) et dont le taux d'effort est au maximum de 50 %.
- Les personnes en recherche d'emploi.
- Les étudiants.
- Les personnes qui ne peuvent pas produire de caution.

Pour couvrir certains risques à l'égard de cette catégorie de locataires, les garanties offertes par la GRL sont globalement identiques à celles dont peuvent déjà bénéficier les Bailleurs par le biais de l'Assurance PERTE DE LOYERS et DETERIORATIONS IMMOBILIERES que les Administrateurs de Biens proposent déjà pour les locations consenties à des locataires qui correspondent aux critères « normaux ». Le coût de la GRL pour les Propriétaires est également comparable, soit environ 2 % des loyers et charges locatives.

Dans le cadre réglementaire actuel, les Propriétaires Bailleurs demeurent entièrement libres de souscrire ou non un contrat d'assurance GRL et de louer à qui ils veulent, sous réserve cependant de respecter l'obligation de non discrimination imposée par la Loi.

Nous attirons également votre attention sur le fait que l'article 55 de la loi N° 2009-323 du 25/03/2009 interdit dorénavant le cumul « cautionnement-assurance » garantissant les obligations locatives.