



Foire Aux Questions

Cliquez sur la rubrique de votre choix

| Vos questions portent sur : | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Dispositif GRL | Critères d'éligibilité |
| Contrat GRL | Taux d'effort |
| Justificatifs | Liste exhaustive des pièces à fournir |

LE DISPOSITIF GRL

| Vos questions | Nos réponses |
|---|--|
| APAGL : qu'est-ce-que c'est ? | L'APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives) est gérée paritairement par les représentants des confédérations syndicales et patronales d'Action Logement, elle intervient pour le traitement social des locataires en difficulté et signe la convention GRL avec les assureurs. |
| Contrats PASS-GRL : que deviennent-ils ? | Ce nouveau dispositif GRL interdit toute reconduction des contrats PASS GRL. Le transfert de ces garanties vers le nouveau dispositif GRL doit être effectif au plus tard le 31/08/2011. Si l'assuré refuse le transfert des garanties, le contrat PASS-GRL est résilié à la date d'échéance anniversaire. |
| Dispositif GRL : quels sont les principaux changements par rapport au PASS-GRL ? | Désormais, la quasi totalité des locataires est concerné puisque le taux d'effort est compris entre 1 et 50% (<i>entre 35 et 50% pour le PASS-GRL</i>). Une partie du contrat est « compensable » par « Action Logement » ou par l'état selon la situation du locataire. Le montant du loyer doit être de 2 000 € maxi (<i>avant 2300 €</i>). Le plafond d'indemnisation global pour la garantie « Loyer Impayé » est de 70 000 € (<i>y compris les frais de contentieux locatifs</i>) et de 7 700 € pour la garantie « Dégradations Locatives » (meublés : 3 500 €). |
| LOCA-PASS : que devient-il ? | <ul style="list-style-type: none"> - Le dispositif LOCA-PASS pour le parc de logement privé a pris fin le 31/12/2009 pour son volet caution solidaire : le CIL Action Logement (<i>ex 1% logement</i>) se substituait au locataire défaillant pour le paiement des loyers et charges. - L'avance LOCA-PASS subsiste : avance gratuite du dépôt de garantie, accordée au locataire sous forme de prêt à taux 0% sur une durée maximum de 36 mois. |




LES CRITERES D'ELIGIBILITE

→ LE LOGEMENT

| Vos questions | Nos réponses |
|---|---|
| DOM/TOM : les logements sont-ils assurables ? | Oui pour les bailleurs individuels. Pour les administrateurs de biens, les logements sont assurables à l'exception des logements situés en Nouvelle-Calédonie et dans les Collectivités d'Outre-mer (Polynésie Française, Wallis-et-Futuna, Saint-Barthélemy, Saint Pierre et Miquelon, Saint Martin). |
| Logements conventionnés : peut-on les assurer ? | Si le logement fait l'objet d'une convention APL, le contrat ne peut pas être souscrit pour un bailleur personne morale ou pour une SCI non familiale (sauf si la convention a été signée avec l'agence nationale de l'habitat -ANAH- ou à l'occasion de l'octroi d'une aide de cette agence),. Par conséquent, un bailleur particulier ou une SCI constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus peut souscrire GRL dans tous les cas |
| Logements commerciaux, ruraux ou professionnels : peut-on les assurer ? | Non, les baux commerciaux, ruraux ou professionnels et les logements faisant l'objet d'une sous-location sont exclus. |
| Logement en location vente : peut-on les assurer ? | Non, la souscription de la GRL n'est pas possible. |
| Loyer : à la souscription du contrat GRL, le loyer (avec charges) était inférieur à 2000 €. Du fait de l'indexation, le loyer dépasse ce montant. Y'a-t-il une incidence sur le contrat GRL ? | Non, il est tenu compte du montant du loyer uniquement à la souscription du contrat (maximum 2000 € à la souscription de la GRL). |
| Résidences secondaires : peut-on les assurer ? | Non, seule une seconde résidence principale pour motif professionnel peut être garantie. |

→ LE BAILLEUR

| Vos questions | Nos réponses |
|--|--|
| Administrateur de biens (ADB), notaire, avocat, ... : peuvent-ils souscrire un contrat GRL ? | Oui, souscription possible pour les agents immobiliers titulaires de la carte de gestion, de part leur statut, les notaires, avocats, avoués près de la cour d'appel, huissiers de justice, géomètres-experts spécialement autorisés par l'ordre à gérer des immeubles. |
| Bailleurs éligibles : quels sont les bailleurs éligibles à la souscription d'un contrat GRL ? | Tout bailleur, quel que soit son statut juridique, peut souscrire à un contrat GRL. y compris les personnes morales (SCI familiales ou non, SARL, SAS, EURL, SEM, Collectivité Locale, HLM, ...) |
| Bien géré par un professionnel de l'immobilier : bailleur dont le bien est géré par un administrateur : peut-il souscrire un contrat individuel GRL ? | Rien ne s'y oppose et c'est le taux de 2.50% qui s'applique en pareil cas |
| Changement de bailleur/propriétaire : quelle démarche pour le vendeur ? | Le code des assurances édicte que le contrat d'assurance est transféré de droit à l'acheteur. Le vendeur doit donc remettre à l'assureur une copie de l'acte de vente avec mention des coordonnées de l'acheteur afin de réaliser un avenant et un appel de cotisation auprès du nouveau titulaire du contrat. |
| Obligation du bailleur : un bailleur a-t-il obligation d'accepter un locataire éligible ? | Non, le bailleur n'a pas obligation d'accepter un locataire éligible, il est libre de choisir son candidat locataire. |

| Vos questions | Nos réponses |
|--|--|
| Droits d'auteur : quels justificatifs de ressources fournir ? | Dernier avis d'imposition mentionnant le montant des droits d'auteur |
| Etudiants : les étudiants sans ressources sont-ils éligibles ? | Les étudiants sans ressources déclarées ne sont pas éligibles. Cependant, les pensions alimentaires versées aux étudiants peuvent entrer dans leurs ressources si elles sont déclarées fiscalement. |
| Locataires défaillants : un traitement social est-il mis en œuvre pour les locataires défaillants ? | Oui, pour les locataires éligibles à Action Logement et l'Etat. En cas d'impayés, un traitement social est mis en œuvre et assorti de l'obligation, pour le locataire, de reprendre le paiement des loyers (partiellement selon sa situation). Si cette condition n'est pas respectée, une procédure classique de traitement judiciaire des impayés est engagée. |
| Locataires en double résidence au motif professionnel : peut-on souscrire un contrat GRL ? | Pour les locataires en double résidence, rien ne s'oppose à une souscription du contrat GRL pour chaque logement. Les charges de Loyer retenues comprennent les charges au titre des deux résidences (Loyer ou charges d'accession). |
| Locataire entrant : quels sont les critères d'éligibilité ? | Un locataire entrant (nouveau) est réputé éligible si son loyer mensuel ne dépasse pas 50 % de ses ressources mensuelles, aides au logement comprises (il s'agit du taux d'effort) |
| Locataire en place : quels sont les critères d'éligibilité ? | Un locataire en place est réputé éligible s'il est titulaire d'un bail datant de 6 mois et + et s'il n'a pas eu 2 mois consécutifs ou non d'impayés total ou partiel au cours des 6 mois précédant la date de souscription du contrat. |
| Locataire en situation précaire : comment calculer le taux d'effort pour les intérimaires, CDD, travailleurs saisonniers, stagiaires, ... ? | Le calcul du taux d'effort se fait sur la base des ressources au moment de la souscription du contrat GRL quelle que soit la durée de la mission d'intérim, du CDD ou du stagiaire.  Visualiser la liste des pièces justificatives à produire |
| Tutelle, curatelle : le locataire est mis sous tutelle ou curatelle, le contrat GRL peut-il est souscrit ? | Rien ne s'oppose à la signature d'un contrat GRL |



| | |
|--|--|
| Adhésion à la GRL : un bailleur a-t-il obligation d'adhérer à ce dispositif GRL ? | Non, le bailleur n'a aucune obligation de souscrire un contrat GRL |
| Caution / Dépôt de garantie : quelle différence entre la caution et le dépôt de garantie ? | La caution personnes qui se porte garante financièrement en cas de non respect des engagements locatifs du titulaire du bail. Le dépôt de garantie : somme que le bailleur est en droit de réclamer au locataire à la signature du bail (1 mois de loyer maximum pour les baux signé depuis le 10/02/2008 et de 2 mois pour les baux signé antérieurement à cette date). Le dépôt de garantie est restitué au locataire après l'état des lieux de sortie sauf si des sommes restent dues au bailleur (<i>dans ce cas le bailleur peut amputer le dépôt de garantie du montant en question</i>). |
| Caution demandée par le bailleur : peut-on demander une caution en souscrivant un contrat GRL ? | Non, la loi « Boutin » (03/2009) interdit au bailleur le cumul caution et assurance. |
| Caution fournie par le locataire : un bailleur peut-il s'assurer si le locataire a déjà fourni une caution ? | Non, la loi « Boutin » interdit au bailleur de cumuler caution et assurance. Si toutefois une caution a été prise par le bailleur, le contrat GRL n'actionnera pas cette caution en cas de sinistre. |
| Changement de bailleur/propriétaire : que faire en cas de changement de bailleur ? | Il faut modifier le contrat GRL par un avenant auprès de l'assureur pour signifier le changement de propriétaire. L'avenant au bail n'est pas obligatoire. |
| Colocation : un des colocataires est parti, quel est l'impact sur le contrat GRL ? | En cas de départ d'un colocataire, le contrat GRL n'est pas impacté si le bail reste en l'état ou ne fait l'objet que d'un avenant. Si un nouveau bail est signé, une affaire nouvelle GRL doit être réalisée. |
| Colocation avec clause de solidarité : dans le cas d'une colocation avec clause de solidarité sur le bail, que se passe-t-il si l'un des locataires donne congé ? | Le locataire sortant reste solidaire du paiement des loyers |
| Démarches bailleur : quelles sont les démarches du bailleur pour souscrire un contrat GRL ? | Avant tout souscription, le propriétaire doit vérifier le taux d'effort du locataire (inférieur ou égal à 50%), vérifier les pièces justificatives puis se rendre chez un l'un de nos représentants pour la souscription du contrat GRL. |
| Démarches locataire : quelles sont les démarches du locataire pour souscrire un contrat GRL ? | Seul le propriétaire bailleur peut souscrire un contrat GRL, le locataire doit juste fournir les pièces justifiant ses revenus au propriétaire (le propriétaire conserve ces pièces justificatives). |
| Lien de parenté : peut-on souscrire un contrat GRL s'il y a un lien de parenté entre le bailleur et le locataire ? | Oui, pas d'interdit de souscription. |
| Un bail par occupant : est-il possible de souscrire la GRL quand le bailleur a fait un bail à chaque occupant du logement ? | Oui, sur chaque bail doit apparaître la part du loyer qui est à la charge de chaque locataire. On aura donc autant de contrats GRL que de baux. |



LE TAUX D'EFFORT

| | |
|---|--|
| Définition du taux d'effort : comment calculer le taux d'effort ? | <p>Le calcul du taux d'effort se fait sur la base des ressources au moment de la souscription du contrat GRL quelle que soit la situation du locataire.</p> <p>Si le taux d'effort ne peut être déterminé faute de justificatifs, le contrat GRL ne peut pas être souscrit.</p> <p>(*) <i>Calcul du taux d'effort = loyer mensuel / ressources mensuelles : ensemble des ressources à 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).</i></p> |
| Loyer pris en charge par la CAF : peut-on souscrire quand la totalité du loyer est payé par la CAF ? | Rien ne s'y oppose. |
| Primes : les primes que le locataire perçoit sont-elles être prise en compte dans le calcul du taux d'effort ? | Toutes les primes ayant un caractère régulier sont prises en compte pour le calcul du taux d'effort. Les justificatifs peuvent être le contrat de travail, des bulletins de salaires ou une attestation employeur... |
| Ressources des colocataires : lorsque le bail est signé par plusieurs locataires, faut-il obligatoirement saisir les ressources de tous les locataires ? | Oui les ressources prises en compte sont celles de l'ensemble des titulaires du bail |
| Revenus du locataire : peut-on prendre en compte les revenus imposés à l'étranger ? | Seuls les revenus imposés en France sont pris en compte pour le calcul du taux d'effort. |
| Saisie sur salaire : doit-on tenir compte d'une saisie arrêt sur salaire pour déterminer le taux d'effort ? | Non, il ne doit pas être tenu compte de cet élément dans le calcul du taux d'effort car la part saisie est imposable |



LES JUSTIFICATIFS

| | |
|---|---|
| <p>Aide aux logements : le locataire doit-il demander des justificatifs à la CAF ?</p> | <p>Le locataire ne doit en aucun cas réclamer de justificatifs à la CAF. Il doit se connecter sur le site de la CAF pour les obtenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si le locataire est bénéficiaire d'une allocation hors allocation logement : après connexion avec ses coordonnées personnelles, il édite une attestation de droit à jour au moment de la souscription. - Si le locataire n'est pas bénéficiaire d'une allocation logement : il établit une simulation d'allocation logement. Cette simulation est acceptée comme justificatif par l'APAGL (<i>il est nécessaire d'imprimer toutes les pages de la simulation produite</i>) |
| <p>Attestation CAF : quelle attestation donner ?</p> | <p>Il faut présenter la toute dernière attestation CAF</p> |
| <p>Carte de séjour : quelle est la durée de validité ?</p> | <p>La carte de séjour doit avoir une validité d'au moins 6 mois</p> |
| <p>Chèques emploi service : prend on en compte les chèques emploi-service ?</p> | <p>Oui, le paiement par CESU est une ressource à prendre en compte pour le calcul du taux d'effort. Les bulletins de salaire établis par la CNCESU ou l'employeur doivent être fournis.</p> |
| <p>Créateur d'entreprise : quel justificatif fournir pour un locataire qui vient de créer sa société (sans Kbis, ni bulletin de salaire) ?</p> | <p>Le principe général consiste à justifier la perception de ressources pour permettre le calcul du taux d'effort. De ce fait, un candidat venant de créer son entreprise ne peut bénéficier de la prise en compte de ressources prévisionnelles. Au minimum un premier bilan intermédiaire peut être retenu.</p> |
| <p>Entreprise / micro-entreprise / auto-entrepreneurs : quels sont les justificatifs pour toute entreprise nouvellement créée ?</p> | <p>En l'absence d'avis d'imposition prouvant la situation actuelle, il convient de fournir tout justificatif comptable témoignant au mieux des ressources réelles du locataire (revenus -CA ou recettes- déclarés sur le formulaire n°2042)</p> |
| <p>Intermittents du spectacle, début d'activité salariée, droits d'auteur... quelles pièces fournir pour prouver l'éligibilité du locataire à la GRL ?</p> | <p>Quelle que soit la situation du locataire, tout justificatif prouvant ses ressources doit être fourni pour permettre de calculer son taux d'effort. <i>En règle générale : bulletins de salaire des 3 mois précédents la signature du bail et/ou compléments de revenus ou de substitution (prestations familiales, IJ, RSA, aides au logement, ...</i></p> <p> Visualiser la liste des pièces justificatives à produire</p> |
| <p>Nouveau salarié, promesse d'embauche : comment justifier du montant du salaire net en cas d'absence de bulletin de salaire ?</p> | <p>Par une attestation fournie par l'employeur indiquant les ressources nettes mensuelles.</p> |
| <p>Pension alimentaire perçue par un étudiant : quelle pièce fournir en cas de versement d'une pension parentale à un étudiant ?</p> | <p>Attestation sur l'honneur de versement d'une pension alimentaire mentionnant l'état civil des personnes concernées, le montant et la durée de la pension ainsi que l'engagement de déclarer fiscalement cette dernière</p> |
| <p>Réfugiés politiques, demandeurs d'asile : quelles sont les pièces justificatives à fournir ?</p> | <p>Les réfugiés bénéficient d'une carte de résident de 10 ans comportant la mention "statut réfugié" qui leur permet de bénéficier de l'ensemble des droits ouverts aux nationaux : droit au travail, droit au logement, droit aux allocations....</p> |
| <p>Remise des pièces justificatives : à qui le locataire doit-il présenter ses justificatifs ?</p> | <p>Le locataire doit remettre à son propriétaire bailleur ou administrateur de biens toutes pièces justificatives permettant de calculer son taux d'effort et ainsi déterminer son éligibilité à la GRL. Le bailleur ou l'administrateur de biens conserve ces pièces qui lui seront demandées en cas de sinistre ou en cas de contrôle par DAS ou APAGL.</p> <p> <i>Le dossier « Mon contrat GRL » (disponible sur commande -réf DF540) permet au bailleur de s'assurer que le logement et le locataire sont bien éligibles</i></p> |
| <p>Vérification des pièces justificatives : à qui incombe la vérification des pièces justificatives ?</p> | <p>Le propriétaire bailleur ou l'administrateur de biens a pour obligation de vérifier que le taux d'effort du locataire est inférieur ou égal à 50%. A cette fin, il demande au locataire de produire les pièces justificatives exigées</p> |

ANNEXE « CRITERES D'ELIGIBILITE ET JUSTIFICATIFS GRL » n° 1

Les justificatifs des ressources à produire pour le locataire entrant

| Situation du locataire entrant | Justificatifs à fournir |
|--|---|
| Titulaire d'un Contrat à Durée Indéterminée | 3 derniers bulletins de salaire ou copie du contrat de travail ou promesse d'embauche |
| Titulaire d'un Contrat à Durée Déterminée | 3 derniers bulletins de salaire ou copie du contrat de travail ou promesse d'embauche |
| Professions non salariées | <ul style="list-style-type: none"> - Extrait de K-bis datant de moins de 3 mois (document officiel attestant de l'existence juridique d'une entreprise commerciale en France = <i>extrait du registre du commerce et des sociétés</i>) - <u>Pour les sociétés créées dans l'année de la signature du bail</u> : montant du bénéfice net figurant au compte de résultat annuel ou dans le bilan intermédiaire - Auto-Entrepreneur, professions libérales : dernier avis d'imposition |
| Intermittents du spectacle | - Dernier avis d'imposition. |
| Ecrivain, compositeur, ... (droits d'auteur) | - Dernier avis d'imposition mentionnant le montant des droits d'auteur |
| Etudiant | <ul style="list-style-type: none"> - Carte d'étudiant ou certificat de scolarité en cours de validité - Attestation sur l'honneur du versement d'une pension alimentaire d'une pension alimentaire mentionnant l'état civil des personnes concernées, le montant et la durée de la pension ainsi que l'engagement de déclarer fiscalement ce versement. - Etudiants salarié : 3 derniers bulletins de salaire - Etudiants boursier : avis d'octroi des Bourses de l'Etat Français |
| Apprenti | - 3 derniers bulletins de salaire ou copie du contrat d'apprentissage ou promesse d'embauche |
| Stagiaire | - 3 derniers justificatifs de versement des Indemnités de stage ou copie du contrat de stage ou du contrat de formation |
| Demandeur d'emploi indemnisé | - 3 derniers bordereaux de versement des Indemnités Pôle emploi OU en cas d'ouverture de droits, notification de l'ouverture des droits mentionnant la durée des versements et le taux journalier. |
| Demandeur d'emploi non indemnisé | - Revenus de Solidarité Active (RSA) : attestation CAF ou Mutuelle Sociale Agricole (MSA) |
| Retraité | <ul style="list-style-type: none"> - Avis de versement trimestriel de pension, retraite, rentes ou en cas d'ouverture de droits, notification de l'ouverture des droits des caisses principales et complémentaires. - Allocations de Solidarité aux Personnes Agées : relevé Caisse nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) |
| Demandeur d'asile, réfugiés, ressortissant étranger, apatride... | <ul style="list-style-type: none"> - Allocation Temporaire d'Attente (ATA) : relevé ou notification Pôle Emploi - Pour les réfugiés : carte de résident de 10 ans comportant la mention "statut réfugié". |
| Frontaliers et précédemment expatriés | <ul style="list-style-type: none"> - 3 derniers bulletins de salaire - Déclaration de revenus N-1 ou attestation sur l'honneur attestant des revenus fiscalement déclarés en France |

LES COMPLEMENTS DE REVENUS OU DE SUBSTITUTION



Sommaire

| Autres revenus | Justificatifs à fournir |
|---|---|
| Droits d'auteur | Dernier avis d'imposition. |
| Heures supplémentaires défiscalisées ou non régulières | 3 derniers bulletins de salaire ou copie du contrat de travail pour les nouveaux embauchés. |
| Indemnités Journalières (IJ) de tout type de régime assurance maladie | Bordereau de versement des (IJ) maladie, accident de travail, maternité, paternité |
| Pensions alimentaires perçues ou versées fiscalement déclarées | Attestation sur l'honneur de versement d'une pension alimentaire mentionnant l'état civil des personnes concernées, le montant et la durée de la pension ainsi que l'engagement de déclarer fiscalement ce versement et tout justificatif de versement (avis d'imposition N-1, extrait de compte bancaire, copie des chèques) |
| Allocations familiales : <i>allocations jeunes enfants & allocations de soutien familial</i> Allocations familiales : <i>liées à l'enfant, complément familial</i> | Dernière attestation CAF ou Mutuelle Sociale Agricole MSA |
| Aides au logement : APL, ALS, ALF | Attestation de simulation établie par la CAF ou MSA ou établie par le locataire sous réserve de justifier des éléments qui ont permis de réaliser la simulation (ressources, situation familiale,...) |

MINIMA SOCIAUX :

| | |
|---|--|
| Allocation Equivalent Retraite (AER) | Relevé ou notification Pôle Emploi |
| Allocation Temporaire d'Attente (ATA) | Relevé ou notification Pôle Emploi |
| Bourse d'État (étudiant) et autres bourses régulières d'État français | Avis d'octroi des bourses de l'État français |
| Revenu de Solidarité (RSO) – Allocation spécifique aux DOM | Attestation CAF ou RSO |
| Prestation de compensation | Notification d'attribution |
| Revenus de Solidarité Active (RSA) | Dernière attestation CAF ou Mutuelle Sociale Agricole MSA |
| Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA) | Relevé CNAV ou caisse de retraite du régime d'affiliation de l'Assuré |
| Allocations veuves | Relevé Caisse nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) ou caisse de retraite du dernier régime d'affiliation de l'assuré décédé |
| Allocations Supplémentaires d'Invalidité (ASI) | Relevé CNAV |
| Allocations Adulte Handicapé (AAH) Prestation de compensation | Dernière attestation CAF ou MSA Notification d'attribution |
| Allocation de Solidarité Spécifique (ASS) | Relevé ou notification du Pôle Emploi |
| Revenus fonciers | Avis d'imposition à N-1 ET tout justificatif de versement (copie du bail et 3 derniers mois de quittancement, extrait de compte bancaire, ...) |
| Revenus des valeurs et capitaux mobiliers | Justificatif bancaire ou avis d'imposition (N-1) |
| Rentes viagères à titre onéreux | Copie de l'acte juridique avec le montant de la rente ou Avis d'imposition N-1 ou N-2 |