

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs

NOR : DEVU0921816D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et de la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi,

Vu le code des assurances, notamment son article L. 310-12 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 313-3, L. 313-17, L. 313-20 et L. 313-33 ;

Vu la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;

Vu le décret n° 2009-1155 du 30 septembre 2009 approuvant les statuts de l'Association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu les avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 20 octobre 2009 et du 7 décembre 2009 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le cahier des charges mentionné au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, que doivent respecter les contrats d'assurances contre les impayés de loyer pour pouvoir donner lieu à compensation de l'Union d'économie sociale du logement, est annexé au présent décret.

Art. 2. – Le décret n° 2007-92 du 24 janvier 2007 portant approbation du cahier des charges social mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Après l'entrée en vigueur du présent décret, aucun contrat ni aucune adhésion individuelle ne pourra être souscrit ou reconduit sur le fondement de dispositions ou stipulations existant antérieurement à cette entrée en vigueur.

Toutefois, les dispositions du décret du 24 janvier 2007 précité, ainsi que les stipulations des conventions conclues entre GRL Gestion et des assureurs, continuent de s'appliquer aux contrats souscrits avant l'entrée en vigueur du présent décret, pour les contrats individuels jusqu'à l'échéance de ceux-ci et pour les contrats « groupes » jusqu'à l'échéance de la totalité des adhésions individuelles à ces contrats.

Art. 3. – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 23 décembre 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*La ministre de l'économie,
de l'industrie et de l'emploi,*
CHRISTINE LAGARDE

*Le ministre du budget, des comptes publics,
de la fonction publique
et de la réforme de l'Etat,*
ERIC WOERTH

*Le secrétaire d'Etat
chargé du logement et de l'urbanisme,*
BENOIST APPARU

A N N E X E

CAHIER DES CHARGES DU DISPOSITIF DE GARANTIE UNIVERSELLE DES RISQUES LOCATIFS

Article préliminaire

Définitions

Dans le présent cahier des charges :

- le sigle « APAGL » désigne l'Association pour l'accès aux garanties locatives mentionnée à l'article L. 313-33 du code de la construction et de l'habitation ;
- le terme « Assureur » désigne une société anonyme ou mutuelle d'assurances agréée au titre de la branche 16 « pertes pécuniaires » ayant signé avec l'APAGL la convention mentionnée à l'article 16 ;
- le terme « Bailleur » désigne indifféremment le propriétaire bailleur d'un logement ou le mandataire d'un ou plusieurs propriétaires bailleurs qui souscrit un contrat d'assurances ;
- le terme « Convention » désigne la convention mentionnée à l'article 16 conclue entre l'APAGL et l'Assureur ;
- les termes « Dégradations locatives » désignent la garantie définie au III de l'article 2 ;
- le terme « Exercice » désigne la période d'une année courant du 1^{er} janvier (ou la date d'entrée en vigueur de la Convention si elle est postérieure) au 31 décembre ;
- le sigle « GRL » désigne la garantie universelle des risques locatifs ;
- les termes « locataires éligibles 1 % Logement », « locataires éligibles Etat », « locataires éligibles 1 % Logement/Etat » et autres locataires éligibles désignent les catégories de locataires définies à l'article 3 ;
- le terme « Loyer » désigne le loyer et les charges et taxes locatives, y compris leur révision contractuelle, dus par le locataire à l'assuré et y compris les indemnités d'occupation éventuellement prononcées en cas de résiliation judiciaire du bail ;
- les termes « Loyers impayés » désignent la garantie définie au III de l'article 2 ;
- les termes « Société anonyme ou mutuelle d'assurances contrôlée » désignent une société anonyme ou mutuelle d'assurances dont un Assureur détient le contrôle au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce ;
- le sigle « UESL » désigne l'Union d'économie sociale du logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation.

Section 1

Les caractéristiques du dispositif

Article 1^{er}

Logements couverts par le contrat d'assurance

Le présent cahier des charges porte sur des contrats d'assurance dénommés « contrats socles », qui couvrent à titre principal le risque d'impayés de Loyer et qui concernent des logements locatifs qui remplissent les conditions suivantes :

- logements situés sur le territoire français ;
- logements occupés à titre de résidence principale par leurs locataires ;
- logements dont le Loyer mensuel est inférieur ou égal à 2 000 € à la date de souscription initiale du contrat,

à l'exclusion des logements suivants :

- les logements qui, d'une part, n'appartiennent pas à des propriétaires bailleurs personnes physiques ou à des sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré

inclus, d'autre part, font l'objet d'une convention en cours au titre de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (sauf si cette 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) ;

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

En cas de bail mixte, le contrat doit distinguer les garanties portant sur la seule partie destinée à l'habitation et ses annexes des autres garanties. Seules les premières sont couvertes par le dispositif de GRL.

La location peut être nue comme meublée.

Article 2

Le contrat socle de GRL

I. – *Principe.*

Destiné à couvrir un large public de locataires, dont les conditions d'éligibilité sont définies à l'article 3, le dispositif de GRL se caractérise par un contrat d'assurance conclu entre l'Assureur et le Bailleur. Les garanties minimales qu'il prévoit, décrites au III, sont indépendantes de la solvabilité des locataires, dès lors qu'ils sont éligibles au contrat socle. A ce titre, des compensations sont accordées aux Assureurs dans les conditions définies à la section 3.

Le contrat socle est commercialisé par les Assureurs, qui ont signé avec l'APAGL la convention mentionnée à l'article 16, via leurs réseaux habituels de distribution vers les Bailleurs.

Dans tous les cas, l'entière gestion du contrat est réalisée par l'Assureur, de la commercialisation à la gestion des sinistres et au recouvrement des impayés.

II. – *Les garanties du contrat socle et les garanties optionnelles.*

Les conditions générales du contrat socle sont communes pour tous les Bailleurs et indépendantes du profil du locataire, dès lors que celui-ci est éligible.

Chaque Assureur peut cependant proposer des garanties optionnelles, en sus des garanties du contrat socle (indemnisation de Loyers impayés ou de Dégradations locatives supérieure...). Les primes et sinistres relatifs aux garanties optionnelles doivent alors être distingués et n'entrent pas dans le mode de calcul des compensations mentionnées à la section 3.

III. – *Les conditions générales du contrat socle.*

1° Les garanties minimales du contrat socle.

Le contrat socle comprend trois garanties : « Loyers impayés », « Dégradations locatives » et « Prise en charge des frais de contentieux ».

Pour les locataires entrants, la date d'effet de la garantie correspond à la date de mise à disposition du logement fixée dans le contrat de bail. Pour les locataires en place, la date d'effet de la garantie est la date de signature du contrat individuel d'assurance ou de l'adhésion individuelle au contrat groupe.

a) Les caractéristiques de la garantie « Loyers impayés » du contrat socle.

Le contrat d'assurance couvre principalement le risque d'impayés portant sur le Loyer.

Un sinistre est constitué :

- soit en cas d'impayé total pendant deux mois consécutifs ou non ;
- soit, en cas d'impayé partiel, lorsque le cumul des sommes impayées, apprécié sur une période ne pouvant excéder douze mois consécutifs, atteint un mois de Loyer, déduction faite des aides au logement versées au Bailleur ;

Le plafond d'indemnisation au titre de la garantie des Loyers impayés et de prise en charge des frais de contentieux mentionnés au c ci-dessous est fixé à 70 000 €.

Le processus d'indemnisation s'applique jusqu'à la date de récupération effective du logement dans la limite des plafonds. Dans le respect des termes du bail, la récupération effective du logement est caractérisée par l'une des situations suivantes :

- remise des clés par le locataire ;
- état des lieux de sortie contradictoire ;
- constat d'huissier d'état des lieux de sortie ;
- procès-verbal de reprise par huissier ;
- décès du locataire dans les cas où ce décès met fin au bail en application de la législation.

b) Les caractéristiques de la garantie « Dégradations locatives » du contrat socle.

L'indemnisation des Dégradations locatives couvertes par le contrat socle prend en charge les coûts des travaux de remise en état du logement en cas de dégradations locatives imputables au locataire causées durant sa période d'occupation et constatées lors de la reprise effective du logement.

L'indemnisation est opérée après une franchise équivalente au montant du dépôt de garantie résiduel après imputation prioritaire sur ce dépôt des frais non pris en charge par le contrat d'assurance, qui sont notamment les frais d'entretien, sous réserve que le Bailleur justifie des déductions opérées.

Elle est versée dans la limite d'un plafond de 7 700 € TTC. Pour les locations meublées, ce plafond est fixé à 3 500 € TTC.

Un sinistre constaté après la résiliation du contrat d'assurances ne peut pas faire l'objet d'une indemnisation au titre des garanties Dégradations locatives, et ce même si d'autres sinistres sont en cours pour le même locataire.

c) La « Prise en charge des frais de contentieux ».

Le contrat d'assurances couvre, dans la limite du plafond commun avec la garantie Loyers impayés, le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant et obtenir le remboursement des Dégradations locatives, que ces frais soient engagés par le Bailleur ou par l'Assureur dans le cadre du mécanisme de subrogation prévu au 2°.

Ces frais comprennent les frais de procédure, y compris les commandements de payer engagés vis-à-vis du locataire, les honoraires d'huissier, d'avocat ou d'avoué dont l'intervention est rendue nécessaire, ainsi que les frais visant à l'expulsion du locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier et de la police inclus, frais de garde-meubles, frais de déménagement).

En sont exclus, notamment :

- les frais engagés lorsque les conditions de la mise en jeu de la garantie ne sont pas réunies ;
- les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse ;
- les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge du Bailleur par le tribunal.

Les frais de gestion des sinistres internes à l'Assureur ou sous-traités, qui sont pris en charge directement par l'Assureur, ne sont pas comptabilisés au titre de cette garantie et du plafond correspondant.

2° La subrogation

Le contrat socle prévoit une subrogation de l'Assureur, à concurrence des indemnités payées et des services fournis, dans les droits et actions du Bailleur à l'égard du locataire en cas de sinistre indemnisé au titre des garanties Loyers impayés et Dégradations locatives.

3° L'obligation de demande des aides personnelles en tiers payant.

Le contrat socle prévoit que si le locataire est éligible à une aide personnelle au logement, le Bailleur s'engage à demander le versement en tiers-payant de la prestation auprès de l'organisme payeur. Cette mesure permet de diminuer l'exposition au risque d'impayés.

IV. – Les démarches préventive et curative.

L'APAGL assure auprès des locataires relevant de la catégorie des locataires éligibles 1 % Logement/Etat une démarche préventive des sinistres et une démarche curative, sans que ces démarches aient pour effet d'exonérer les locataires de leur propre responsabilité.

1° La démarche préventive auprès des locataires.

Une démarche préventive, qui consiste, d'une part, à informer les locataires éligibles 1 % Logement/Etat sur les précautions utiles pour réduire les risques de difficultés financières en fonction de leur situation et sur les dispositifs d'aide et de soutien existants, d'autre part, à les orienter vers des organismes susceptibles d'apporter aide et soutien, est mise en œuvre par l'APAGL afin de prévenir les risques d'impayés de Loyer.

2° La démarche curative auprès des locataires.

En cas de déclaration de sinistre au titre de la garantie Loyers impayés concernant un locataire éligible 1 % Logement/Etat, l'Assureur saisit l'APAGL dans un délai précisé par la Convention. L'APAGL réalise une analyse de la situation familiale, sociale et financière du locataire et détermine si cette situation nécessite qu'elle assure un traitement social. Elle prescrit à l'Assureur des modalités de recouvrement adaptées soit à l'amiable soit au contentieux.

La procédure de recouvrement amiable consiste, pour l'APAGL, à établir avec le locataire un plan d'apurement de la dette adapté à sa situation. Ce plan s'accompagne d'une reprise au moins partielle de paiement des Loyers.

Ce plan, défini par l'APAGL, résulte du diagnostic budgétaire réalisé par l'APAGL avec le locataire pour mesurer ses capacités de remboursement et, si nécessaire, d'une expertise sociale et financière.

Lorsque sa capacité de remboursement est suffisante, un plan d'apurement amiable est proposé au locataire.

En cas de capacité de remboursement insuffisante, l'expertise sociale et financière peut donner lieu à un protocole social avec préconisation de mesures spécifiques (consistant notamment en une orientation vers des organismes de droit commun ou spécialisés, en la recherche d'une procédure de relogement), accompagné d'un plan d'apurement adapté.

En fonction de l'évolution de la dette du locataire, l'APAGL peut adapter les modalités du plan d'apurement.

Tout dossier orienté en contentieux peut, sous réserve d'une reprise au moins partielle du paiement du Loyer, faire l'objet d'une reprise en traitement amiable à la demande du locataire, sur accord de l'APAGL.

Le remboursement par le locataire des sommes indemnisées s'effectue exclusivement, y compris dans le cas d'un recouvrement amiable, auprès de l'Assureur, selon les modalités et le calendrier prescrits par l'APAGL.

L'APAGL peut sous-traiter les missions évoquées au titre de la démarche curative, à l'exception de la prescription des modalités de recouvrement, à des organismes désignés par elle.

V. – *La prime d'assurance.*

Chaque Assureur détermine librement le taux de prime correspondant aux garanties minimales du contrat socle.

Ce taux de prime peut être majoré par l'Assureur en cas de garanties optionnelles venant s'ajouter aux garanties minimales du contrat socle définies par le présent cahier des charges. Dans ce cas, le contrat doit distinguer la prime relative aux garanties minimales et la prime relative aux garanties optionnelles ; les sinistres doivent être distingués selon la même répartition. La prime correspondant aux différentes garanties est déterminée sur une base objective par l'Assureur en s'appuyant sur des éléments techniques relatifs au coût de chaque garantie.

Le taux de prime du contrat socle est indifférent du profil du locataire dès lors qu'il est éligible.

En cas d'aggravation du risque présenté par un Bailleur, le taux de prime peut être majoré dans les conditions définies à l'article 6.

VI. – *Objectif de distribution du contrat socle.*

Afin d'éviter que la distribution du contrat socle ne soit limitée qu'aux seuls locataires les plus risqués, chaque Assureur doit respecter les règles suivantes :

1° Pour les Bailleurs administrateurs de biens, la distribution du contrat socle doit être effectuée dans le cadre d'un engagement minimal de part des contrats socles parmi l'ensemble des contrats portant sur des logements éligibles de 80 % ;

2° Pour les autres Bailleurs, la distribution du contrat socle est exclusive de celle de tout contrat portant sur des logements éligibles mais ne respectant pas le présent cahier des charges.

La distribution du contrat socle auprès des Bailleurs mentionnés au 1° et 2° ci-dessus est appréciée en fonction du nombre de lots couverts par :

- les contrats souscrits par l'Assureur ou par une Société anonyme ou mutuelle d'assurances contrôlée à compter de la date d'entrée en vigueur de la Convention ;
- ainsi que par les contrats souscrits avant la date d'entrée en vigueur de la Convention par l'Assureur ou par une Société anonyme ou mutuelle d'assurances contrôlée dans le cas où les logements couverts par ces contrats font l'objet d'un changement de locataire à compter de cette même date.

Toutefois, dans le cas où une Société anonyme ou mutuelle d'assurances contrôlée est elle-même signataire d'une Convention, l'appréciation de l'engagement s'effectue séparément pour l'Assureur et pour la Société anonyme ou mutuelle d'assurances contrôlée.

L'APAGL contrôle à la fin de chaque Exercice entier de participation de l'Assureur au dispositif que celui-ci a respecté les conditions de distribution du contrat socle mentionnées ci-dessus. En cas de non-respect de ces conditions, l'APAGL peut résilier la Convention dans les conditions fixées à l'article 15.

Article 3

Les conditions de souscription relatives aux locataires

I. – *Les catégories de locataires.*

On distingue parmi les locataires :

- les locataires éligibles au contrat socle. On distingue parmi eux les locataires éligibles 1 % Logement, les locataires éligibles Etat et les autres locataires éligibles. Les termes « locataires éligibles 1 % Logement/Etat » utilisés ci-après désignent les locataires relevant des locataires éligibles 1 % Logement ou des locataires éligibles Etat ;
- les locataires qui ne sont pas éligibles au contrat socle en raison de leur taux d'effort trop élevé ou indéterminé.

L'Assureur ne peut pas restreindre le champ des locataires éligibles par rapport à la définition qui résulte du présent article.

La répartition des locataires par catégorie est effectuée par l'Assureur au moment de la souscription du contrat selon qu'ils sont entrants ou en place, selon leur taux d'effort, selon le caractère précaire ou non de leur situation, suivant les dispositions prévues au présent article.

Le taux d'effort est calculé selon la formule :

Taux d'effort = Loyer mensuel / Ressources mensuelles.

Les ressources prises en compte pour son calcul comprennent l'ensemble des revenus des personnes composant le ménage locataire ou des colocataires, soit la somme des revenus d'activités ou pensions, des

allocations familiales et sociales, y compris aides au logement éventuelles versées, conformément au 3° du III de l'article 2, directement au Bailleur, et des autres revenus à caractère régulier, tels que définis dans la notice mentionnée au 8° de l'article 17.

Le Bailleur 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 permettant de contrôler son taux d'effort et de déterminer son profil.

Le contrat socle peut couvrir à la fois des locataires entrants et des locataires en place.

II. – *Les locataires entrants.*

a) Les locataires éligibles 1 % Logement sont :

– d'une part, les ménages locataires dont le taux d'effort est inférieur ou égal à 50 % et qui sont considérés comme relevant d'une situation précaire en raison de leur statut de titulaires de contrats de travail dans le secteur privé non agricole autres que les contrats à durée indéterminée dont la période d'essai a expiré.

La liste précise des différents statuts constituant ces catégories précaires figure dans la notice mentionnée au 8° de l'article 17 ;

– d'autre part, les ménages locataires dont le taux d'effort est supérieur à 28 % et inférieur ou égal à 50 % et qui relèvent d'une des situations suivantes, à l'exclusion des situations précaires mentionnées ci-dessus :

- les salariés des entreprises du secteur privé non agricole, y compris les anciens salariés retraités et les travailleurs saisonniers, et ce quels que soient leur ancienneté, la nature de leur contrat de travail et le nombre de salariés de l'entreprise ;
- les jeunes de moins de trente ans en recherche ou en situation d'emploi ;
- les étudiants boursiers.

b) Les locataires éligibles Etat sont :

– d'une part, les ménages locataires dont le taux d'effort est inférieur ou égal à 50 % et qui relèvent d'une situation précaire en raison de leur statut relevant de l'une des catégories suivantes :

- titulaires de contrats de travail en dehors du secteur privé non agricole autres que les contrats à durée indéterminée dont la période d'essai a expiré ;
- bénéficiaires des minima sociaux ;
- demandeurs d'emplois indemnisés ;
- étudiants non salariés, non boursiers.

La liste précise des différents statuts constituant ces catégories précaires figure dans la notice mentionnée au 8° de l'article 17 ;

– d'autre part, les ménages locataires dont le taux d'effort est supérieur à 28 % et inférieur ou égal à 50 % et qui ne relèvent ni des situations mentionnées au a ni des situations précaires mentionnées ci-dessus.

c) Les autres locataires éligibles au contrat socle.

Ce sont ceux dont le taux d'effort est inférieur ou égal à 28 %, à l'exception des locataires relevant d'une situation précaire définie au a et au b.

d) Les locataires non éligibles au contrat socle

Ce sont ceux dont le taux d'effort n'est pas inférieur ou égal à 50 % ou dont le taux d'effort ne peut pas être déterminé.

e) Cas d'appartenance à plusieurs catégories des différentes personnes composant un ménage

Le ménage locataire est constitué de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement.

Dès lors qu'une des personnes d'un ménage (à l'exception des personnes à la charge du ou des titulaires du bail) relève d'une situation précaire (quand bien même d'autres personnes du ménage ne relèveraient pas d'une situation précaire), le ménage est considéré comme relevant d'une situation précaire.

Dès lors qu'une des personnes d'un ménage (à l'exception des personnes à la charge du ou des titulaires du bail) est éligible 1 % Logement, le ménage est considéré comme éligible 1 % Logement (quand bien même d'autres personnes du ménage seraient éligibles Etat). De même, dès lors qu'une même personne relève à la fois des locataires éligibles 1 % Logement et des locataires éligibles Etat, il est considéré comme éligible 1 % Logement.

III. – *Les locataires en place.*

Si la date d'effet du bail est antérieure d'au moins six mois à la date de souscription du contrat :

- le locataire est éligible au contrat socle au titre de la catégorie « autres locataires éligibles », sous réserve qu'il n'y ait pas eu deux mois, consécutifs ou non, d'impayé total ou partiel de Loyer au cours des six mois précédant la date de souscription du contrat ;
- dans le cas contraire, le locataire n'est pas éligible au contrat socle.

Si la date d'effet du bail est antérieure à la date de souscription du contrat mais que l'antériorité est inférieure à six mois, le locataire n'est pas éligible au contrat socle.

Par dérogation au deuxième alinéa, en cas de transfert de contrats entre Assureurs, les locataires des logements concernés, relevant initialement des publics éligibles 1 % Logement ou Etat, restent dans cette configuration au sein du contrat socle.

A l'occasion de tout changement de locataire, la réaffectation se fera selon le profil du locataire entrant et selon les critères applicables aux locataires entrants mentionnés au II.

Article 4

La distribution et la commercialisation du dispositif GRL

Les Assureurs effectuent, sous leur seule responsabilité, la distribution et la commercialisation du contrat socle sous le label GRL et dans le respect de la charte de communication mentionnée au 2° de l'article 17.

La promotion institutionnelle du dispositif GRL relève de l'APAGL et du réseau du 1 % Logement. Elle ne peut conduire à la promotion ou à la prescription d'un ou plusieurs Assureurs en particulier.

Dans le strict respect des règles du code des assurances régissant la présentation des opérations d'assurance, un site internet ressource sera mis en ligne et administré par l'APAGL pour faire connaître le dispositif GRL et informer sur son objectif et son fonctionnement.

Section 2

Les modalités de gestion du contrat socle

Article 5

Les modalités de souscription par les bailleurs

Les Bailleurs peuvent souscrire un contrat individuel par lot ou un contrat groupe, incluant la gestion de plusieurs lots.

La vérification de l'éligibilité des logements des locataires au contrat socle relève de la responsabilité des Assureurs, sur production par le Bailleur des pièces justificatives. L'Assureur peut déléguer cette vérification mais doit alors se mettre en mesure d'obtenir sur demande la présentation des pièces justificatives et il en conserve en tout état de cause la responsabilité.

En cas de changement des locataires ou d'un des locataires, l'Assureur doit effectuer soit un avenant, soit une résiliation avec souscription d'un nouveau contrat. En cas d'avenant ou de nouveau contrat souscrit, la catégorie dans laquelle est affecté le nouveau locataire résulte de l'application des dispositions du II de l'article 3.

Article 6

Les modalités de modification et de résiliation d'un contrat

Dans le cadre de la surveillance du portefeuille et en cas d'aggravation du risque présenté par un Bailleur ou un courtier d'assurance :

1° L'Assureur peut, sur la catégorie des « autres locataires éligibles », modifier les garanties du contrat socle à l'échéance du contrat. Cette modification peut prendre notamment l'une des formes suivantes :

- diminution de la garantie globale ;
- mise en place ou augmentation de la franchise et/ou d'une période de carence ;
- augmentation du taux de prime ;
- réduction de la base de l'indemnisation.

L'Assureur est tenu d'informer l'APAGL de toute modification des garanties du contrat socle d'un Bailleur ou d'un courtier d'assurance.

2° Par ailleurs, à la demande de l'APAGL, l'Assureur peut, à l'échéance du contrat et sur la catégorie des publics éligibles 1 % Logement/Etat, décider de procéder à toute modification des garanties du contrat socle selon les formes mentionnées ci-dessus ou mettre fin à la couverture des locataires éligibles 1 % Logement/Etat. Si l'Assureur refuse les modifications demandées par l'APAGL, cette dernière peut saisir le comité d'éthique mentionné au 4° de l'article 17 et décider que le contrat, après son échéance, ne relève plus du contrat socle et est exclu du champ des compensations.

3° Dès amélioration du risque sur l'une ou l'autre catégorie des publics éligibles, l'Assureur opère le rétablissement des garanties minimales du contrat socle de ce Bailleur ou de ce courtier d'assurance sur la catégorie des publics concernée selon les modalités qu'il détermine.

4° En cas d'aggravation du risque avéré présenté par un Bailleur ou un courtier d'assurance ou de « pratiques non conformes » du Bailleur, l'Assureur peut prévoir une résiliation du contrat. Cette résiliation ne peut être décidée au plus tôt, par l'Assureur, que quinze jours après information préalable de l'APAGL lorsque le contrat porte sur plus de 200 lots assurés, quelle que soit la typologie des locataires. Pendant ce délai de quinze jours, l'APAGL peut faire part de ses observations. Si l'Assureur décide finalement de résilier le contrat, l'APAGL peut saisir le comité d'éthique mentionné au 4° de l'article 17.

Article 7

Les modalités de gestion des sinistres

La gestion et l'indemnisation des sinistres sont effectuées par les Assureurs sous leur seule responsabilité. Toutefois, pour les locataires éligibles 1 % Logement/Etat, cette gestion et cette indemnisation s'opèrent selon des modalités qui sont encadrées par la Convention et ses annexes et dans le cadre des démarches préventives et curatives mentionnées au IV de l'article 2.

Article 8

Les modalités de recours des Bailleurs et des locataires

Un Bailleur ou un locataire peut saisir la commission des recours dans les conditions mentionnées au 5° de l'article 17.

Section 3

Le financement du dispositif

Article 9

Rôle de l'Assureur et des compensations financières

L'Assureur conserve la totalité de la prime, indépendamment de la catégorie des locataires éligibles au contrat socle. Il finance l'intégralité de ses frais généraux et est responsable, à l'égard du Bailleur, du règlement intégral de l'indemnisation des sinistres.

Lorsqu'il concerne des locataires éligibles 1 % Logement/Etat, le financement de ce règlement intégral est complété par les compensations financières qui lui sont versées par l'UESL à partir du fonds de garantie universelle des risques locatifs mentionné au IV de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation (fonds GRL), selon les modalités décrites à la présente section. Le montant de ces compensations est établi uniquement en fonction des primes et sinistres relatifs à des locataires éligibles 1 % Logement/Etat et aux garanties minimales du contrat socle.

Article 10

Mécanisme de compensations financières
(excédent de pertes)I. – *Principe de calcul des compensations financières.*

Les compensations sont calculées de manière indépendante pour chaque Assureur.

1° Formule de calcul des compensations.

Bien que les compensations versées par le fonds GRL ne constituent pas juridiquement un dispositif de réassurance, l'UESL assure à partir du fonds GRL le versement de compensations selon un mécanisme s'apparentant à un système de réassurance annuelle par Exercice en excédent de pertes.

Les compensations sont égales, pour chaque Exercice de rattachement, au résultat de la formule suivante, si ce résultat est positif :

Compensation = (Sinistres – Primes × Taux de référence) si positif, 0 sinon.

Pour l'application de ce principe, on distingue :

- le montant des compensations exigibles de l'UESL par l'Assureur, qui exclut pour l'application de la formule les provisions parmi les primes et paiements de sinistres (approche en trésorerie) ;
- le montant des compensations dues par l'UESL, qui inclut pour l'application de la formule les provisions éventuelles parmi les primes et charges de sinistres (approche comptable du montant de la créance de l'Assureur sur l'UESL).

Les conditions de rattachement à un Exercice ainsi que les assiettes des sinistres et des primes sont définies ci-après. Le taux de référence est défini au 1° du IV de cet article.

2° Rattachement des primes et sinistres à un Exercice

Dans la limite de l'assiette définie au 2° du II et du III, les primes rattachées à un Exercice donné sont celles destinées à couvrir le risque de sinistre pendant la durée de l'Exercice, encaissées ou à encaisser depuis plus de trois mois au titre de l'Exercice. Ces primes incluent celles qui ne sont pas éligibles aux dispositions de l'article R. 332-6 du code des assurances et s'entendent déduction faite des éventuels remboursements de primes.

Dans la limite de l'assiette définie au 2° du II et du III, les sinistres rattachés à un Exercice donné sont ceux pour lesquels le premier loyer impayé est intervenu durant l'Exercice (garantie Loyers impayés) ou ceux pour lesquels la détérioration a été constatée durant l'Exercice (garantie Dégradations locatives).

3° Principe de somme algébrique du calcul entre différents Exercices de rattachement et entre locataires éligibles Etat et locataires éligibles 1 % Logement

Pour chaque Assureur, les compensations ne sont versées (approche en trésorerie) ou dues (approche comptable) que si le résultat de la formule mentionnée plus haut est positif. Cette condition s'apprécie en faisant la somme algébrique du résultat de la formule entre tous les Exercices de rattachement depuis l'entrée en vigueur du dispositif.

De plus, le calcul des compensations, d'une part pour les seuls locataires éligibles 1 % Logement, d'autre part pour les seuls locataires éligibles Etat, est également établi aux fins de calculer la part des compensations versées par l'UESL qui lui sera remboursée par l'Etat. Toutefois, seul le montant de compensation résultant du calcul global pour les locataires éligibles a une incidence sur les compensations versées ou dues par l'UESL à l'Assureur. Ainsi, si le résultat de la formule pour l'un des deux publics est positif et l'autre négatif, seule la somme algébrique, si elle est positive, donne lieu à compensation.

II. – Calcul des compensations versées par l'UESL à l'Assureur (approche en trésorerie).

1° Périodicité de calcul.

Pour chaque Exercice de rattachement E, le calcul des compensations est effectué après la fin de chaque trimestre T, jusqu'à la fin de la huitième année qui suit l'Exercice de rattachement E. Toutefois, l'APAGL et chaque Assureur peuvent, d'un commun accord, mettre un terme au calcul des compensations pour un Exercice de manière anticipée selon les modalités qu'ils fixent.

Pour un Exercice E de rattachement donné et un trimestre T donné, le montant total des compensations versées ou à verser par l'UESL à l'Assureur est le suivant :

Compensation (E, T) = (Sinistres – Primes × Taux de référence) si positif, 0 sinon.

Pour le premier trimestre de l'Exercice de rattachement, le montant à verser par l'UESL à l'Assureur est :

Compensation (E, 1^{er} trimestre de l'Exercice E)

Pour chaque trimestre T suivant, le montant algébrique à verser dans les conditions fixées au 3° du I de l'article 10 par l'UESL à l'Assureur est le suivant :

Montant versé (E, T) = Compensation (E, T) – Compensation (E, T-1)

où T-1 désigne le trimestre précédant le trimestre T.

Si ce montant est négatif, il est à verser par l'Assureur à l'UESL.

2° Définition de l'assiette des primes et sinistres pour le calcul des compensations versées par l'UESL à l'Assureur (approche en trésorerie).

Les primes et sinistres pris en compte sont ceux reçus ou versés au titre d'un Exercice de rattachement E :

- au titre des seules garanties minimales du contrat socle, à l'exclusion de toute garantie optionnelle ;
- au titre des seuls locataires éligibles 1 % Logement/Etat, à l'exclusion de tout autre locataire ; par ailleurs, la ventilation entre les primes et sinistres correspondant, d'une part, aux seuls locataires éligibles 1 % Logement, d'autre part, aux seuls locataires éligibles Etat, est communiquée par l'Assureur à l'APAGL de manière à permettre le calcul des compensations qui seront remboursées par l'Etat, sans que cette distinction entre les différentes catégories de locataires ait une incidence sur le calcul des compensations versées par l'UESL à l'Assureur.

Les primes prises en compte :

- s'entendent prises hors taxe ;
- incluent la fraction éventuellement reversée aux intermédiaires dans le circuit de distribution ;
- sont celles encaissées ou à encaisser depuis plus de trois mois depuis le début de l'Exercice E jusqu'à la fin du trimestre T au titre de l'Exercice E. Ces primes incluent celles qui ne sont pas éligibles aux dispositions de l'article R. 332-6 du code des assurances et s'entendent déduction faite des éventuels remboursements de primes ;
- résultent de la tarification effectivement pratiquée sauf si le tarif annuel apprécié dans les conditions fixées aux trois alinéas précédents est inférieur à 2 % de la base garantie : dans ce cas, les primes prises en compte sont établies sur la base d'une tarification fictive en prime hors taxe de 2 % du montant annuel des Loyers garantis.

Les sinistres pris en compte sont les paiements aux Bailleurs correspondant aux prestations déterminées par le contrat au sens de l'article L. 113-5 du code des assurances, qui correspondent aux trois garanties du contrat socle définies à l'article 2, effectivement réalisés depuis le début de l'Exercice E et jusqu'à la fin du trimestre T, déduction faite des recours encaissés jusqu'à la fin du trimestre T, à l'exception d'une fraction des recours qui n'est pas déduite à titre d'incitation au recouvrement de l'Assureur définie au 2° du IV.

Les éléments de trésorerie nécessaires au calcul des primes et sinistres font partie des informations transmises trimestriellement par l'Assureur à l'APAGL, mentionnés à la section 4.

III. – Calcul des compensations dues par l'UESL à l'Assureur (approche comptable).

1° Périodicité de calcul.

Pour chaque Exercice de rattachement E, le calcul des compensations dues par l'UESL est effectué après la fin de chaque année calendaire, jusqu'à la fin de la huitième année calendaire qui suit l'Exercice de rattachement. Toutefois, l'APAGL et chaque Assureur peuvent, d'un commun accord, mettre un terme au calcul des compensations pour un Exercice de manière anticipée selon les modalités qu'ils fixent.

2° Définition de l'assiette des primes et sinistres pour le calcul des compensations dues par l'UESL à l'Assureur (approche comptable).

Les primes et sinistres pris en compte sont ceux reçus ou versés au titre d'un Exercice de rattachement :

- au titre des seules garanties minimales du contrat socle, à l'exclusion de toute garantie optionnelle ;
- au titre des seuls locataires éligibles 1 % Logement/Etat, à l'exclusion de tout autre locataire ; par ailleurs, la ventilation entre les primes et sinistres correspondant, d'une part, aux seuls locataires éligibles 1 % Logement, d'autre part, aux seuls locataires éligibles Etat, est communiquée par l'Assureur à l'APAGL de manière à permettre le calcul des compensations qui seront remboursées par l'Etat, sans que cette distinction entre les différentes catégories de locataires ait une incidence sur le calcul des compensations dues par l'UESL à l'Assureur.

Les primes prises en compte :

- s'entendent prises hors taxe ;
- incluent la fraction éventuellement reversée aux intermédiaires dans le circuit de distribution ;
- sont celles encaissées ou à encaisser depuis plus de trois mois depuis le début de l'Exercice E jusqu'à la fin de l'année calendaire. Ces primes incluent celles qui ne sont pas éligibles aux dispositions de l'article R. 332-6 du code des assurances et s'entendent déduction faite des éventuels remboursements de primes ;
- s'entendent après déduction des provisions passées au terme du point 2 (provisions pour primes non acquises) de l'article R. 331-6 du code des assurances ;
- résultent de la tarification effectivement pratiquée sauf si le tarif annuel apprécié dans les conditions fixées aux trois alinéas précédents est inférieur à 2 % de la base garantie : dans ce cas, les primes prises en compte sont établies sur la base d'une tarification fictive en prime hors taxe de 2 % du montant annuel des Loyers garantis.

Les sinistres pris en compte sont les charges correspondant aux prestations déterminées par le contrat au sens de l'article L. 113-5 du code des assurances, qui correspondent aux trois garanties du contrat socle définies à l'article 2 constatées depuis le début de l'Exercice E et jusqu'à la fin du dernier trimestre de l'année, déduction faite des recours encaissés jusqu'à la fin du dernier trimestre de l'année, à l'exception d'une fraction des recours qui n'est pas déduite à titre d'incitation au recouvrement de l'Assureur définie au 2° du IV. Ces charges incluent, outre les paiements effectivement réalisés aux Bailleurs, les provisions passées au terme des points 2 *bis* (provisions pour risques en cours) et 4 (provisions pour sinistres à payer) de l'article R. 331-6 du code des assurances afin de permettre à l'assureur la couverture de ses engagements réglementés dans les conditions des articles R. 332-1 et R. 332-3-4 du code des assurances.

Les provisions sont évaluées selon l'une ou l'autre des différentes méthodes de provisionnement visées au dernier alinéa de l'article R. 331-26 du code des assurances, et selon les paramètres chiffrés résultant de la notice mentionnée au 9° de l'article 17, de manière à assurer une appréciation du montant des compensations à l'égard de chaque Assureur selon des modalités comptables et techniques cohérentes entre tous les Assureurs.

Pour les Exercices de rattachement 2009, 2010 et 2011, ces paramètres sont fixés de manière uniforme pour l'ensemble des Assureurs. Par la suite, ces paramètres peuvent être différenciés en fonction des situations propres à chaque Assureur.

Les provisions inscrites dans les comptes de l'Assureur restent de l'entière responsabilité de ce dernier et peuvent éventuellement être différentes de celles prises en compte pour le calcul des compensations.

IV. – Paramètres chiffrés de calcul de la compensation.

1° Niveau et modulation du taux de référence.

Le taux de référence est égal à un taux de référence de base pouvant être modulé individuellement dans les conditions fixées au 2° de l'article 18.

Le taux de référence de base pris en compte pour le calcul des compensations est fixé, en l'absence de données chiffrées suffisantes, notamment sur les taux de sinistralité, au taux de 55 % commun à l'ensemble des Assureurs.

Pour chaque Exercice de rattachement il y a un taux de référence, qui ne peut varier au cours du temps.

Le taux mentionné à l'alinéa précédent pourra être révisé pour les Exercices de rattachement postérieurs à la révision, à la lumière des résultats de l'évaluation globale du dispositif prévu à l'article 21.

2° Niveau de l'intéressement sur les recours.

La fraction des recours qui n'est pas déduite du montant des sinistres pour le calcul de la compensation est de 20 %. Cette fraction ne s'applique pas aux recours opérés dans le cadre de la procédure de recouvrement amiable mentionnée au 2° du IV de l'article 2.

Le taux mentionné à l'alinéa précédent pourra être révisé pour les Exercices de rattachement postérieurs à la révision, à la lumière des résultats de l'évaluation globale du dispositif prévu à l'article 21.

Section 4

**Les modalités de transmission d'informations,
de contrôle et de sanction**

Article 11

Les transmissions d'informations
auprès de l'APAGL et de l'UESL

Aux fins d'assurer le suivi et l'évolution statistique du dispositif GRL, les Assureurs effectuent, auprès de l'APAGL et de l'UESL, des transmissions d'informations régulières et détaillées, en application du règlement mentionné au 3° de l'article 17. Ces transmissions d'informations détaillées ne portent que sur les locataires éligibles 1 % Logement/Etat.

Outre les caractéristiques des logements et des locataires, ces transmissions comportent également, en base annuelle, l'ensemble des constituants techniques du compte de résultat (primes, sinistres, produits financiers) pour chaque Exercice de rattachement, lesquels doivent être transmis dans les deux mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

Par ailleurs, les Assureurs sont tenus de produire, éventuellement par l'intermédiaire de leurs fédérations professionnelles, des indicateurs de marché sur l'ensemble du dispositif GRL ainsi que sur leur branche d'activité « Loyers impayés » afin, d'une part, d'apprécier l'atteinte des objectifs fixés au regard de la répartition des ventes, d'autre part, de suivre l'évolution du dispositif GRL. Ces informations contribuent à assurer le suivi des taux de primes des contrats d'assurances contre le risque d'impayé de Loyers mis en place et géré par l'APAGL afin de prévenir les dérives du marché en termes de tarification.

En application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 susvisée, un droit d'accès et de rectification peut être exercé pour les données nominatives communiquées dans le cadre de ces transmissions.

Article 12

Le système d'information

Un système d'information permettant d'assurer la gestion et le suivi du dispositif GRL sera mis à disposition des Assureurs. Ce système d'information sera construit sous l'égide de l'APAGL et en concertation avec les principaux acteurs du dispositif.

Son alimentation par les Assureurs et l'APAGL permettra de gérer les différentes caractéristiques du dispositif GRL. Ces dernières, regroupées en fonctionnalités, comprennent notamment les conventions, les contrats d'assurance, les lots garantis, les sinistres, le traitement social, le recouvrement, les indemnisations, le mécanisme de compensation. Chacun de ces domaines fera l'objet, à travers ce système d'information, de souscription, traitement et suivi par les principaux acteurs du dispositif.

Par ailleurs, le système d'information sera utilisé comme outil de contrôle et de transmission d'informations.

Chaque Assureur est responsable de la saisie et de l'alimentation périodique des données relatives aux fonctionnalités mentionnées ci-dessus (hormis le traitement social géré par l'APAGL) pour les locataires éligibles 1 % Logement/Etat. Cette saisie peut être sous-traitée par l'Assureur, sous sa seule responsabilité.

A titre transitoire et dans l'attente de la mise en œuvre opérationnelle du système d'information précité, les échanges de données se font selon les modalités transitoires prévues par la Convention.

Article 13

La définition d'objectifs et d'indicateurs de résultats

Afin de contrôler le dispositif, l'APAGL a en charge la définition d'objectifs et d'indicateurs de résultats, qui peuvent être déterminés de façon individuelle pour chaque Assureur, et la vérification à la fin de chaque exercice que ces objectifs sont atteints.

1° Objectifs contrôlés à la fin de chaque Exercice entier.

Les objectifs à atteindre, qui font l'objet d'un contrôle de l'APAGL à la fin de chaque Exercice entier, sont les suivants :

- respect de l'engagement de distribution du contrat socle GRL dans les conditions fixées à l'article 2 ;
- taux de sinistralité (apprécié selon l'approche comptable) ne s'écartant pas significativement du taux moyen de sinistralité enregistré pour l'ensemble des assureurs. S'y substitue à compter de l'Exercice 2011 le taux de sinistralité ne s'écartant pas significativement du taux de sinistralité attendu déterminé dans les conditions fixées au 2° ci-dessous ;
- taux de recouvrement des sinistres n'enregistrant pas un écart significatif par rapport à la moyenne des taux de recouvrement réalisés par l'ensemble des assureurs ;
- s'ajoutent éventuellement à partir de l'Exercice 2011 aux objectifs précédents le niveau d'un ou plusieurs autres indicateurs de résultats n'enregistrant pas un écart significatif par rapport au niveau attendu, déterminé dans les conditions fixées au 3° ci-dessous.

2° Modalités de détermination du taux de sinistralité attendu.

Pour chaque Exercice à compter de l'Exercice 2011, l'APAGL identifie des catégories types de locataires, éligibles 1 % Logement/Etat, dont le taux de sinistralité est relativement constant et représentatif de la catégorie. Elle détermine le taux de sinistralité moyen constaté sur l'ensemble des Assureurs pour chaque catégorie de locataires. Un référentiel fixant les catégories de locataires et leur taux de sinistralité est approuvé par le conseil d'administration de l'APAGL.

Le taux individuel de sinistralité attendu d'un Assureur est déterminé à compter du premier Exercice entier de sa participation au dispositif et pour chaque Exercice suivant. Il est approuvé par le conseil d'administration de l'APAGL et notifié à l'Assureur.

Le taux individuel de sinistralité attendu d'un Assureur résulte de la moyenne des taux de sinistralité moyens constatés pour chaque catégorie de locataires pondérée par la répartition des locataires éligibles 1 % Logement/Etat des logements couverts par l'Assureur selon les catégories de locataires précitées.

3° Autres objectifs et indicateurs de résultats.

L'APAGL peut, sur la base du retour d'expérience du dispositif, proposer la création de nouveaux objectifs et indicateurs de résultats. La définition de ces objectifs et indicateurs ainsi que leurs conditions de détermination (formule de calcul, périodicité, notification...) sont approuvées par le conseil d'administration de l'APAGL.

Article 14

Les modalités de contrôle des Assureurs par l'APAGL

L'APAGL veille au respect par les Assureurs des dispositions du présent cahier des charges ainsi que des clauses et engagements fixés dans les Conventions. Elle peut contrôler, à ses frais, la bonne application du cahier des charges et de la Convention par chaque Assureur.

Le contrôle peut s'effectuer sur l'ensemble des contrats concernant les locataires éligibles 1 % Logement/Etat relatifs au présent dispositif, soit en continu, soit sur pièces et, le cas échéant, sur place, dans les conditions prévues par le règlement mentionné au 6° de l'article 17.

L'APAGL peut diligenter des contrôles par sondage sur pièces sur les contrats des locataires « autres éligibles » et non éligibles et, le cas échéant, sur place, dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent, de manière en particulier à vérifier qu'il n'y a pas d'erreur de répartition entre locataires éligibles 1 % Logement/Etat, autres éligibles et non éligibles.

Le contrôle de l'APAGL s'exerce sans préjudice des prérogatives de l'Autorité de contrôle des assurances et mutuelles.

L'Assureur est tenu de se réserver auprès de ses contreparties directes ou indirectes (courtiers, Bailleurs) la possibilité d'avoir accès à l'ensemble des documents permettant de justifier que les locataires sont ou non éligibles 1 % Logement/Etat et à l'ensemble des documents justifiant de la réalité des sinistres.

L'Assureur transmet à l'APAGL les données statistiques et comptables communiquées à l'Autorité de contrôle des assurances et mutuelles incluant les garanties couvertes par le dispositif et telles que décrites aux articles R. 341-5 et suivants du code des assurances.

Article 15

Les modalités de sanction des Assureurs

L'APAGL peut prononcer des sanctions à l'encontre d'un Assureur en cas de manquement aux dispositions du cahier des charges ou de la Convention. Les sanctions prononcées à l'encontre d'un Assureur peuvent aller jusqu'à la résiliation de la Convention assortie, le cas échéant, du reversement des compensations versées à tort, éventuellement augmentées des intérêts de retard au taux légal et susceptibles d'être majorées, dans la limite de 20 %, dans les conditions définies dans le règlement des contrôles et des sanctions mentionné au 6° de l'article 17. Tout manquement à l'obligation de transmission d'informations prévue au 3° de l'article 17 peut donner lieu à une pénalité forfaitaire de 500 € par document non transmis après une mise en demeure préalable restée infructueuse.

Dans le cas où tous les objectifs fixés à l'article 13 ne sont pas atteints, l'APAGL prononce au moins l'une des sanctions suivantes :

- injonction à l'Assureur de remédier à la situation dans les meilleurs délais ;
- modulation à la hausse de façon individuelle du taux de référence mentionnée à l'article 10, dans les conditions fixées au 2° de l'article 18 pour les Exercices de rattachement à venir ;
- résiliation de la Convention, assortie le cas échéant de la répétition de tout ou partie des compensations versées à tort.

Les sanctions sont prononcées par le conseil d'administration de l'APAGL, après avoir mis l'Assureur en mesure de faire part de ses observations et après avis du comité mentionné au 4° de l'article 17. Elles sont notifiées par l'APAGL à l'Assureur par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de résiliation de la Convention, celle-ci prend effet dans le délai d'un mois à compter de sa notification à l'assureur.

Section 5

L'adhésion au dispositif

Article 16

La Convention entre l'APAGL et chaque Assureur

La distribution par une société anonyme ou mutuelle d'assurances d'un contrat d'assurances dans le cadre du dispositif GRL est subordonnée à la conclusion d'une Convention entre l'APAGL et l'entreprise d'assurance. L'UESL est également, directement ou par l'intermédiaire de l'APAGL, engagée par cette Convention.

Cette Convention comprend l'engagement des deux parties à respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Elle précise en tant que de besoin les modalités techniques et opérationnelles de mise en œuvre des dispositions du présent cahier des charges. Ces précisions peuvent inclure une liste de clauses types devant figurer dans les contrats socles et une liste de clauses ne pouvant y figurer.

En dehors des informations spécifiques à chaque Assureur, la Convention et ses annexes, dont la liste est fixée à l'article 17, sont conformes à des modèles types approuvés par le conseil d'administration de l'APAGL. Les modifications de la convention type ou de ses annexes sont approuvées dans les mêmes conditions.

Article 17

Les annexes de la Convention
entre l'APAGL et chaque Assureur

Etablies par l'APAGL, ces annexes, qui revêtent la même valeur juridique que la Convention, sont limitativement énumérées ci-après :

1° Le règlement d'usage du label GRL.

Ce règlement du label GRL fixe les obligations des Assureurs relatives à la mention du label GRL, dont l'APAGL est titulaire du dépôt légal, sur tous les contrats conclus en application du présent cahier des charges, notamment en matière de présentation graphique du label.

Sous réserve du respect de ces obligations, chaque Assureur reste libre de commercialiser le contrat socle sous un nom de marque différent avec sa propre charte graphique.

Le label permettra d'attester auprès du Bailleur et des différents partenaires la conformité du contrat socle au présent cahier des charges.

2° La charte de communication.

La charte s'applique à tous les types et supports de communication utilisés par les Assureurs, notamment dans le cadre de l'adoption des partis pris créatifs visuels et textuels.

3° Le règlement des transmissions d'informations.

Le règlement des transmissions d'informations précise les conditions des transmissions d'informations prévues à la section 4, notamment la nature des données transmises, leur format et leur périodicité.

4° Le règlement intérieur du comité d'éthique partenarial.

Le règlement intérieur du comité d'éthique partenarial fixe le mode de fonctionnement du comité et notamment les règles de diffusion des avis et recommandations émis par le comité.

Chargé de veiller au respect par l'ensemble des Assureurs des principes d'éthique et de déontologie inhérents à la bonne mise en œuvre du dispositif, ce comité est composé de trois collègues :

- un représentant de chacune des deux organisations professionnelles de l'assurance (FFSA, GEMA) ;
- un représentant de l'UESL et un de l'APAGL ;
- un représentant du ministre chargé du logement et un représentant du ministre chargé de l'économie.

Le comité d'éthique partenarial est consulté pour avis :

- sur les pratiques particulières dont il est saisi par l'un des trois collègues mentionnés ci-dessus sur la base d'un dossier motivé précisant explicitement l'objet des griefs ;
- sur demande de l'APAGL, à la suite d'un refus de modification des conditions de garantie ou d'une résiliation par l'Assureur d'un contrat socle en application de l'article 6 ;
- sur les décisions de modifications des Conventions et de leurs annexes, en application du 2° de l'article 18 ;
- sur les décisions de sanction prononcées en application de l'article 15.

5° Le règlement intérieur de la commission des recours.

Le règlement intérieur de la commission des recours fixe le mode de fonctionnement de cette commission interne à l'APAGL, dont l'existence est indiquée dans les contrats socles.

Elle peut être saisie par un Bailleur en cas d'insatisfaction ou de réclamation portant sur la souscription et la gestion de son contrat (hors compétence du médiateur mis en place par l'Assureur) sur le dispositif GRL.

Elle peut également être saisie par un locataire relativement aux prescriptions en matière de recouvrement formulées par l'APAGL.

6° Le règlement des contrôles et des sanctions.

Ce règlement précise le déroulement des contrôles mentionnés à l'article 14, notamment les garanties auxquelles sont subordonnés les contrôles sur place et précise les modalités des sanctions prononcées en application de l'article 15, lesquelles sont proportionnées à la gravité des manquements.

7° Le règlement des modalités de gestion et d'indemnisation des sinistres.

Ce règlement précise, pour les sinistres concernant les locataires éligibles 1 % Logement/Etat, les règles qui s'imposent en matière de gestion et d'indemnisation des sinistres pour contribuer à l'efficacité du dispositif GRL, et en particulier les délais d'indemnisation et les règles internes de recouvrement.

8° La notice de définition de la base ressources et de la notion de précarité.

Cette notice comporte une liste précise des ressources prises en compte pour le calcul du taux d'effort en fonction de la situation du locataire et les justificatifs demandés.

Elle précise également la liste des statuts qui caractérisent un locataire relevant d'une situation précaire parmi les catégories définies à l'article 3.

9° La notice fixant les paramètres chiffrés à prendre en compte pour le calcul des provisions dans le respect des méthodes comptables applicables.

Cette notice fixe, dans le respect des méthodes comptables applicables, les paramètres chiffrés à prendre en compte pour le calcul des provisions, de manière à assurer une application homogène entre Assureurs et équilibrée des méthodes comptables pour déterminer les sinistres intervenant dans le calcul de la compensation.

A compter de l'Exercice de rattachement 2012, comme mentionné au 2° du III de l'article 10, ces paramètres peuvent être différenciés en fonction des situations propres à chaque Assureur.

Article 18

Clause de modification de la Convention et de ses annexes

La Convention et ses annexes peuvent être modifiées à l'initiative de l'APAGL, dans le respect du présent cahier des charges et de l'objet de la Convention qui y est défini, sans que ces modifications conduisent à bouleverser l'économie générale de la convention.

Doivent être distinguées :

1° Les modifications apportées aux clauses techniques des modèles types d'annexes, approuvées dans les conditions fixées à l'article 16. Ces modifications entraînent une actualisation systématique des annexes de toutes les Conventions conclues entre l'APAGL et les Assureurs avant l'adoption de ces modifications. L'Assureur est informé par l'APAGL de ces modifications ;

2° Les modifications qui affectent à titre individuel un Assureur. Elles sont approuvées par le conseil d'administration de l'APAGL, après avis du comité mentionné au 4° de l'article 17. L'APAGL notifie par lettre recommandée avec accusé de réception les modifications apportées, qui entrent en vigueur au plus tôt un mois après la notification de modification par l'APAGL, ce délai pouvant être réduit en cas d'accord de l'Assureur.

En cas de désaccord de l'Assureur avec les modifications qui lui sont notifiées en application du 2° du présent article, il dispose d'une faculté exceptionnelle de résiliation dans le délai d'un mois à compter de la notification de modification de la Convention par l'APAGL. Cette résiliation doit être notifiée à l'APAGL par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas particulier, les modifications n'entrent pas en vigueur et la résiliation de la Convention entre Assureur et APAGL prend effet trois mois à compter de la notification de la résiliation.

Article 19

Durée et clause de résiliation générale des Conventions

Les Conventions entre APAGL et Assureurs s'appliquent pour une durée initiale qui couvre deux Exercices pleins, plus l'Exercice en cours si la date de signature n'est pas un 1^{er} janvier.

Elles se renouvellent ensuite à chaque échéance par tacite reconduction annuelle.

Les Conventions contiennent une clause prévoyant qu'elles sont résiliables par l'une ou l'autre des parties, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de six mois avant l'échéance annuelle. Toutefois, en cas de sanction prononcée en application de l'article 15, l'assureur dispose de la possibilité de résilier la convention dans le délai d'un mois à compter de la notification de la sanction. Cette résiliation prend elle-même effet un mois après sa notification.

Les conventions peuvent également être dénoncées par une partie sans préavis en cas de manquement grave et répété de l'autre partie aux obligations découlant du présent cahier des charges et de la Convention.

Après la résiliation de la Convention entre l'APAGL et un Assureur, aucun nouveau contrat ne pourra être souscrit, ni aucune adhésion individuelle nouvelle à un contrat groupe. En revanche, les engagements de

l'APAGL et de l'Assureur au titre des contrats conclus avant la résiliation de la Convention sont maintenus, en particulier s'agissant des compensations sur les sinistres survenant sur ces contrats jusqu'au premier changement de locataire et au plus tard dans les cinq ans suivant la résiliation, cette durée pouvant être réduite d'un commun accord entre l'APAGL et l'Assureur.

Section 6

Dispositions transitoires

Article 20

Gestion des contrats conclus antérieurement à l'entrée en vigueur du présent cahier des charges

Les dispositions du décret n° 2007-92 du 24 janvier 2007 portant approbation du cahier des charges social mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les stipulations des Conventions conclues entre GRL Gestion et des Assureurs avant l'entrée en vigueur de la présente annexe continuent de s'appliquer aux contrats souscrits avant cette date, pour les contrats individuels jusqu'à l'échéance de ceux-ci et pour les contrats groupes jusqu'à l'échéance de la totalité des adhésions individuelles à ces contrats.

Après l'entrée en vigueur de la présente annexe, aucun contrat ni aucune adhésion individuelle ne pourra être souscrit ou reconduit sur le fondement des dispositions ou stipulations antérieures mentionnées au premier alinéa.

Section 7

Evaluation du dispositif

Article 21

L'APAGL procède à une évaluation de l'efficacité économique et sociale du dispositif GRL, qui fera l'objet d'un rapport présenté à son conseil d'administration au plus tard le 31 mai 2012. A cette fin, les Assureurs et leurs fédérations professionnelles fournissent, au plus tard le 31 mars 2012, tous les éléments permettant d'effectuer cette évaluation.