

Convention entre l'Etat et l'UESL relative à la Garantie des Risques Locatifs

Entre l'Etat, représenté par le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement

Et

L'Union d'économie sociale du logement, représentée par son président habilité par une délibération du conseil d'administration en date du 14 décembre 2006, sur proposition du comité paritaire des emplois

ci-après dénommée l'UESL

PREAMBULE

Les partenaires sociaux du 1% Logement, réunis au sein de l'UESL, ont mis au point en 1999 un double produit LOCA-PASS® destiné à faciliter l'accès au logement locatif des salariés : l'avance du dépôt de garantie qui est demandée au nouveau locataire, et la caution couvrant les impayés de loyers.

Ce dernier dispositif, dit de garantie LOCA-PASS®, fonctionne effectivement (plus de 200 000 accordés en 2005) mais il présente plusieurs inconvénients :

- il prévoit des conditions de temps limitées pour son application : entrée en vigueur dans les trois premières années du bail, durée de la caution de 18 mois ;
- en cas de paiement du loyer par la garantie LOCA-PASS® en remplacement du locataire défaillant pendant les 18 mois, le propriétaire se trouve à l'issue de cette période sans garantie et sans avoir pu engager d'action à l'encontre du locataire, contrairement à ce qui se passe dans le cas d'une assurance contre les impayés.

Ces inconvénients limitent l'impact de la garantie LOCA-PASS® sur les bailleurs, qui peuvent rester réticents à prendre un locataire, en particulier s'il ne présente pas de garanties relatives à la pérennité de son contrat de travail, qu'il dispose ou non d'une caution de la part d'une personne physique, et ce même

s'il bénéficie de la garantie LOCA-PASS®. Ceci conduit aussi à des situations où l'on a à la fois souscription d'une assurance contre les impayés de loyers par le propriétaire et garantie LOCA-PASS® au bénéfice du locataire, ou bien où ce dernier est doublé d'une exigence de caution d'un parent, et il y a alors redondance.

Dans ces conditions l'UESL a proposé à l'Etat de faire évoluer la garantie LOCA-PASS® en en faisant une garantie complémentaire de produits d'assurance, dans le cadre d'un dispositif global de garantie des risques locatifs.

Pour permettre cette évolution, la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a prévu dans son article 32 codifié à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, que des ressources du 1% Logement pouvaient être consacrées au financement de compensations versées aux entreprises d'assurance de dommages, pour les contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant un cahier des charges social approuvé par décret.

La présente convention définit les conditions dans lesquelles l'UESL apporte les compensations prévues au g) de l'article L. 313-1 du code précité en application du 2^oter de l'article L. 313-19 dudit code. Elle définit également les conditions dans lesquelles l'Etat assure un financement analogue pour les catégories de ménages non couvertes par le 1% Logement.

Les parties s'accordent sur le cahier des charges social prévu au g) de l'article L. 313-1 dudit code, qui est annexé à la présente convention et qui sera approuvé par décret.

ARTICLE 1 - Présentation du dispositif de Garantie des risques locatifs

Un nouveau produit de garanties contre les risques locatifs est créé. Il est proposé par toutes les sociétés d'assurances qui l'acceptent.

Ce produit ouvre droit aux compensations financières du 1% Logement sous condition expresse que le contrat soit strictement conforme au cahier des charges social pris en application du g) de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces compensations sont remboursées par l'Etat lorsqu'elles concernent certaines catégories de locataires.

L'ouverture du droit aux compensations permet d'abaisser de manière significative, au regard des pratiques actuelles, les seuils d'accessibilité financière des candidats locataires et à les dispenser, sauf exceptions expressément prévues au cahier des charges social, d'apporter des cautions. Il vise donc à une réduction de la discrimination de fait à l'entrée du parc locatif. Pour autant, les ménages dont le taux d'effort serait disproportionné pourront être exclus du bénéfice du contrat.

Le suivi comptable du dispositif permet d'évaluer avec précision les procédures et les flux relatifs d'une part au fonctionnement usuel des contrats d'assurances, d'autre part, aux compensations financières de l'UESL prévues au g) de l'article L. 313-1 du code précité via le fonds spécifique mentionné au 1. de l'article 7.

Pour décliner le présent dispositif, l'UESL met en place :

- d'une part, une société de gestion, sa filiale à 100% ayant le statut de SAS, chargée de la mise en œuvre et du suivi technique du dispositif ;
- d'autre part une association « Association pour l'accès aux garanties locatives » (APAGL) chargée de garantir la finalité sociale du dispositif, d'étudier ses effets, ses coûts et les conditions de son développement.

ARTICLE 2 – Les locataires éligibles dans le cadre du nouveau dispositif

1. Critères de solvabilité

Les locataires ouvrant droit aux compensations du 1% Logement dans le cadre du nouveau dispositif (ci-après dénommés « locataires éligibles ») sont ceux qui respectent les deux conditions cumulatives suivantes (mentionnées au 2° de l'article 3 du cahier des charges social) :

- non respect par le locataire des critères de solvabilité (notamment en termes de taux d'effort, de nature de l'activité, de contrat de travail et du caractère permanent de cette activité, absence de caution, ...) usuellement imposés par les contrats d'assurances contre les impayés de loyer.
- taux d'effort du locataire n'étant pas manifestement disproportionné au regard du montant du loyer (dans la limite d'un maximum de 50%).

Pour les catégories de locataires mentionnés au a) du 2. du présent article pour lesquels le financement des compensations relève de l'UESL uniquement, ces critères sont précisés par délibération du Conseil d'administration de l'UESL, prise après avis simple des organismes professionnels représentatifs des

entreprises d'assurance (leur silence gardé pendant un délai d'un mois valant décision implicite d'acceptation).

Pour les catégories de locataires mentionnés au b) du 2. du présent article pour lesquels la prise en charge du financement des compensations relève de l'Etat, ces critères sont précisés par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances.

Le Gouvernement et l'UESL s'engagent, dans la mesure du possible, à faire coïncider les critères applicables à l'ensemble des locataires éligibles. Une concertation préalable sera en particulier engagée à l'initiative de la partie qui aura l'intention de modifier ces critères. Au surplus, le Gouvernement et l'UESL consulteront les entreprises d'assurances qui participent au dispositif avant tout changement de ces critères.

2. Prise en charge respective par l'UESL ou par l'Etat

a) Catégories de locataires pour lesquels le financement des compensations relève de l'UESL uniquement (ci-après dénommés « locataires éligibles 1% Logement »)

- les ménages dont l'une des personnes majeures est salariée par des employeurs du secteur assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction, définie à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les anciens salariés qui sont retraités depuis moins de cinq ans et les travailleurs saisonniers ; et ce quels que soient leur ancienneté, la nature de leur contrat de travail et le nombre de salariés employés ;
- les ménages dont l'une des personnes majeures est jeune de moins de trente ans en recherche ou en situation d'emploi ;
- les ménages dont l'une des personnes majeures est étudiant boursier de l'Etat ;
- tout locataire, indépendamment de sa situation professionnelle, d'un logement appartenant à un bailleur privé ayant fait l'objet d'une convention, soit avec l'Etat au titre de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, soit avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-4 dudit code ; et ce, pendant la durée de la convention.

b) Catégories de locataires pour lesquels le financement des compensations, versées par l'UESL, fait l'objet d'un remboursement par l'Etat (ci-après dénommés « locataires éligibles hors 1% Logement »)

Il s'agit des ménages qui ne relèvent pas des catégories mentionnées à l'un des trois premiers alinéas du a), et dont le logement ne relève pas des catégories mentionnées au dernier alinéa du a).

ARTICLE 3 – Société de gestion

Pour assurer la mise en œuvre opérationnelle du dispositif, l'UESL crée une société de gestion, filiale à 100 %, ayant le statut de société anonyme simplifiée (SAS).

La société de gestion signe avec toutes les entreprises d'assurances désireuses de proposer un contrat respectant le cahier des charges social, sur mandat de l'UESL, une convention prévoyant les modalités de fonctionnement du contrat qui permettent le versement des compensations ainsi que les modalités d'information et de contrôle nécessaires au bon fonctionnement du dispositif. Cette convention est conforme à une convention-type approuvée par le Conseil d'administration de l'UESL prise après avis simple des organismes professionnels représentatifs des entreprises d'assurance (leur silence gardé pendant un délai d'un mois valant décision implicite d'acceptation).

Chaque fois que nécessaire, et notamment en cas de modification des critères prévus au 1 de l'article 2, cette convention fait l'objet d'un avenant.

Elle exerce les missions principales suivantes dans le strict respect des principes énoncés à l'article 5 :

- elle favorise la diffusion du contrat d'assurance contre les risques de loyers impayés auprès des propriétaires, courtiers, apporteurs d'affaires et professionnels de la gestion répondant aux dispositions légales en vigueur ;
- elle assure la mise en œuvre du dispositif.

A ce titre, elle assure notamment les fonctions suivantes :

- conception et réalisation du processus de validation des « locataires éligibles » ;
- interface entre les entreprises d'assurance et l'APAGL mentionnée à l'article 4 pour les opérations de traitement social et de recouvrement en cas de loyers impayés ; suivi des suites données aux déclarations de sinistre concernant les « locataires éligibles » ;
- interface entre les entreprises d'assurance et l'UESL pour les opérations relatives aux compensations financières ; communication à l'UESL des éléments d'information nécessaires à l'UESL afin de lui permettre d'évaluer le montant de ses engagements de garantie ; communication à l'UESL des informations lui permettant de verser,

via le fonds d'intervention précité, les compensations aux entreprises d'assurances ;

- responsabilité de la distinction entre les flux comptables relevant de la prestation classique d'assurance et les flux comptables relevant des compensations susceptibles d'être apportées par le fonds spécifique de l'UESL, et parmi ces compensations, de celles faisant l'objet d'un remboursement par l'Etat ; gestion du suivi comptable des contrats des « locataires éligibles », notamment la distinction entre « locataires éligibles 1% Logement » et « locataires éligibles hors 1% Logement » ;
- suivi statistique du dispositif.

Les commissaires du gouvernement de l'UESL ont accès sur leur demande à tout document et toute information leur permettant de s'assurer de la mise en oeuvre du dispositif. La société ne dispose pas d'autre mandataire social rémunéré que son président et ses comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes.

La société de gestion s'engage à traiter de la même manière les informations et les flux relatifs aux « locataires éligibles 1% Logement » et les « locataires éligibles hors 1% Logement ».

ARTICLE 4 – Association pour l'accès aux garanties locatives(APAGL)

L'APAGL, créée à l'initiative de l'UESL afin d'étudier la mise en place du dispositif de garantie des risques locatifs, se voit confier les missions nouvelles suivantes :

- garantir la finalité sociale du dispositif ;
A ce titre, elle a en charge, sur saisine de la société de gestion, d'arrêter la nature des suites à donner aux déclarations de sinistre concernant des « locataires éligibles », à l'exclusion de l'indemnisation proprement dite (traitement social, recours contre le locataire et recouvrement à l'encontre du locataire).
En cas de traitement social, elle s'appuiera, en tant que de besoin, sur les associés collecteurs de l'UESL.
- étudier les effets et le coût du dispositif au regard notamment des paramètres d'ouverture des droits ;
- étudier les conditions de développement et d'évolution du dispositif, tel que défini à l'article 6.

Elle se dote des moyens techniques nécessaires pour remplir l'ensemble de ses missions

Les commissaires du gouvernement de l'UESL ont accès sur leur demande à tout document et toute information leur permettant de s'assurer de la mise en oeuvre du dispositif. Les comptes de l'APAGL sont certifiés par un commissaire aux comptes.

L'APAGL s'engage à traiter de la même manière les « locataires éligibles 1% Logement » et les « locataires éligibles hors 1% Logement ». Il en est de même pour le suivi social mis en place.

ARTICLE 5 – Principes de fonctionnement du dispositif

Le bailleur ou, le cas échéant, son mandataire est ci-après dénommé « le Bailleur ».

Le terme « les Primes » désigne dans la présente convention indifféremment les primes ou les cotisations perçues par l'entreprise d'assurances.

a) Souscription du contrat et éligibilité des locataires

Le Bailleur intéressé par un contrat d'assurances respectant le cahier des charges social (ci-après dénommé « contrat GRL ») s'adresse à une entreprise d'assurances de son choix qui adhère au dispositif (ou à son mandataire éventuel). L'adhésion au dispositif est concrétisée par la signature de la convention mentionnée à l'article 3 entre l'entreprise d'assurances et la société de gestion, sur mandat de l'UESL, qui précise notamment les modalités financières de versement des compensations de l'UESL à partir du fonds spécifique de l'UESL. Les entreprises d'assurances peuvent promouvoir et distribuer librement ces contrats.

Lorsqu'il souscrit un contrat GRL, le Bailleur est informé des critères de solvabilité applicables à son contrat.

Les candidats locataires doivent solliciter auprès de tout associé collecteur de l'UESL un « passeport », prouvant qu'ils relèvent de l'une ou de l'autre des catégories de « locataires éligibles » mentionnées au 2. de l'article 2, sous réserve du respect des critères mentionnés au 1. de l'article 2 ; à ce titre, le loyer maximal pour le ménage respectant ces critères figure sur le passeport. Ce « passeport » permet d'éliminer tout risque quant à une application erronée du scoring par le Bailleur, et donc de garantir au Bailleur que le locataire est bien couvert par le contrat d'assurances.

Le Bailleur est tenu d'informer l'entreprise d'assurances, dans un délai d'un mois à compter de la signature du nouveau bail, de tout changement de locataire intervenant pendant la durée du contrat, de manière notamment à déterminer de quelle catégorie le nouveau locataire relève.

b) Suivi du contrat en l'absence de sinistre

Dans les conditions fixées par la convention mentionnée ci-dessus, l'entreprise d'assurances communique à la société de gestion les informations suivantes relatives aux contrats GRL :

- quelle que soit la catégorie dont relève le locataire, les informations relatives aux souscriptions et résiliations de contrats, le montant de loyer garanti ainsi que les éléments permettant l'identification des « locataires éligibles » ;
- pour les « locataires éligibles », en sus des informations mentionnées ci-dessus, tout événement relatif au contrat et aux flux financiers qu'il génère, et notamment les versements de Primes.

Pour les locataires autres que les « locataires éligibles », l'entreprise d'assurances et la société de gestion n'ont pas d'échanges autres que les transmissions d'informations mentionnées au premier tiret ci-dessus et les éventuels contrôles que la société de gestion peut mener envers l'entreprise d'assurances en vue de s'assurer de la bonne classification des locataires par catégorie, en application de la convention mentionnée ci-dessus.

Les échanges d'informations nominatives entre l'entreprise d'assurances et la société de gestion se font dans le respect de la réglementation applicable et notamment de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

c) Prise en charge des sinistres

Lorsqu'un sinistre survient concernant un locataire ne relevant pas des « locataires éligibles », l'entreprise d'assurances fait son affaire de l'indemnisation du sinistre et des recours contre le locataire.

Lorsqu'un sinistre survient concernant un locataire relevant des « locataires éligibles », conformément aux dispositions prévues par convention mentionnée ci-dessus, le choix des suites à donner au sinistre en dehors de l'indemnisation est du ressort de l'APAGL. L'indemnisation est assurée par l'entreprise d'assurances, selon les modalités de financement définies au d) ci-après.

Après instruction de l'APAGL et détermination par celle-ci du traitement approprié, la société de gestion :

- soit informe l'entreprise d'assurance de la mise en place d'un traitement social ;
- soit demande à l'entreprise d'assurance la mise en œuvre des procédures de recouvrement adaptées à l'encontre du locataire.

L'entreprise d'assurances est tenue d'exécuter sans délai les instructions de la société de gestion, et doit être en mesure de justifier des mesures effectivement prises.

d) Modalités de financement de la prise en charge des sinistres

Une fraction des Primes perçues par l'entreprise d'assurances au titre des contrats concernant des « locataires éligibles », dite Prime pure, est définie forfaitairement à partir de la Prime brute en déduisant une fraction représentative

:

- des frais de chargement (notamment commercialisation et gestion) ;
- des frais de commission des courtiers et/ou des agents généraux ;
- des taxes ;
- d'une marge raisonnable.

Cette fraction est fixée dans la convention mentionnée ci-dessus.

Cette fraction des Primes est confiée par l'entreprise d'assurances au fonds spécifique de l'UESL tel que défini au 1. de l'article 7. Ce fonds est abondé par des avances au titre des compensations dues par l'UESL à l'entreprise d'assurances. Les produits financiers du fonds sont acquis au fonds.

Le financement des indemnités versées par l'entreprise d'assurance aux bailleurs au titre des contrats concernant des « locataires éligibles » est prioritairement assuré par la restitution par l'UESL de la fraction des Primes confiée par l'entreprise d'assurances et les produits financiers générés par la fraction de ces Primes. Le solde du financement des indemnités au titre des contrats concernant des « locataires éligibles » est assuré par le fonds spécifique au titre des compensations dues par l'UESL à l'entreprise d'assurances.

Les compensations sont versées sous forme d'avance intervenant au début de chaque période et de solde intervenant à la fin de chaque période, selon des modalités prévues par la convention mentionnée ci-dessus.

A concurrence des compensations versées, les sommes recouvrées sur les indemnités versées au titre des « locataires éligibles » sont acquises au fonds

spécifique de l'UESL, déduction faite de la rémunération versée, le cas échéant, à l'organisme chargé du recouvrement.

ARTICLE 6 – Extension du mécanisme de garantie des risques locatifs aux bailleurs personnes morales n'ayant pas recours aux assurances

Le dispositif défini à l'article 1, entrant dans le cadre du g) de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, suppose la souscription de contrats d'assurances contre les impayés de loyers et de charges. Toutefois, certaines catégories de bailleurs personnes morales recourent peu à ce type de contrats, en particulier les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte de logement social, les collectivités publiques et les sociétés filiales d'organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

C'est pourquoi l'APAGL est chargée d'élaborer un dispositif entrant dans le cadre des « garanties de loyer et de charges apportées au bailleur » mentionnées au c) de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, qui sera défini par convention signée entre l'UESL et l'Etat après concertation avec les organisations représentatives des bailleurs concernés.

Ce dispositif s'inspirera de celui mis en œuvre dans le cadre de la présente convention. Il sera ouvert par voie conventionnelle aux bailleurs personnes morales, sur la base de conventions-types mises au point avec les principales organisations de bailleurs susceptibles d'en bénéficier.

ARTICLE 7 – Financement du dispositif par l'UESL

1. Financement des compensations prévues par le dispositif

Le financement des compensations prévues au g) de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que de la couverture des garanties données dans le cadre du dispositif mentionné à l'article 6 de la présente convention est assuré au sein d'un fonds spécifique créé à cet effet par l'UESL.

Ce fonds spécifique est dénommé « fonds de garantie des risques locatifs ». Ses disponibilités financières sont placées dans les conditions prévues à l'article R. 313-62 du code de la construction et de l'habitation.

Le fonds reçoit les contributions des associés collecteurs ainsi que la fraction des Primes mises en dépôt par les entreprises d'assurances, sans que cette fraction ne passe par un intermédiaire. Les produits financiers du fonds sont acquis au fonds.

Pour garantir la sécurité de cette alimentation financière :

- les attributions de l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles seront élargies afin qu'elle puisse vérifier que le fonds spécifique est, à tout moment, en mesure de faire face à ses engagements et d'assurer le versement des compensations aux entreprises d'assurances ;
- les créances de ces entreprises sur le fonds spécifique sont ajoutées à la liste des éléments d'actifs admis en représentation des engagements réglés des entreprises d'assurances.

Le gouvernement s'engage, à présenter au Parlement dans les meilleurs délais les mesures législatives et à prendre les dispositions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de ce nouveau fonds spécifique de l'Union, notamment à modifier l'article L. 310-12 du code des assurances afin que ce fonds puisse être soumis au contrôle de l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles.

Jusqu'à l'adoption de ces dispositions, le financement par l'UESL des compensations aux entreprises d'assurances sera assuré dans les conditions prévues au 1 de l'article 10.

2. Financement des coûts de fonctionnement du dispositif

Le financement des coûts de fonctionnement de l'APAGL et de la société de gestion est assuré au sein d'une section spécifique à créer du fonds d'intervention de l'UESL mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation.

Le financement du coût de l'enquête sociale et du suivi social est également assuré au sein de cette section. Conformément au dernier alinéa dudit article L. 313-20, les opérations de cette section, au sein du fonds d'intervention mentionnées au 2° ter de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation est retracée dans une comptabilité distincte.

Ces coûts ne peuvent être pris en charge par le fonds de garantie des risques locatifs mentionné au 1. du présent article.

ARTICLE 8 – Financement du dispositif par l'Etat

Le financement du dispositif par l'Etat consistant en la création d'un système de garantie de l'Etat, le Gouvernement s'engage à présenter au Parlement dans les meilleurs délais les dispositions législatives permettant cette création. L'Etat prendra alors en charge le financement au titre des « locataires éligibles hors 1% Logement » à compter de la date d'entrée en application prévue par la loi.

Le remboursement des compensations versées par l'UESL pour les sinistres concernant des « locataires éligibles hors 1% Logement » définis au b) du 2 de l'article 2 est assuré par l'Etat par un versement annuel au « fonds de garantie des risques locatifs ». Ce versement prend en compte les recouvrements opérés au cours de l'année sur les indemnisations versées au titre des sinistres concernant des « locataires éligibles hors 1% Logement » et les produits financiers générés par la fraction des Primes concernant ces locataires confiées au fonds spécifique de l'UESL.

L'Etat interviendra de manière analogue pour le financement de l'extension du dispositif prévue à l'article 6.

ARTICLE 9 – Calendrier de mise en œuvre

L'objectif est de permettre une mise en œuvre effective du dispositif dès le 1er janvier 2007.

A cette fin, le décret approuvant le cahier des charges social annexé à la présente convention sera publié avant le 31 décembre 2006.

L'UESL conduira les études techniques et économiques nécessaires, organisera les moyens de gestion du nouveau dispositif et proposera aux entreprises d'assurance qui respectent le cahier des charges social de participer à ce dernier.

Elle mènera ses travaux en liaison avec l'Etat et informera les fédérations de bailleurs et de mandataires de gestion immobilière de leur avancement.

Dès que cela sera possible, une campagne d'information, ciblée à la fois vers les propriétaires et vers les candidats locataires, sera organisée en sollicitant le concours de l'ensemble des partenaires mentionnés ci-dessus. Elle fera apparaître, de même que tous les documents ultérieurs contractuels ou communiqués au public, la part prise en charge par l'Etat pour les « locataires éligibles hors 1% Logement ».

L'octroi de compensations pour les « locataires éligibles hors 1% Logement » mentionnés au b) du 2. de l'article 2 entrera en vigueur à la date prévue pour l'entrée en vigueur de l'arrêté mentionné au cinquième alinéa du 1. de l'article 2 sous réserve que les modalités de financement par l'Etat prévues à l'article 8 soient précisément fixées après concertation avec l'UESL.

ARTICLE 10 – Dispositions transitoires

1. Financement du dispositif

Dans l'attente de la mise en place du « fonds de garantie des risques locatifs » mentionné au 1 de l'article 7, le financement des compensations prévues au g) de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est assuré par la section spécifique à créer du fonds d'intervention de l'UESL mentionnée au 2 de l'article 7.

2. Articulation du dispositif avec la GARANTIE LOCA-PASS[®]

Le basculement total de l'actuelle garantie LOCA-PASS[®], qui est ouverte de droit aux trois premières catégories de locataires mentionnées au a) du 2. de l'article 2, au nouveau dispositif, qui ne fonctionne que si le bailleur contracte une assurance contre les impayés, suppose que de tels contrats se soient suffisamment développés auprès des bailleurs.

La généralisation des contrats GRL devrait être progressivement obtenue, grâce à une réduction des assurances impayés du fait de l'élargissement du marché induit par le dispositif de garantie des risques locatifs, de l'efficacité accrue des contrats GRL et de la communication qui sera faite pour promouvoir le dispositif.

Dans l'intervalle, et pour une durée de dix-huit mois à partir du lancement de cette nouvelle garantie, la garantie LOCA-PASS[®] actuelle continuera d'être proposée aux bénéficiaires actuels, à défaut de souscription par le bailleur d'une assurance contre les impayés de loyers. La garantie LOCA-PASS[®] continuera d'être proposée aux locataires de logements appartenant à des bailleurs institutionnels tant qu'une période de dix-huit mois ne se sera pas écoulée après la mise en œuvre effective de l'extension prévue à l'article 6.

3. Evaluation du dispositif

L'UESL s'engage à tenir les commissaires du Gouvernement informés de la diffusion des contrats GRL, et à leur transmettre une évaluation réalisée par une personne indépendante choisie d'un commun accord entre les parties et portant sur les conditions financières du dispositif et sur ses effets socio-économiques dans les dix-huit mois à compter de l'entrée en vigueur du dispositif, soit avant le 30 juin 2008. Une évaluation sera également menée sur l'extension du dispositif prévue à l'article 6 dans un délai de dix-huit mois à compter de son entrée en vigueur.

Dans le cas où l'évaluation ferait état de la nécessité d'une prolongation de la période de maintien de la garantie LOCA-PASS® au-delà de la période de dix-huit mois mentionnée au 2, cette prolongation pourra être décidée par le Conseil d'administration de l'UESL.

Fait à Paris, le

Pour l'Etat

Le ministre de l'emploi, de la cohésion
sociale et du logement

Jean-Louis BORLOO

Le ministre de l'économie, des finances
et de l'industrie

Thierry BRETON

Le ministre délégué au budget et à la
réforme de l'Etat, porte-parole du
Gouvernement

Jean-François COPÉ

Pour l'Union d'économie sociale pour le logement

Le Président du Conseil
d'administration

Daniel DEWAVRIN

Vice-président du Conseil
d'administration,
Collège salariés

Jean-Luc BERHO

Collège employeurs

Alain SIONNEAU

ANNEXE

Cahier des charges social

pris en application du g) de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 1 – Objet du cahier des charges.

Le présent cahier des charges, pris en application du g) de l'article L. 313- 1 du code de la construction et de l'habitation, définit les conditions dans lesquelles un contrat d'assurance contre les risques d'impayés proposé par une entreprise d'assurance est éligible aux compensations prévues à l'alinéa précité.

Article 2 – Organisation mise en place.

Afin d'assurer, d'une part, la cohérence de la gestion et de l'exécution du contrat d'assurance contre les impayés, de distinguer expressément, d'autre part, les prestations relevant de l'assurance de celles relevant de la mise en œuvre de la caution et de la compensation de l'UESL (Union d'économie sociale du logement), de garantir enfin la traçabilité des montants susceptibles d'être éligibles à cette compensation et de contrôler la bonne application et la transparence des conditions définies dans le présent décret, l'UESL met en place :

- d'une part, une société de gestion filiale à 100% ayant le statut de SAS, chargée de la mise en œuvre et du suivi technique du dispositif ;
- d'autre part une association « Association pour l'accès aux garanties locatives » (APAGL) chargée de garantir la finalité sociale du dispositif, d'étudier ses effets, ses coûts et les conditions de son développement.

Article 3 – Conditions relatives au contrat

Sont éligibles aux compensations prévues au g) de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation les contrats d'assurance proposés par une entreprise d'assurance disposant d'un agrément, tel que défini à l'article L. 321-10 du code des assurances, de la branche 16, et respectant les conditions suivantes :

1°) Le contrat couvre principalement le risque d'impayés portant sur le loyer, les charges ou les taxes locatives, y compris leur révision contractuelle, dus à l'assuré par un locataire occupant à titre de résidence principale un logement détenu par l'assuré situé sur le territoire français. Viennent en déduction du loyer et des charges assurés les éventuelles aides au logement auxquelles le locataire peut prétendre et qui sont perçues directement par l'assuré.

Le contrat couvre également, en cas d'expulsion, les coûts des travaux de remise en état du logement après application d'une franchise et dans la limite d'un plafond. Les montants de la franchise et du plafond sont déterminés par le Conseil d'administration de l'UESL après avis simple des organismes professionnels représentatifs des entreprises d'assurance (leur silence gardé pendant un délai d'un mois valant décision implicite d'acceptation). Ces montants sont et repris dans la convention passée entre la société de gestion, sur mandat de l'UESL, et l'entreprise d'assurance.

Dans le cas où l'entreprise d'assurance propose ou fait proposer, directement ou indirectement, des clauses ou un autre contrat en lien direct avec le bail qui couvrirait, en sus des risques mentionnés au 1° du présent article, d'autres risques relatifs aux relations entre l'assuré et son locataire, les primes (ou, le cas échéant, les cotisations) et indemnités relatives aux risques mentionnés au précédent alinéa sont clairement identifiées.

2°) Les termes du contrat précisant les conditions de mise en jeu de la garantie n'excluent en aucun cas les locataires respectant les deux conditions cumulatives suivantes (ci-après dénommés « locataires éligibles ») :

- non respect par le locataire des critères de solvabilité (notamment en termes de taux d'effort, de nature de l'activité, de contrat de travail et du caractère permanent de cette activité, absence de caution, ...) usuellement imposés par les contrats d'assurances contre les impayés de loyer.
- taux d'effort du locataire n'étant pas manifestement disproportionné au regard du montant du loyer (dans la limite d'un maximum de 50%).

Pour les catégories de locataires pour lesquels le financement des compensations relève de l'UESL uniquement, mentionnés au a) de l'article 6, ces critères sont précisés par délibération du Conseil d'administration de l'UESL, prise après avis simple des organismes professionnels représentatifs des entreprises d'assurance (leur silence gardé pendant un délai d'un mois valant décision implicite d'acceptation).

Pour les catégories de locataires pour lesquels la prise en charge du financement des compensations relève de l'Etat, mentionnés au b) de l'article 6, ces critères sont précisés par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances.

La condition de non exclusion des « locataires éligibles » pour lesquels la prise en charge du financement des compensations relève de l'Etat n'est pas opposable jusqu'à la date d'entrée en vigueur prévue par l'arrêté mentionné au précédant alinéa.

3°) Le contrat ne fixe pas, pour les « locataires éligibles » du présent article, de condition relative à l'existence d'un cautionnement du locataire en faveur de l'assuré, autre que la garantie apportée à l'entreprise d'assurances par l'UESL. Ainsi, tout « locataire éligible » devra être couvert par le contrat, même s'il ne bénéficie pas de caution solidaire de personne physique.

4°) Le contrat fixe les obligations d'information de l'entreprise d'assurances par le bailleur ou son mandataire en cas de changement de locataire, dans un délai maximal d'un mois après la signature du bail, de manière notamment à pouvoir déterminer la catégorie dont relève le locataire. Il laisse au bailleur un délai suffisant pour déclarer le sinistre.

Article 4 – Conditions relatives aux règles de gestion.

1°) En cas de sinistre, pour les « locataires éligibles », une analyse de la situation sociale du locataire est menée, avant toute procédure de recouvrement, par la société de gestion.

Cette analyse conduit à déterminer si la situation sociale et financière particulière du locataire justifie la mise en place, pour une durée limitée, d'un accompagnement social et de modalités de recouvrement adaptées, dans des conditions prévues par convention entre l'entreprise d'assurance et la société de gestion, qui peuvent prévoir une subrogation au profit de la société de gestion des droits et actions de l'entreprise d'assurance vis-à-vis du locataire.

Le recours à un accompagnement social et à des modalités de recouvrement adaptées sera notamment de droit lorsque les impayés de loyer sont imputables à une baisse importante des revenus du locataire consécutive à un accident de la vie, tel qu'un décès, un divorce, un licenciement ou une maladie.

2°) Les règles de gestion du contrat permettent de dissocier expressément, d'une part, les procédures relevant des techniques de l'assurance et d'autre part, celles relevant des compensations financières apportées par l'UESL en application de l'article 32 de la loi du 26 juillet 2005.

3°) Les modalités de détermination des compensations versées par l'UESL à l'entreprise d'assurance sont fixées par convention entre l'entreprise d'assurances et la société de gestion.

4°) La société de gestion peut conclure avec l'entreprise d'assurances des conventions visant notamment à déléguer le recouvrement des sommes dues par le locataire.

Article 5 – Tarification.

La tarification du contrat visé à l'article premier n'excède pas celle des contrats d'assurances qui imposent des conditions relatives au locataire plus strictes, portant notamment sur le niveau de taux d'effort acceptable et la situation professionnelle du locataire.

Article 6 – Prise en charge respective par l'UESL et par l'Etat

a) Catégories de locataires pour lesquels le financement des compensations relève de l'UESL uniquement (ci-après dénommés « locataires éligibles 1% Logement »)

- les ménages dont l'une des personnes majeures est salariée par des employeurs du secteur assujetti à la participation des employeurs à l'effort de construction, définie à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les anciens salariés qui sont retraités depuis moins de cinq ans et les travailleurs saisonniers ; et ce quels que soient leur ancienneté, la nature de leur contrat de travail et le nombre de salariés employés ;
- les ménages dont l'une des personnes majeures est jeune de moins de trente ans en recherche ou en situation d'emploi ;
- les ménages dont l'une des personnes majeures est étudiant boursier de l'Etat ;
- tout locataire, indépendamment de sa situation professionnelle, d'un logement appartenant à un bailleur privé ayant fait l'objet d'une convention, soit avec l'Etat au titre de l'article L. 353-2 du code de la

construction et de l'habitation, soit avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-4 dudit code ; et ce, pendant la durée de la convention.

b) Catégories de locataires pour lesquels le financement des compensations, versées par l'UESL, fait l'objet d'un remboursement par l'Etat (ci-après dénommés « locataires éligibles hors 1% Logement »)

Il s'agit des ménages qui ne relèvent pas des catégories mentionnées à l'un des trois premiers alinéas du a), et dont le logement ne relève pas des catégories mentionnées au dernier alinéa du a).

-oOo-