



interassurances

CONVENTION DE PARTENARIAT
entre le Conseil Général du Bas-Rhin et Interassurances
pour une prise en charge directe du Conseil Général de la prime
d'assurance des propriétaires éligibles à la GRL 67

Entre les soussignés :

CONSEIL GENERAL DU BAS RHIN, représenté par Monsieur Guy-Dominique KENNEL, Président du Conseil Général, agissant en vertu de la délibération de la Commission Permanente du 3 mars 2014,

ci-après dénommé **le Conseil Général**,
d'une part,

Et :

INTERASSURANCES Groupe GeranceCenter, 14 rue de Bucarest, 75008 Paris, représenté par son Gérant, Monsieur Gérard DERAY.

Référencé comme suivant :

- N° SIRET :
- Code APE :
- N° TVA intracommunautaire :

D'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Le Conseil Général du Bas-Rhin a validé le 25 octobre 2010 le lancement d'un dispositif de prise en charge de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) pour les propriétaires, espérant ainsi favoriser la mobilisation du parc locatif privé pour les ménages relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et prévenir les expulsions locatives.

En effet, dans le but de faciliter l'accès à la location des ménages, les partenaires sociaux gérant le 1% ont mis en place le dispositif GRL permettant de couvrir les impayés de loyers, la remise en état du logement en cas de détériorations par le locataire et la prise en charge des frais en cas de contentieux juridique. La GRL s'adresse à tout ménage locataire qui dispose d'un taux d'effort inférieur ou égal à 50%, et ce quel que soit leur profil. Elle vise ainsi à rassurer les bailleurs et ce faisant à les inciter à louer leurs biens immobiliers à des ménages qui ne présentent pas toutes les garanties de solvabilité ou de caution. Elle contribue par conséquent à fluidifier le marché locatif et le développement de l'offre locative.

La GRL prévoit un traitement social adapté des impayés pour les ménages locataires qui répondent aux critères définis par Action Logement et l'Etat (ménages en situation de précarité professionnelle avec un taux d'effort maximum de 50%, ménages avec un taux d'effort compris entre 28 et 50%).

Le projet liant le Conseil Général du Bas-Rhin et Interassurances a pour objectif d'offrir au Conseil Général une offre de service pour inciter les bailleurs à louer leurs biens immobiliers aux publics relevant du PDALPD présentés par Cilgère au Conseil Général et souscrivant une assurance GRL2 auprès d'InterAssurances, courtier en assurances.

Ayant constaté la complémentarité entre les Parties, CG67 et InterAssurances conviennent de signer la présente convention qui vise à définir la nature du partenariat signé.

Cet accord comprend :

- la prise en charge financière pendant deux ans, par le Conseil Général du Bas-Rhin, du coût de l'assurance GRL2 souscrite par un bailleur privé louant un logement dans les conditions fixées par le Conseil Général du Bas-Rhin dans son dispositif de prise en charge de la GRL ;
- la facilitation à l'accès au dispositif GRL par InterAssurances à travers un système d'information mis à la disposition du Conseil Général du Bas-Rhin et de ses opérateurs pour permettre la gestion des demandes et la prise en charge directe de la prime ;

LES ACTEURS

Le Conseil Général du Bas Rhin

Le Conseil Général du Bas-Rhin a décidé de prendre en charge la prime du contrat d'assurance GRL souscrit par le bailleur, avec un assureur conventionné, dans le cadre de la location d'un logement privé à usage de résidence principale, situé sur le territoire du Bas-Rhin (hors territoire CUS) destiné à un public de ménages éligibles au dispositif GRL :

- dont le taux d'effort (rapport ressources mensuelles/loyer mensuel) est compris entre 28 et 50 %, ou relevant d'une situation précaire au regard de l'emploi (Décret n°2009-1621 Article 3-II) dans la limite d'un taux d'effort de 50 %,

Et,

- dont les revenus (hors prestations sociales) au jour de l'entrée dans les lieux ne dépassent pas un plafond de ressources équivalent aux plafonds de ressources PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), actualisé selon la publication des décrets.

La prise en charge de la prime d'assurance par le Conseil Général se fera sur présentation des justificatifs prévus à la Convention et dans la limite de deux années à compter de la date d'effet du contrat d'assurance GRL, sauf en cas de congé anticipé du locataire avant ce terme.

Le Conseil Général a prévu la prise en charge de la prime d'assurance du contrat socle GRL dans une limite maximale de 2.75% TTC du montant du loyer et des charges. Cette prise en charge ne porte que sur les garanties du contrat socle GRL (loyers impayés,

dégradations locatives et frais de procédures) et non sur les garanties complémentaires ou options qui pourraient être proposées par l'assureur conventionné.

InterAssurances / GeranceCenter

GeranceCenter est une entreprise qui représente aujourd'hui une communauté de plus de 100 000 propriétaires bailleurs. Elle met à leur disposition des services et des outils de gestion locative immobilière sur Internet. Véritable alternative à la gestion déléguée à un professionnel, GeranceCenter propose un ensemble de services gratuits, de la recherche d'un locataire à la bonne gestion du bail.

InterAssurances, filiale de courtage du groupe GeranceCenter est le leader national de l'assurance loyers impayés et de l'assurance GRL auprès des propriétaires bailleurs individuels. InterAssurances est également un acteur national qui met à disposition des acteurs institutionnels, des entreprises privées et des communes des solutions de commercialisation et de développement de l'assurance loyers impayés et de la GRL.

A ce jour InterAssurances est le leader de l'assurance GRL avec plus de 40 000 contrats en cours.

LE PARTENARIAT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de partenariat a pour objet de déterminer la nature des engagements et des conditions dans lesquelles InterAssurances et le Conseil Général s'organisent pour favoriser l'accès au logement pérenne du public visé.

ARTICLE 2 – OBJECTIFS

La présente convention vise à permettre aux candidats locataires de CG67 d'accéder aux logements locatifs du parc privé.

Le dispositif consiste pour le Conseil Général à financer la prime d'assurance pendant deux ans, pour les bailleurs souscrivant un contrat GRL auprès d'InterAssurances et signant un bail de location de leur logement avec un ménage désigné par CG67.

Les services offerts par Interassurances doivent permettre au Conseil Général un gain de temps et une offre complète pour le propriétaire bailleur qui n'aura pas à avancer le montant de la prime d'assurance.

En vue de réaliser ces objectifs, et dans le respect et la continuité de leurs missions respectives, les deux organisations préconisent la répartition des rôles suivante.

ARTICLE 3 – LES ENGAGEMENTS DE CG67

ARTICLE 3.1 – PARTIE COMPTABLE ET FINANCIERE

L'assurance GRL2 souscrite par le bailleur suivant les conditions fixées par InterAssurances et les Conditions Générales 744004/1310 FIDELIDADE, sera prise en charge par le Conseil Général pendant trois années.

La prime d'assurance sera réglée par le Conseil Général à InterAssurances dans la limite de deux années.

Le Conseil Général du Bas-Rhin prendra en charge la prime d'assurance du contrat socle GRL sur la base du taux de référence de souscription pratiqué par Interassurances appliqué au montant annuel du loyer et des charges. Cette prise en charge ne portera que sur les garanties du contrat socle GRL (loyers impayés, dégradations locatives et frais de procédures) et non sur les garanties complémentaires ou options qui pourraient être proposées par l'assureur conventionné.

Lorsque l'opérateur GRL du Conseil Général validera le dossier pré-rempli, il générera un document appelé « certificat d'éligibilité à la GRL 67 » (cf. Annexe 1) qui attestera que le propriétaire peut prétendre à la prise en charge de la GRL par le Conseil Général en louant son bien au locataire désigné sur le certificat.

A la signature du bail entre le propriétaire et le bailleur, l'opérateur GRL du Conseil Général validera la date d'entrée en vigueur du bail permettant au Conseil Général de valider le dossier et de générer un courrier de notification destiné au propriétaire (cf. Annexe 2) lui annonçant le financement de la première année de la prime d'assurance GRL, selon les conditions définies dans le présent accord. Ce courrier précisera, conformément à l'article 3 du décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges au titre de la garantie universelle des risques locatifs (cf. Annexe 3), que la responsabilité de l'éligibilité du locataire incombe au propriétaire : *« Le Bailleur a pour obligation de vérifier que le taux d'effort du locataire est inférieur ou égal à 50 %. Il doit veiller à bien détenir un dossier locataire complet tel qu'exigé dans les Conditions Générales FIDELIDADE N°744004/1310. L'assurance GRL pourra être souscrite dans les 12 jours qui suivent la date d'effet du bail. ».*

A ce courrier sera annexée une convention de partenariat liant le Conseil Général et le propriétaire bailleur (Annexe 4) prévoyant notamment l'information du Conseil Général en cas de changement de locataire et la mise en location d'un logement respectant les normes de confort définies dans le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif à l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

La prise en charge de la prime d'assurance sera effective sous réserve d'une mise en garantie sous douze jours après signature du bail, ainsi que de la transmission par le propriétaire de la copie du bail faisant l'objet du contrat GRL.

ARTICLE 3.2 – INFORMATION ET COMMUNICATION

Par ailleurs, le Conseil Général et ses opérateurs utiliseront, avec le soutien d'InterAssurances, un système d'information dédié et personnalisé à l'image du Conseil Général pour assurer l'application du dispositif GRL, donner toutes informations et générer tous les documents nécessaires à une bonne gestion et au développement du produit.

ARTICLE 4 – LES ENGAGEMENTS D’INTERASSURANCES

ARTICLE 4.1 – DETAIL DE L’APPLICATION DE LA GRL 2

La GRL2 comprend les couvertures suivantes :

- La couverture des loyers jusqu’au départ du locataire plafonné à 70 000 €.
- La couverture des détériorations immobilières à hauteur de 7 700 € pour les logements non meublés.
- L’ensemble des frais de justice liés à un impayé ou à une détérioration immobilière.

L’ensemble des termes et conditions décrits ci-dessus sont plus précisément détaillés dans les CG FIDELIDADE N°744004/1310.

En cas de modification du produit ou des CG par l’assureur, par l’Etat ou tout autre organisme affilié à l’assureur ou à l’Etat de manière directe ou indirecte, InterAssurances ne sera pas tenu de maintenir les conditions listées au présent article.

ARTICLE 4.2 – L’ELIGIBILITE DU LOCATAIRE

Un document dénommé « certificat d’éligibilité à la GRL 67 » (cf. Annexe 1) est envoyé par voie informatique à travers le système personnalisé du Conseil Général développé par InterAssurances. Cette proposition d’adhésion comprenant les informations nécessaires au calcul du taux d’effort est délivrée sous réserve de la bonne constitution et conservation du dossier locataire par le propriétaire bailleur, son mandataire ou tout autre organisme choisi par le bailleur, et par le Conseil Général.

Eu égard au décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 (Annexe 3) et dans la mesure où les dossiers sont constitués et vérifiés par CILGERE, InterAssurances ne pourra en aucun cas être tenue responsable de la non-conformité d’un dossier locataire incomplet ou faux. De manière plus générale, en aucun cas InterAssurances ne pourra être tenue responsable d’un refus de prise en charge ou d’une prise en charge partielle de sinistre de la part de l’assureur ou l’APAGL.

*Les revenus nets réguliers et permanent du ou des locataire(s) doivent être supérieurs à deux fois le loyer charges comprises, soit 50% de taux d’effort.
Le taux d’effort du locataire est calculé en tenant compte des ressources, soit :*
- *L’ensemble des sources des revenus (CDI, CDD, Intermédiaires, Intermittents, etc....)*
- *Les allocations familiales, les APL ou l’AL*
(Annexe 5 ci-jointe, liste des revenus pris en compte dans le cadre du calcul d’éligibilité).

ARTICLE 4.3 – OUTIL D’INFORMATION

Un système d’information sur mesure sera mis à disposition du Conseil Général, de ses opérateurs et de CILGERE par InterAssurances. Il permettra aux équipes du Conseil Général, de ses opérateurs et de CILGERE d’accéder aux dossiers et imprimés nécessaires à la bonne gestion des contrats, de pré-remplir les contrats en ligne et de recevoir les documents s’y afférent et courriers adaptés.

ARTICLE 4.4 – ASSISTANCE TELEPHONIQUE

InterAssurances apportera une assistance téléphonique au personnel du Conseil Général, de ses opérateurs et de CILGERE et aux propriétaires bailleurs du lundi au vendredi sans interruption de 9h à 13h et de 14h à 19h.

ARTICLE 5 – ORGANISATION CONJOINTE

Afin de faciliter la mise en œuvre de l'accord, les signataires conviennent qu'un suivi permanent sera assuré par :

- pour le Conseil Général, Mme Leila DOUAIR
- pour InterAssurances, M. Gérard DERAY

En cas de difficultés pour l'application du présent accord, les signataires sont saisis aux fins de conciliation.

ARTICLE 6 – CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Afin de rendre effective cette convention, les Signataires communiqueront le plus largement possible en interne et en externe sur son existence, en particulier auprès des organismes affiliés. Pendant toute la durée de la convention, les Signataires pourront faire mention de leur partenariat en interne comme à l'externe et sur tout support.

De plus, les signataires conviennent de favoriser, dans toute la mesure du possible et en tenant compte des besoins, moyens et spécificités de chaque territoire d'implantation, les initiatives destinées à mieux faire connaître et partager les principes et objectifs de cette convention.

ARTICLE 7 – DUREE, SUIVI ET EVALUATION

L'accord prend effet à la date de signature de la présente convention pour une durée de deux ans.

De manière à assurer un suivi du dispositif, le Conseil Général et InterAssurances conviennent de présenter un bilan de l'année écoulée et donner, si besoin est, de nouvelles orientations au dispositif conformément aux dispositions légales et réglementaires alors en vigueur.

Lors de cette réunion annuelle, le Conseil Général et son partenaire InterAssurances s'engagent à présenter un bilan écrit détaillé sur la mise en œuvre du dispositif GRL2.

En cas de désaccord sérieux sur les conditions d'exécution du présent accord, les parties conviennent de mettre tous moyens en œuvre pour aboutir à la résolution de ce désaccord, éventuellement par la signature d'un avenant.

En cas de persistance de ce désaccord, la résiliation du présent accord peut être demandée de plein droit par l'une des parties. Cette résiliation intervient à l'expiration d'un délai de trois mois suivant réception par l'autre partie de la demande adressée par voie postale avec avis de réception.

Toutefois, en cas de modification des Conditions Générales (Annexe 4) encadrant l'assurance GRL2, en cas de force majeure ou pour tout motif d'intérêt général, les parties peuvent, avant expiration, résilier de plein droit le présent accord par notification écrite.

Fait en deux exemplaires originaux, à Strasbourg le

Pour InterAssurances,
Le Gérant,

Le Président de Conseil Général du Bas-Rhin,

Gérard DERAY

Guy-Dominique KENNEL