

Bien s'assurer pour éviter les impayés

ANNE-SOPHIE VION / JOURNALISTE | LE 08/09 À 06:00

Ce que vous coûte une garantie des loyers impayés (GLI)

Cas pratique :

Location d'appartement 2 pièces à Paris 16^e - 1.300 € charges comprises - 1.000 € dépôt de garantie.
Date d'entrée : 1^{er} sept. 2017. 2 locataires en CDI hors période d'essai. Contrats GLI dits « premium ».

Assureur	Loyers impayés	Garanties proposées			Tarification
		Dégradations immobilières	Protection juridique	Seuil d'intervention	
April	90.000 € par sinistre	7.700 € par sinistre	4.000 €	400 €	411 € annuel
AXA/MGARD	90.000 € par sinistre	10.000 € par sinistre	20.000 €	250 €	446,20 € annuel
Insured Rent	70.000 € par sinistre	10.000 € par sinistre	20.000 €	250 €	384,32 € annuel
InterAssurances	70.000 € par sinistre	10.000 € par sinistre	8.000 €	250 €	437 € annuel
Solly Azar	75.000 € par sinistre	10.000 € par sinistre	5.000 €	230 €	473,38 € annuel

* LES ÉCHOS / SOURCE : SOCIÉTÉS

Bien s'assurer pour éviter les impayés

Tomber sur un locataire mauvais payeur... Bien que marginal, ce risque n'est pas négligeable. Panorama des dispositifs privés ou publics pour échapper à ce cauchemar de bailleur.

Les loyers impayés, cauchemar des bailleurs, sont évalués à environ 3 % pour le seul parc locatif privé. Quelles sont les précautions à prendre ?

La caution d'un tiers

Vous pouvez demander à votre locataire une caution, simple ou solidaire, qui a pour atout d'être gratuite. La caution, souvent un parent proche du locataire, s'engage donc à payer à sa place, principalement quand il ne paie plus son loyer. On peut aussi avoir recours à une caution bancaire, mais celle-ci a un coût élevé pour le locataire.

Il est conseillé d'opter pour la caution solidaire. Celle-ci permet de poursuivre directement l'une ou l'autre des cautions éventuelles sans devoir s'adresser au préalable au locataire. Mais caution et assurance loyer ne sont pas cumulables, sauf s'il s'agit d'un étudiant ou d'un apprenti. En outre, qui dit caution ne dit pas zéro sinistre... rien ne prouve que le garant sera solvable le jour où un impayé surviendra.

Les assurances privées

L'autre parade, plus sûre mais payante, consiste à prendre une assurance garantie des loyers impayés ou GLI. Elle garantit le versement des loyers et des charges en cas de défaillance du locataire. Vous pouvez y adhérer en direct auprès d'une banque, d'un assureur ou d'un courtier ou via un professionnel de la gestion locative (administrateur de biens, agent immobilier, notaire). Il vous en

coûtera entre 2,5 % et 5 % du loyer annuel, charges comprises. Cette prime est déductible des revenus fonciers. Depuis la loi de finances pour 2017, le crédit d'impôt dont vous pouviez profiter (38 % du montant de la prime annuelle) a été supprimé.

Selon l'assurance retenue, les modalités de prise en charge varient. En général, précise Jean-Sébastien Nénon, directeur des opérations du comparateur d'assurance LesFurets.com, « celle-ci n'intervient qu'après trois mois d'impayés, pour une durée d'un an et dans la limite d'un plafond de loyers impayés d'un montant de 10.000 à 15.000 euros [voir tableau] ».

Côté locataire, ces contrats imposent une sélection drastique. Moyennant une surprime, la plupart d'entre eux prévoient une extension de garantie aux détériorations et aux frais de contentieux et judiciaires (huissier, avocat, etc.).

A noter, l'initiative de MorningCroissant.fr, plate-forme de location meublée de courte durée : elle propose à ses clients une GLI innovante en partenariat avec l'assureur Sada. Gratuite et assortie d'une protection juridique, elle couvre les impayés à hauteur de 24.000 euros. Tous les locataires sont assurés, quel que soit leur statut, en tenant compte de leur reste à vivre (500 euros au minimum par personne) et non, comme habituellement, du poids des loyers dans les revenus (environ 33 %).

Les dispositifs sociaux

Il en existe plusieurs, nationaux ou locaux, dont principalement Visale (Visa pour le logement et l'emploi), un contrat de cautionnement gratuit assuré par Action Logement (ex-1 % logement).

Principal atout : il garantit le paiement de tous les loyers impayés (charges comprises) pendant les trois premières années du bail, sans franchise ni carence. Attention, le loyer, charges comprises, ne doit pas dépasser 1.500 euros, à Paris et 1.300 euros, en région. Depuis septembre 2016, Visale s'adresse à tous les moins de 30 ans (salariés ou non, à la recherche d'un emploi, étudiants, intermittents...) et aux plus de 30 ans, salariés en contrat précaire. Vous ne pouvez louer aux étudiants non boursiers rattachés fiscalement à leurs parents. Les démarches doivent être réalisées en ligne sur le site www.visale.fr.

Louer son bien par Visale n'est pas sans risque. Le loyer du locataire peut peser jusqu'à 50 % des revenus, contre un tiers dans un bail classique. Et Visale ne protège pas contre les dégradations. En outre, au-delà des trois ans, les impayés ne sont plus couverts.

Autre dispositif, la caution locative étudiante, baptisée « Clé », permet de louer, sous condition, à un étudiant sans caution et de moins de 28 ans, en bénéficiant d'une garantie de l'Etat, gérée par les Crous. Attention, le montant des loyers couverts est plafonné : 500 euros en province pour une personne seule (600 euros en Ile-de-France et 700 euros à Paris). Pour les couples, le plafond est augmenté de 60 %. ●

Anne-Sophie Vion

@AnnesophieVION Suivre