

Analyse comparative des différentes garanties de loyers disponibles pour les propriétaires bailleurs

Dans cette période d'incertitudes, et alors que la crise sanitaire due à la COVID-19 met à rude épreuve les finances et la confiance de nombreux ménages, notamment parmi les plus modestes, l'inquiétude grandit sur les risques d'impayés locatifs. Plus que jamais, il est important pour les propriétaires de s'en prémunir. Imodirect dresse un récapitulatif des différentes garanties disponibles pour sécuriser les propriétaires contre les impayés.

Un risque d'augmentation des impayés locatifs

Grâce à ses outils de gestion, Imodirect peut suivre en temps réel les paiements des loyers ainsi que l'évolution des relances pour impayés. Or, le constat est sans appel pour Arnaud Hacquart, Président d'Imodirect, « Suite au confinement du printemps, les relances pour retard de paiement ont explosé. La dégradation est en constante progression depuis 5 mois et s'est confirmée, et même amplifiée, au mois d'octobre. »

Sur l'ensemble des biens gérés, entre juin et octobre, on constate une augmentation de 83% des relances sur des retards de paiement de loyer de 1 jour. Entre juin et octobre (novembre n'étant pas encore connu), l'augmentation est de 138% pour les relances sur des retards de paiement de 30 jours. Cela correspond à 16 impayés sur 1000 lots en octobre (1,68%).

« Si le taux effectif d'impayé réel (impayé d'un mois ou plus) reste contenu pour le moment, nous anticipons une forte progression des procédures dans les mois à venir. » précise Arnaud Hacquart.

Une diversité de possibilités mais une priorité : la vigilance

Il existe aujourd'hui de nombreuses solutions pour les propriétaires et les locataires afin de souscrire à un système assurantiel pour palier un défaut de paiement des loyers. Les possibilités varient en fonction des besoins, du profil du locataire ou des garanties souhaitées (voir tableau ci-dessous)

Une certitude commune, pour bénéficier de ces garanties, les propriétaires doivent être vigilants sur de nombreux points (clauses du bail, état des lieux, dossier locataire, respects des modalités et des échéanciers des relances ...). Telles sont les conditions pour ne pas se trouver confronté à des situations dramatiques de déchéance d'assurance ou d'impossibilité, pour un juge, de prononcer une expulsion faute de bail réglementaire.

La cotisation mensuelle de l'assurance loyers impayés varie généralement en fonction des garanties couvertes et de l'assurance. Elle est comprise, pour des garanties sérieuses et comparables, entre :

- 2,5 et 3 % du prix du loyer, si elle est souscrite via une agence immobilière ;
- 3 et 3,5 %, lorsqu'elle est souscrite directement par le propriétaire.

Les frais sont déductibles des revenus fonciers

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

Quels sont les locataires éligibles à l'assurance loyers impayés ?

Un locataire seul, un couple ou des colocataires peuvent bénéficier de cette garantie, sous certaines conditions. En effet, tous les locataires n'entrent pas dans les critères d'éligibilité à la GLI. Ces critères sont fixés par chaque assureur, mais sont sensiblement identiques d'une assurance à l'autre.

Attention à la solvabilité de l'occupant du logement

C'est un élément déterminant. Les assureurs demandent généralement des revenus mensuels nets entre 2,5 et 3 fois supérieurs au prix du loyer, charges comprises. Dans les revenus nets, ne sont pas comptabilisées : les heures supplémentaires, les primes exceptionnelles, ni les aides telles que les allocations familiales ou les aides au logement.

Dans le cas d'un étudiant ou d'un apprenti, ce sont les revenus du garant (si un contrat de cautionnement est signé) qui sont pris en compte, selon les mêmes critères que précédemment.

La situation professionnelle du locataire

C'est un critère également pris en compte par les assureurs. Les locataires en CDI et ayant terminé leur période d'essai, ont de fortes chances de voir leur dossier retenu, s'ils remplissent les conditions de solvabilité.

Dans les autres cas : CDD, intérim, profession indépendante, retraité, ou demandeur d'emploi, l'acceptation du dossier peut être conditionnée. Par exemple : durée minimale restante pour un salarié en CDD ou durée d'indemnisation restante de pôle emploi ou minimum d'années d'activité requise pour un professionnel à son compte.

Quoi qu'il en soit, le choix final de donner son accord ou pas, est laissé à la discrétion de l'assureur.

Quels contrats de location sont concernés par la GLI ?

Tous les types de contrats sont concernés par cette assurance, qu'il s'agisse d'un logement meublé ou non meublé, à partir du moment où ils remplissent bien les normes de location. Tout bailleur, qu'il soit personne physique ou morale (société, association, collectivité, etc.), peut souscrire une assurance loyer impayé.

Que faire si le locataire n'entre pas dans le cadre de la garantie loyers impayés ?

Il peut arriver que certains locataires n'aient pas les garanties nécessaires aux yeux des assureurs et que leur dossier soit refusé pour l'assurance loyers impayés. Bien que l'assurance soit le moyen le plus sûr de se protéger, il existe plusieurs alternatives :

- **Visale : une garantie pour ceux qui n'en ont pas**

Financé par Action Logement, le dispositif de cautionnement Visale est gratuit (pour le bailleur comme pour le locataire). Il couvre en cas de loyers impayés ou de dégradations, durant toute la durée du bail, dans la limite de 36 mensualités impayées.

Les locataires suivants peuvent y prétendre :

- jeunes âgés de 18 à 30 ans : quelle que soit leur situation professionnelle ;

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

- après 30 ans : salarié du secteur privé ou agricole prenant possession du logement moins de 6 mois après la signature de leur contrat, quelle que soit sa nature (CDD, intérim, apprentissage). Les employés en CDI sont éligibles avant la fin de leur période d'essai et dans la limite des 6 premiers mois suivant le début de leur activité;
- toute personne remplissant les conditions d'accès à un bail mobilité ;
- personne louant un bien via un organisme agréé d'intermédiation locative.

Le logement peut être vide ou meublé, il doit être la résidence principale de l'occupant et appartenir au parc privé. Le contrat de location doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989. Le loyer maximal (charges comprises) doit être de 1 500 € en Île de France et de 1 300 € sur le reste du territoire français.

- **La caution personne physique**

Le bailleur peut demander une caution solidaire au locataire. Un tiers se portera garant pour le locataire et le propriétaire pourra se tourner vers lui en cas de loyer impayé. Il faut savoir que la loi interdit de cumuler assurance pour loyer impayé et caution, sauf si l'occupant du logement est apprenti ou étudiant.

Le cautionnement comporte cependant certains risques : le décès du garant, l'insolvabilité, le défaut d'adresse ou son départ à l'étranger. Par ailleurs, si le garant ne paie pas, ce sera au propriétaire de régler les frais de justice, le cas échéant.

- **Assurance achetée par le locataire**

Lorsque l'occupant du logement ne remplit pas les conditions pour prétendre à la garantie loyer impayé, au dispositif Visale, ou n'a pas de caution solidaire, il lui reste la solution de souscrire lui-même une assurance. Un organisme privé se porte alors garant pour lui, moyennant une cotisation mensuelle, souvent calculée selon un pourcentage du loyer (de l'ordre de 3 à 4 %).

Quel que soit la situation, sécurisez vos revenus

Il existe ainsi plusieurs garanties contre les loyers impayés, « *ne faites pas l'impasse sur cette sécurité* » explique Arnaud Hacquart, « *Pour un propriétaire qui doit rembourser un prêt, la banque n'attendra pas pour lui prélever son crédit, ce qui peut générer des situations financières délicates* ».

La loi Nogal devrait encore renforcer ces garanties et élargir leur application à tous les locataires, à condition que la transaction soit assurée par un agent immobilier. « *Le recours à un professionnel assure la rigueur dans la constitution du dossier (pièces justificatives notamment), dans la rédaction du bail et décharge le propriétaire des relances, en cas d'impayés.* » conclut Arnaud Hacquart.

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

	Assurance GLI avec certificat *	Assurance GLI sans certificat *	Garantie VISALE	Garant professionnel locataire *	Garant personne physique
Conditions de souscription	Etude du dossier par l'agence et par l'assureur Obtention d'un certificat de garantie - offre réservée aux agences immobilières -	Etude du dossier par le propriétaire et/ou l'agence sur critères demandés par l'assureur (justificatifs, taux d'effort...)	Tous les jeunes entre 18 et 30 ans, et au-delà les nouvelles embauches ou mutations professionnelles L'activation doit se faire sur la plateforme VISALE	Basé sur un algorithme propre à chaque garant. C'est le locataire qui fait la demande et qui obtient sa garantie. Nécessite d'avoir un acte de garantie annexé au bail	Basé sur les ressources du garant. Nécessite d'avoir un acte de garantie annexé au bail (lettre d'engagement).
Conditions d'activation	Dette locative > 1 mois de loyer + charges	Dette locative > 1 mois de loyer + charges Avec envoi du dossier de location	Dette locative > 2 mois de loyer + charges	Dette locative > 1 mois de loyers+ charges	Dette locative > 1 mois de loyer + charges
Loyer maximum pris en charge	En moyenne : 3500€	En moyenne : 3500€	1500€ en IDF et 1300€ en province	En moyenne : 3500€	Pas de limite
Prise en charge des coûts juridiques	100%	100%	100%	100%	Aucun
Délais de paiement des loyers impayés	Maximum 2 mois	Maximum 2 mois	Maximum 4 mois	Maximum 2 mois	Aucun délai contractuel
Durée d'indemnisation	Minimum 36 mois ou sans limite de durée	Minimum 36 mois ou sans limite de durée	36 mois	36 mois	Le temps de la procédure
Plafond d'indemnisation	En moyenne : 80.000€	En moyenne : 80.000€	36 mensualités de loyers + charges	Très variable selon les cas (entre 36000 et 90000€)	La dette locative
Carence	Aucune si activation de la GLI en début de bail Si activation de la GLI en cours de bail : 3 mois	Aucune si activation de la GLI en début de bail Si activation de la GLI en cours de bail : 3 mois	Aucune Et impossible d'activer en cours de bail	Aucune Et impossible d'activer en cours de bail	Aucune Et impossible d'activer en cours de bail
Option Dégradations locatives	Inclus	Inclus	Inclus	Non	Inclus dans le décompte global de sortie
Coût - en % des sommes encaissées (loyers + charges)	En moyenne 2,5%	En moyenne 2,5%	Gratuit	Gratuit pour le propriétaire. Souscrit et payé par le locataire : entre 3 et 4%	Gratuit
Pré requis indispensables pour la prise en charge	<ul style="list-style-type: none"> • Bail réglementaire et comprenant une clause résolutoire • Pièces d'identité des locataires • Etat des lieux d'entrée réglementaire • Respect des formes légales et échéanciers de relances 				
Points forts / points faibles	LE PLUS SECURISANT Certitude d'être payé des loyers et des frais de justice.	A EVITER En cas de litige, l'assurance demandera le dossier. S'il manque une pièce ou si les taux d'effort n'ont pas été respectés, il y a un réel risque de déchéance d'assurance.	GRATUIT MAIS LENT Cette garantie d'Etat fonctionne mais avec plus de lenteur dans les procédures de règlement et de traitement des litiges qu'une assurance GLI. A privilégier pour les étudiants et jeunes actifs	ALTERNATIVE : Très bonne alternative à une assurance GLI pour les dossiers de location « hors normes » (exemple : expatriés, indépendants, chefs d'entreprises ...).	GRATUIT MAIS RISQUÉ Cette caution historique devient de plus en plus risquée. Si le garant ne peut ou décide de ne pas payer la dette locative, le propriétaire est doublement pénalisé : défaut de loyers + coûts de justice pour faire valoir ses droits (entre 500 et 3000€).

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com



À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Multi-entrepreneur depuis 1995 dans les secteurs de l'économie du net, du cloud et des télécoms, Arnaud Hacquart est Président associé d'Imodirect dont il assure la direction générale et opérationnelle. Il est également actionnaire et administrateur de PRIXTEL.

Plus d'informations sur www.imodirect.com

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com