

L'assurance des loyers impayés

Pour se prémunir contre les risques d'insolvabilité de leurs locataires, les propriétaires de biens immobiliers peuvent souscrire une assurance des loyers impayés. Ce type de contrat, qui existe sur le marché depuis plus de dix ans, répond à une réelle demande. En témoigne le dispositif mis en place dans le cadre de la loi relative au développement des services à la personne du 26 juillet 2005, qui donne la possibilité aux partenaires sociaux du 1 % logement de passer des conventions avec les sociétés d'assurances pour proposer des couvertures loyers impayés respectant un cahier des charges social.

La garantie des loyers impayés : une protection pour les bailleurs

Pour s'assurer en cas de loyers impayés, le propriétaire peut souscrire directement un contrat auprès d'un assureur ou, s'il ne gère pas lui-même ses biens, adhérer au contrat groupe du gestionnaire. Les cotisations réglées sont déductibles des revenus fonciers.

La plupart des contrats couvrent, en plus du remboursement des loyers, des charges et des taxes dus par un locataire défaillant, les frais de procédure liés au recouvrement des loyers et le remboursement des détériorations immobilières. Certains assureurs proposent, en option, des garanties de perte de revenus locatifs entre deux locations.

L'étendue et les conditions des garanties (conditions de déclenchement de la garantie, plafonds et durée des remboursements, franchises...) varient selon les contrats et les sociétés d'assurances. Mais, pour que la garantie joue, il faut généralement que le locataire remplisse certaines conditions de solvabilité (loyer ne dépassant pas un tiers de ses revenus, caution dans le cas contraire...). En revanche, en ce qui concerne le contrat de travail des preneurs, les assureurs ne font aucune distinction entre les CNE, CDD et CDI.

Le dispositif social de la garantie des loyers impayés

Ce dispositif, institué par la loi du 26 juillet 2005 dite « loi Borloo », a pour objectif de permettre l'accès aux logements locatifs privés au plus grand nombre de locataires et, pour ce faire, de développer l'assurance des loyers impayés. A terme, celle-ci devrait remplacer le système Loca-Pass¹. Les propriétaires qui louent à des personnes en situation précaire ou fragile bénéficient d'avantages fiscaux (crédit d'impôt égal à 50 % du montant de la cotisation d'assurance). Les assureurs, qui acceptent de leur délivrer des garanties encadrées par un cahier des charges sont remboursés par l'Union économique et sociale du logement (UESL), gestionnaire du 1 %, de la partie d'indemnité dépassant la charge de sinistres habituellement constatée sur ce type de risque.

Les assureurs ont participé avec les pouvoirs publics et les partenaires sociaux gestionnaires du 1 % à la réflexion sur la mise en place du dispositif. Celui-ci sera finalisé après une période de tests, lancés prochainement par l'UESL avec le concours de quelques assureurs et administrateurs de biens.

¹. Loca-Pass : dispositif, créé en 1998, réservé aux salariés du secteur privé, qui permet l'avance gratuite de la caution logement sous forme d'un prêt et le remboursement des échéances de loyers en cas de difficultés passagères de la part du locataire.