

Document

Les assurances contre les impayés de loyer devraient connaître une vive croissance (13.09)

Le Monde – 12.09

Jusqu'à présent, les assurances contre les impayés de loyer étaient souscrites par une minorité de propriétaires-bailleurs. Dans les années à venir, elles devraient connaître une diffusion plus large, notamment parce qu'un produit nouveau est sur le point d'être finalisé par l'Etat, le "1 % logement" et les assureurs. Un cahier des charges est en train d'être rédigé ; il sera suivi d'un décret, qui devrait être pris au mois d'octobre.

A l'heure actuelle, les "assurances loyers impayés" ne concerneraient que 15 % à 20 % de l'ensemble des baux, alors que la France compte environ 6,5 millions de logements locatifs privés détenus à 90 % par des particuliers. Il reste donc beaucoup de bailleurs à couvrir.

Le "*boom de l'investissement locatif*" est de nature à stimuler le développement des "assurances loyers impayés", selon le cabinet Xerfi, qui a publié en janvier une étude sur "Les marchés de niche dans l'assurance". Entre 2003 et 2008, environ 350 000 logements ont été acquis grâce aux divers dispositifs fiscaux qui encouragent l'achat d'une habitation pour la louer. Or ces résidences sont très souvent couvertes par une "assurance loyers impayés".

L'augmentation du nombre de locataires fragiles plaide également en faveur des garanties contre les incidents de paiement. En 2006, près de 1,79 million de ménages ont déclaré avoir connu des difficultés pour régler leur loyer ou leurs charges durant les deux dernières années, selon l'Insee (contre 1,37 million en 2002, soit une progression de 30 %).

En outre, deux changements récents de la réglementation sont susceptibles de stimuler le recours à des systèmes assurantiel. Depuis la promulgation en mars de la "loi Boutin" sur le logement, les bailleurs privés peuvent soit prendre une assurance, soit réclamer aux candidats locataires la caution solidaire d'un tiers, mais ils ne peuvent plus cumuler les deux. Dans ce contexte, plusieurs assureurs pensent que les propriétaires seront de plus en plus enclins à se tourner vers un dispositif assurantiel. Leur besoin de protection est d'autant plus grand que le dépôt de garantie a été ramené à un mois depuis février 2008 (contre deux auparavant).

LOCATAIRES "À RISQUES"

Enfin, la refonte de la garantie des risques locatifs (GRL) devrait soutenir la croissance du marché des "assurances impayés". Mise en place à la fin 2007 à l'initiative du "1 % logement", la GRL s'appliquait, jusqu'à maintenant, aux salariés précaires et aux personnes qui consacrent plus du tiers de leur budget au paiement d'une location. Mais de nombreuses compagnies d'assurances n'ont pas proposé ce dispositif, qui leur faisait de la concurrence et qu'elles jugeaient mal ficelé. Résultat : la GRL est restée confidentielle (150 000 contrats conclus).

A l'avenir, elle devrait pouvoir s'appliquer à l'ensemble des locataires du privé. Un accord de principe a été trouvé, en mai, entre le monde de l'assurance, le "1 % logement" et l'Etat. Les assureurs, qui acceptent d'adhérer à cette "nouvelle GRL", pourront la proposer aux bailleurs privés. Ces derniers seront indemnisés pour tous les loyers non réglés, dans la limite de 70 000 euros. Si le logement a été détérioré par son occupant, les frais de remise en état seront pris en charge (jusqu'à 7 700 euros).

La GRL ne joue qu'à deux conditions : le loyer ne doit pas dépasser 2 000 euros par mois (ce que certains jugent très élevé, car cela contribuerait à maintenir des prix de location à un haut niveau) ; en outre, le montant de la quittance ne doit pas représenter plus de 50 % des ressources du ménage.

Restent encore quelques questions à résoudre. Normalement, l'Etat et le "1 %" devront, sous certaines conditions, verser des compensations financières aux assureurs lorsque des impayés surviendront dans la catégorie des locataires "à risques" (ceux qui consacrent de 28 % à 50 % de leurs revenus au loyer). La solidité de ce mécanisme n'est pas encore tout à fait acquise, aux yeux de certaines compagnies d'assurances : elles craignent que, en cas de dérapage des coûts, les pouvoirs publics et le "1 %" n'arrivent pas à faire face.

D'ici trois à cinq ans, deux millions de GRL pourraient être souscrites. C'est en tout cas l'objectif que s'est fixé l'Association pour l'accès aux garanties locatives, chargée de coordonner le dispositif.

GRL : une majorité de sinistres partent au contentieux

Depuis sa mise en place à la fin 2007 pour couvrir les impayés de loyer, la garantie des risques locatifs (GRL) a indemnisé ou est en train d'indemniser environ "6 000 dossiers" déposés par des bailleurs (sur 150 000 contrats souscrits), d'après Lucie Cahn, directrice générale de l'Association pour l'accès aux garanties locatives, qui coiffe le dispositif.

Un peu plus de la moitié des dossiers d'impayés font l'objet d'une procédure contentieuse, tandis que "40 % à 45 %" sont réglés à l'amiable. En 2008, la proportion de cas qui "*partaient au contentieux*" était plus importante : de 65 % à 70 %, indique M^{me} Cahn. Selon elle, le dispositif devrait résoudre à l'amiable 80 % des situations d'impayés, à terme.

La GRL couvre un nombre significatif de logements commercialisés par le promoteur Akerys, spécialisé dans l'investissement locatif : "*La majorité des biens que nous avons écoulés bénéficient du dispositif*", explique François Jouven, PDG d'Akerys.