



# *Garantie des risques locatifs*



## **Propositions :**

- **Le taux d'effort de la garantie de base et le traitement amiable des impayés doivent être informés**
- **La garantie des revenus locatifs ne doit pas être obligatoire**
- **La garantie des risques locatifs peut être universelle**
- **La garantie des risques locatifs revisitée :**
  - **une garantie « de base » pour les loyers et charges impayés et les frais de contentieux à la charge du bailleur ;**
  - **un cumul possible de la garantie des risques locatifs avec un cautionnement ;**
  - **une garantie complémentaire obligatoire à la charge du locataire pour couvrir les aléas de la vie ;**
  - **une assurance facultative ;**
  - **des garanties optionnelles.**



## CHIFFRES

- **6,6 millions** : c'est le nombre de logements locatifs privés dont 4,3 millions en collectif et 2,3 millions en individuel.
- **2,7 millions** : c'est le nombre de propriétaires-bailleurs qui, pour 60 % d'entre eux, ne possèdent qu'un seul logement locatif.
- **35 %** : c'est la part du parc privé gérée par les administrateurs de biens soumis à la loi Hoguet du 2 janvier 1970, ce qui représente 2,3 millions de logements locatifs privés intermédiés.
- **4** : c'est le nombre, à ce jour, d'assureurs habilités à distribuer la GRL<sup>1</sup> (garantie des risques locatifs), contre 9 lors de sa mise en place ==> retrait des assureurs.
- **5 %** : c'est le taux de sinistralité de la GRL, contre 2,5 % en GLI.

<sup>1</sup> CGI Assurances, Mutuelle Alsace Lorraine Jura, Fidelidade Mundial France, Genworth Financial.



## QU'EST-CE QUE C'EST ?

**La GRL** est une assurance contre les risques des loyers impayés. La première version de la GRL a été mise en place en 2007 sous le nom de « **PASS GRL®** ». Elle a pour vocation de faciliter l'accès au logement locatif des personnes en situation de précarité (CDD, chômeurs, étudiants, jeunes ménages), plus largement de garantir toute personne ne présentant pas un taux d'effort suffisant habituellement exigé par les assureurs en matière de GLI (garantie des loyers impayés).

Afin de ne pas stigmatiser les populations précaires, un nouveau régime est mis en place en 2010 sur la base d'un « **contrat socle unique** » : la GRL 2. Cette nouvelle version couvre tous les locataires dont le taux d'effort est inférieur à 50 %, avec un taux de cotisation unique fixé par l'assureur quel que soit le profil du locataire. La gestion des sinistres et des recouvrements est réalisée par l'assureur. Elle garantit les loyers impayés, les frais de procédure et les dégradations locatives. Pour les locataires dont le taux d'effort est compris entre 28 et 50 %, la prise en charge des sinistres est assurée par les cotisations d'assurance du bailleur, et en cas de sur-sinistralité, par une compensation financière de l'État ou d'Action Logement (selon le profil du locataire). Le dispositif y associe un traitement amiable en faveur des locataires en situation d'impayés. Pour les autres locataires, dont le taux d'effort est inférieur à 28 %, seules les cotisations d'assurances couvrent les risques garantis.



<sup>2</sup> L'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) a été chargée d'organiser le dispositif GRL. Elle doit notamment garantir sa finalité sociale et évaluer ses conditions d'évolution. L'APAGL est gérée paritairement par les représentants des confédérations syndicales de salariés et patronales d'Action Logement.

À l'issue d'un bilan d'évaluation du dispositif réalisé par l'APAGL<sup>2</sup> en mai 2012, alors qu'un important assureur se retirait de la convention de partenariat, **une évolution du dispositif est jugée nécessaire** pour les motifs suivants :

- Depuis 2010, 300 000 baux ont été garantis alors que l'objectif initial était de 400 000, soit **un taux de pénétration** annuelle du marché locatif privé éligible estimé à 9 % en 2011.
- **Les stratégies assurantielles** sont impactées par la promotion d'un autre produit : la GLI qui reste largement utilisée, sinon préférée.
- **Le traitement amiable des impayés de loyers** qui propose aux ménages en impayés et compensables par l'État ou Action Logement (5 % des locataires) une solution de recouvrement adaptée à leur situation. Mais ce dispositif s'est avéré :
  - pas toujours très lisible, pas compris des bénéficiaires ;
  - inadapté aux ménages en impayés fragiles, le plus souvent en décrochage qui disposent de marges de manœuvres financières limitées ;
  - peu pertinent du fait de sa faible capacité d'expertise et des réponses pas toujours en adéquation avec les réalités économiques des ménages.
  - **Un traitement « à distance »** qui reste le plus souvent centré sur la reprise du loyer courant et la mise en place d'un plan d'apurement.
  - **Un traitement piloté par l'APAGL** mis en œuvre par les CIL d'Action Logement aux pratiques hétérogènes et rémunérés par dossier.

### À noter :

Les différentes phases d'avancement du traitement amiable voient le taux de locataires bénéficiaires d'un plan d'apurement s'effriter ; sur 42 % des ménages contactés, 31 % de diagnostics sociaux réalisés, 23 % de plans amiables signés, 12 % de plans respectés dans la durée.

**Question : Faut-il mettre en place un tel traitement amiable s'il est voué à l'échec ou si le locataire ne veut pas y adhérer ?**

## LES PREMIERS CONTOURS ANNONCÉS DE LA FUTURE GRL

- **Une garantie universelle et solidaire des revenus locatifs** (garantie unique) pour parer à la cohabitation des deux systèmes actuels GRL et GLI qui ne fonctionne pas.
- **Un fond national pour financer la nouvelle garantie universelle.** Plusieurs solutions seraient à l'étude pour alimenter ce fonds :
  - assurance obligatoire pour tous les propriétaires ==> avec un risque lié au droit de la propriété et des assurances ;
  - ou un nouvel impôt de 2 %, assis sur les loyers perçus par les propriétaires, majoré si le propriétaire ne souscrit pas ;
  - et une obligation des assureurs de vendre cette assurance.



### POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Ce que les propriétaires-bailleurs du secteur privé sont en droit d'attendre en contrepartie de leurs investissements locatifs :

- **un taux de rentabilité qui justifie le maintien de leur offre sur le marché** : la pression fiscale actuelle est telle que le risque du désintéressement des particuliers est grand (réforme du régime des plus-values immobilières, augmentation du taux de TVA sur les travaux et augmentations programmées au 1<sup>er</sup> janvier 2014 des taux de TVA normal et sur les travaux – ne pas oublier que les bailleurs particuliers ne récupèrent pas la TVA, le barème de l'IRPP auquel les revenus locatifs nets sont soumis n'a pas été augmenté depuis 2010 et pour les plus fortunés une nouvelle tranche au taux de 45 %...) ;
- **s'entourer de garanties pour sécuriser le paiement de leurs loyers** au moyen d'un panel de solutions afin de faire face à leurs échéances d'emprunts immobiliers et à leurs impôts fonciers.



## CE QU'IL FAUT RETENIR :

### ► La garantie des revenus locatifs ne doit pas être obligatoire :

Par principe, lorsqu'un régime d'assurance est rendu obligatoire, la connaissance généralisée du risque assuré engendre des abus. Quelle que soit la solution retenue, rendre obligatoire l'assurance du risque des loyers impayés et des détériorations locatives serait un facteur de déresponsabilisation des locataires, voire même un facteur d'abus concertés entre les parties pour faire « jouer » l'assurance.

Si les banques (créancières) imposent aux emprunteurs (débiteurs) des assurances décès et invalidité et proposent d'élargir les couvertures au risque de perte d'emploi pour garantir le remboursement de leurs prêts, imposer une assurance loyers impayés aux bailleurs relève d'une logique inversée. Le créancier serait obligé de s'assurer contre le risque du défaut du respect des obligations de son débiteur. Le droit de propriété est aussi celui de choisir de s'assurer ou pas !

Comme nous le démontrons par ailleurs (cf. fiches « Cautionnement » et « Dépôt de garantie »), c'est d'une pluralité de solutions dont les bailleurs ont besoin en fonction de l'hétérogénéité des situations et pas de contraintes législatives.

### ► La garantie des risques locatifs peut être universelle :

L'universalité consisterait à conserver le « **contrat socle** » de la garantie des risques locatifs qui couvrirait **tous les locataires** dont le taux d'effort est inférieur à un certain seuil, quelle que soit leur situation au niveau de l'emploi (CDI, CDD, étudiants, intermittents, sans emploi...).

### ► La garantie des risques locatifs revisitée :

- **Une garantie « de base » pour les loyers et charges impayés et les frais de contentieux à la charge du bailleur** (hors les cas de garantie complémentaire visée ci-dessous) ;

- **Un cumul possible de la garantie des risques locatifs avec un cautionnement** de type Action Logement, ou de toute autre personne (parents notamment) en faveur des étudiants, des apprentis, des jeunes en situation de premier emploi... ;

**Une garantie complémentaire obligatoire à la charge du locataire pour couvrir les aléas de la vie** : comme en matière d'emprunt immobilier, le risque de loyers impayés serait couvert, pour une durée déterminée, par une assurance en cas de décès ou d'invalidité d'un des cotitulaires du bail, ou en cas de perte d'emploi ;

- **Une assurance facultative pour le locataire qui souhaite remplacer le dépôt de garantie par une assurance « tous risques »** pour couvrir ses dégradations immobilières, assortie d'un mécanisme de bonus/malus qui récompenserait les locataires n'ayant jamais mis en œuvre leur assurance. Cette assurance présente le double avantage d'éviter au locataire de déboursier la trésorerie nécessaire à la constitution du dépôt de garantie et de rassurer le propriétaire sur le risque d'endommagement de son bien locatif ;

**Des garanties optionnelles au choix des parties : PNO** (propriétaire non occupant), **MRH** (multirisque habitation), **vacance locative...** ;

#### **Le taux d'effort de la garantie de base :**

Compte tenu du calcul actuel du taux d'effort qui retient les prestations sociales au titre des ressources, et considérant qu'en pratique le taux moyen d'effort constaté par la profession est de 38 %, il conviendrait de revoir le taux d'effort maximum des locataires éligibles compensables, ou bien de fixer un seuil de « reste de vivre » qui tienne compte du nombre de personnes vivant au foyer, des aides et des prestations diverses.

Ex. : de 0 à 25 % de taux d'effort pour les locataires non précaires (CDI et professions libérales) au lieu 28 % et de 0 à 40 % pour les locataires dits précaires au lieu de 50 %.

#### **Le traitement amiable des impayés :**

Actuellement, la profession est unanime pour considérer que le traitement de l'impayé doit être traité plus rapidement qu'il ne l'est, avec plus de proximité et pas par de simples échanges de courriers. Dans son évaluation sur l'efficacité du dispositif de mai 2012, l'APAGL rappelle qu'aujourd'hui seule une minorité des ménages apparaît en capacité de surmonter des accidents ou incidents de parcours et de rétablir rapidement sa situation sans dommages.

Le traitement amiable de l'impayé doit être assorti d'un accompagnement social de proximité pour suivre les familles et garantir autant que possible le respect du plan amiable d'apurement. Car rien ne sert de monter un tel plan qui ne ferait qu'aggraver la situation si le ménage n'adhère pas ou ne peut pas le respecter.

**Lorsque le bien est géré par un professionnel de l'immobilier, acteur de proximité, il convient de s'appuyer sur sa valeur ajoutée.** Par sa parfaite connaissance des locataires en place, il sait apprécier la situation de l'impayé de manière objective. C'est le premier interlocuteur que le locataire rencontre lorsque des difficultés de paiement font jour. Son rôle dans le traitement amiable, puis contentieux de l'impayé doit être apprécié, et cela sans porter atteinte aux prérogatives des travailleurs sociaux ou des huissiers de justice qui pourraient travailler en concertation avec les administrateurs de biens.





## INFOS +

Une gestion de l'impayé plus rapide par la mise en place immédiate des premières mesures « préconservatoires » par les administrateurs de biens concomitamment au traitement social de l'impayé afin de ne maintenir dans les lieux que les locataires en situation d'impayés de bonne foi et dont le maintien dans les lieux est réaliste.

Contact FNAIM:

129, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris  
Isabelle d'Halluin - 01 44 20 77 46 - idhalluin@fnaim.fr

PROPOSITION



PROJET DE LOI  
LOGEMENT  
ET URBANISME