

Si vous ne parvenez pas à lire cet e-mail, cliquez [ici](#)

MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT

Le Quotidien

Réservé aux abonnés - 16 janvier 2024

Prenez la parole, racontez-nous tout sur vos placements ! Vous pouvez apporter votre témoignage à l'adresse suivante : redaction@mieuxvivre.fr.



« La Garantie loyers impayés, une assurance qui devrait être obligatoire ! »

Par Philippe Delaplace, directeur du développement chez Solly Azar.

La conjoncture économique actuelle, marquée par des taux d'emprunt au plus haut et une inflation galopante, a tout pour faire du logement une bombe sociale à retardement. Si l'accès à la propriété est devenu un Graal auquel de plus en plus d'individus renoncent, force est de constater que la situation n'est guère plus favorable sur le marché locatif. Alors que la pierre est réputée offrir l'un des meilleurs remparts à l'inflation, les propriétaires bailleurs se montrent frileux à investir. En cause : l'augmentation des taux d'intérêt, la fin annoncée de la fiscalité avantageuse, et surtout la peur des impayés de loyer ! Pourtant, la Garantie des Loyers Impayés, a été pensée pour les protéger. Le recours systématique à cette assurance éviterait certainement bien des déconvenues pour les propriétaires bailleurs.

Les revenus locatifs, un essentiel à protéger

En 2017, le logement représentait déjà 19 % du budget des ménages, proportion qui a augmenté à 28,6 % pour les locataires du secteur libre en 2022 selon l'Insee. Cette dynamique n'est pas sans risque pour les propriétaires bailleurs, qui ont vu les « petits impayés » (locataires qui ont dû être relancés à J+1 pour ne pas avoir acquitté leur loyer du mois) quadrupler en trois ans. Or, peu nombreux sont ceux qui songent à assurer leurs revenus locatifs. Dans l'imaginaire collectif, il est normal d'assurer sa voiture, il est normal d'assurer sa santé, mais les loyers représentent un angle mort dans ce qui est perçu comme « essentiel ». Pourtant, la plupart de ceux qui ont investi dans la pierre ne peuvent se permettre de perdre ces revenus. A ce titre, il devrait être obligatoire de les assurer. C'est une question de bon sens... D'autant que cette charge est entière déductible des revenus locatifs !

Les propriétaires s'appuient sur des idées reçues

Le faible taux de pénétration de la GLI (environ 25 %) s'explique sans doute par une méconnaissance du dispositif, ainsi qu'un certain nombre d'idées fausses. Les propriétaires prennent soin de sélectionner les dossiers qu'ils pensent les plus solides, mais ce faisant, ils n'ont aucune garantie de rien. La crise sanitaire a prouvé que nul n'était à l'abri des aléas de la vie (licenciements, chômage, divorce...) et que tout un chacun pouvait un jour se trouver en situation de ne pas pouvoir payer son loyer. Et choisir un dossier avec garants solides n'efface pas toute incertitude, car les garants aussi sont exposés aux revers de la vie. L'absence de recette miracle met en lumière la nécessité d'une protection plus solide. Cette solution existe, et elle est simple à mettre en œuvre.

Un dispositif avec des garanties solides

Quand on connaît le coût en temps, en argent de la gestion d'un contentieux, il apparaît indispensable d'assurer ses revenus locatifs, qui bien souvent permettent de rembourser tout ou partie de l'échéance d'un prêt. Un des grands atouts de la GLI est de garantir le loyer dès le 1er mois, en cas de défaillance du locataire, et de prendre en charge l'ensemble des démarches administratives et judiciaires envers le locataire, puis le recours.

De plus, le propriétaire n'est pas uniquement garanti pour ses loyers impayés : les contrats prévoient en général une option « Détérioration Immobilières » qui permet une remise en état du bien, post départ du locataire.

Si la GLI n'est encore pas obligatoire, il en va de la responsabilité des professionnels et des décideurs de sensibiliser le plus grand nombre. Car assurer ses revenus est essentiel pour la stabilité financière et la tranquillité d'esprit, garantissant ainsi une relation locative plus saine et équilibrée pour toutes les parties impliquées.