

Immobilier : garantir son loyer représente un coût

ASSURANCES

De 2 % à 7 % du loyer pour se protéger contre les impayés

MORGANE KUBICKI



Les contrats de gestion locative se chargent aussi de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

ALAIN DEWEZ.

Immoweb se lance dans l'assurance loyer garanti pour les propriétaires. Chez les spécialistes de la gestion locative, le contrat comprend parfois le service.

Un propriétaire sur cinq a déjà eu un conflit avec son locataire. Et l'origine du problème est sans grande surprise : un retard de paiement dans le loyer. Que ceux qui pensaient mettre leur bien en location se rassurent : « *La plupart du temps, les conflits potentiels peuvent être résolus à temps par l'intervention d'un juriste qui envoie une demande officielle ou conseille le propriétaire* », avance Gerrit Feyaerts, porte-parole d'AG Insurance qui a créé en 2012 le « Pack bailleur » pour la protection du propriétaire.

L'étude de marché réalisée par l'assureur le prouve : « *Le risque de défaut de paiement est la principale préoccupation de ceux qui décident de mettre leur bien en location.* » Et à moins d'être déjà client de la compagnie d'assurances ou d'avoir souscrit à un contrat de gestion locative qui comprend une garantie des loyers, mais également tout le service de recherche du locataire ou du suivi de l'occupation qui l'accompagne, difficile de trouver une assurance en la matière. S'assurer uniquement en cas de non-paiement de son locataire est rare.

1

ASSURANCE GARANTIE LOYER

C'est sur ce vide que misent Immoweb et Qover en lançant l'assurance loyer garanti. Le leader du référencement immobilier et la start-up spécialisée dans la digitalisation de l'assurance viennent de mettre sur le marché 3 couvertures destinées aux propriétaires qui mettent leur bien en location. La plus basique rembourse jusqu'à 6 mois de loyers impayés, le double pour l'offre classique et jusqu'à 18 mois pour le contrat premium.

Le prix de cette protection ? De 2 % à 7 % en fonction de l'étendue de la couverture, de la hauteur du loyer et du risque estimé (le code postal détermine la probabilité de défaut de paiement). Pour un loyer (charges comprises) de 1.500 euros par mois, l'assurance la plus faible représente un budget de 360 euros par an pour une intervention de l'assureur qui peut aller jusqu'à 9.000, 1.260 euros avec la couverture et le risque maximal.

Mais il y a des contraintes. Les habitations facturées plus de 2.500 euros par mois par exemple, ne sont pas éligibles pour l'assurance d'Immoweb et Qover. La protection légale, c'est-à-dire le remboursement de la procédure de recouvrement éventuelle qui est assortie à la garantie de loyer, elle, varie entre 1.500 et 7.500 euros selon la formule.

2

ASSURANCE BAILLEUR

Chez l'assureur AG, une seule formule, celle du Pack bailleur où la prime s'élève à 5 % du loyer (hors charges) et rembourse jusqu'à 1 an de loyer impayé par le locataire. Cependant, les conditions d'acceptation sont assez restreintes car la formule est réservée aux clients qui y possèdent déjà un contrat d'assurance incendie. « *Ce produit suscite beaucoup d'intérêt des clients. Mais il est aussi question d'éviter l'anti-sélection, c'est-à-dire des bailleurs qui ne s'intéresseraient à l'assurance alors qu'ils rencontrent déjà des problèmes avec leur locataire actuel* », justifie Gerrit Feyaerts. Cependant, les particuliers qui auraient leur assurance incendie chez un concurrent en raison de leur crédit hypothécaire ou parce que la copropriété en a décidé autrement peuvent demander une exception. « *Nos garanties sont plus larges*, avance le porte-parole. *Mais c'est surtout pour le conseil juridique que les clients font appel à nos services.* » Rares sont de fait les cas où l'assureur doit réellement intervenir auprès du locataire. La plupart des demandes reçues concernent des renseignements sur les droits et devoirs du bailleur ou de son locataire.

3

SERVICE BAILLEUR

Avec les assurances, c'est la garantie de recevoir les loyers impayés et un service juridique que s'offrent les propriétaires qui décident de mettre leur bien en location. Les packs de gestion, eux, offrent ces services assortis à la prise en charge de la gestion du bien. Un contrat « all-in », qui assure les prestations administratives pendant la location, mais aussi la recherche du locataire, la rédaction du bail ou encore l'état des lieux d'entrée et de sortie. Le propriétaire n'a donc plus rien à faire ou, en cas de problème, n'a qu'un seul interlocuteur. Des sociétés spécialisées dans la gestion locative ne manquent pas et prennent en charge tous les conflits potentiels, mais tous les services ne comprennent pas la garantie pour les loyers impayés.

Parmi les plus connus, les services de gestion proposés par la société immobilière Trevi. « *Des demandes pour ce type de produit, nous en avons tous les jours et je dirais que nous opérons deux à trois signatures par semaine. Dans 9 cas sur 10, c'est la formule Serenity qui est assortie de la garantie de loyer qui est choisie* », avance Christophe Stroobant, responsable du département gestion chez Trevi. Sur environ un millier de maisons et appartements sous gestion, une vingtaine de cas sont actuellement en procédure. Coût de la tranquillité : environ 120 euros pour les loyers inférieurs à 1.250 euros par mois.

4

DE LA BRIQUE SUR PAPIER

Dans le cadre du contrat de gestion locative, c'est avec son bien de départ qu'il faut venir frapper à la porte des spécialistes. Mais investir dans un bien immobilier et le mettre en location sans jamais y avoir mis les pieds, c'est possible aussi. Les sociétés immobilières proposent alors un service de sélection de bien à vendre et un contrat de gestion est conclu dans la foulée pour s'occuper de la mise en location, la remise en état éventuelle et le prélèvement des loyers. Rendement espéré : environ 3 % selon le type de bien choisi.

Même les maisons de vacances de CenterParcs sont à vendre pour le particulier qui perçoit un loyer garanti sans avoir à s'occuper de la gestion et que la résidence soit occupée ou non. Le spécialiste de la location de vacances annonce un rendement garanti de 5 % pour ce type d'investissement.

Et pour ceux qui voient les habitations comme des investissements financiers tout court, il reste les sociétés immobilières réglementées (SIR). Ces sociétés de placement cotées en Bourse ont offert un rendement net de 3,5 % l'année dernière. L'avantage : les investissements nombreux permettent d'acheter une part de portefeuille où le risque a été diversifié. Mais si le secteur offre un rendement financier intéressant, une part s'achète actuellement à un prix relativement élevé.

La copie, la reproduction et la diffusion sont soumis aux droits d'auteurs et nécessitent une déclaration préalable, conformément aux dispositions du code de la propriété intellectuelle. (Art L.335-2 et L.335.3)