



# Une assurance pour les locataires en contrat précaire

La compagnie d'assurances, intermédiaire entre le locataire et le propriétaire

**LOGEMENT**  
Pour rassurer et convaincre les propriétaires frileux, CNP Assurances s'engage à verser les loyers impayés durant dix-huit mois.

Youse, l'assureur propose d'être l'intermédiaire entre locataire et propriétaire, en se portant garant du bail.

« Le locataire nous paye le loyer et c'est nous qui le reversons chaque mois à date fixe à son propriétaire », explique Magali Noé, directrice générale de Youse pour l'Europe. En cas d'impayé, CNP Assurances s'engage à continuer à régler les loyers, et ce pendant dix-huit mois, « le temps nécessaire pour une procédure d'expulsion ».

■ **DES CRITÈRES DE SÉLECTION ASSOULIS**

« En plus du salaire, nous prenons en compte les rémunérations variables, l'épargne et les pensions alimentaires, et le revenu mensuel doit être égal à 2,5 fois le loyer, au lieu de 3 comme pratiqué habituellement », détaille Magali Noé.

commente le patron de l'Unpi. Selon le rapport 2018 de la Fondation Abbé Pierre sur le mal-logement, entre 15 et 20 % des propriétaires ont souscrit une GLI.

De son côté, l'Etat a mis en place en janvier 2016 le dispositif Visale, à destination des moins de 30 ans et des salariés précaires. Cette caution accordée par Action Logement au locataire prend en charge le paiement du loyer et des charges en cas de défaillance de paiement. Mais elle est boudée par les locataires et les propriétaires. « Ces derniers sont souvent âgés et cela les ennuie de devoir se créer un compte sur Internet », constate Jean Perrin.

Début 2018, Visale ne couvrait que 35 000 baux, loin de l'objectif initial de 81 000 contrats annuels.

PAR JULIEN DASOIS

**C'**est le cauchemar des propriétaires qui proposent un bien immobilier à la location : faire face à des loyers impayés. Un problème marginal – le taux de locataires insolvable est estimé à 3 % – mais qui incite les bailleurs à exiger généralement des candidats des critères stricts : être en CDI, gagner trois fois le montant du loyer et disposer d'un garant.

« De plus en plus de personnes ne remplissent pas ces conditions et galèrent pour trouver un logement, alors qu'elles sont solvables », pointe Magali Noé, chief digital officer (CDO, en charge du développement digital) de la compagnie CNP Assurances. Ce constat s'explique par l'évolution du marché du travail.

Selon les derniers chiffres de la Direction de l'animation, de la recherche, des études et des statistiques (Dares), 87 % des embauches se faisaient en CDD en 2015.

■ **L'ASSUREUR JOUE LE RÔLE DE GARANT**

Pour aider les salariés qui enchaînent les contrats courts mais aussi les indépendants et les autoentrepreneurs, de plus en plus nombreux, CNP Assurances a lancé le 28 mai une offre de garantie locative. Avec

■ **UNE COMMISSION DE 3,8 %**

A quel prix pour le locataire ? « La commission représente 3,8 % du montant du loyer mensuel, charges comprises », précise la CDO de CNP Assurances.

Un coût non négligeable (voir *infographie*) mais que certains locataires sont prêts à assumer pour trouver un toit sans trop de difficultés.

■ **LA CAUTION RESTE PRÉDOMINANTE**

Reste à convaincre les propriétaires, nettement plus favorables en France au principe de la caution. « C'est un dispositif plus moral et plus efficace que l'assurance car ce sont souvent les parents qui se portent garants et ils incitent leurs enfants à régler leur loyer, confirme Jean Perrin, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi). Et la caution ne coûte rien tant qu'on n'y a pas recours, contrairement à l'assurance. »

■ **D'AUTRES DISPOSITIFS EXISTENT**

Les propriétaires peuvent souscrire une garantie des loyers impayés (GLI) auprès d'un assureur privé. « Leur taux est d'environ 3,5 % par an, ce qui n'est pas négligeable »,



► 12 juin 2018 - N°22945

**Le locataire paie une commission** mensuelle représentant **3,8%** du loyer (charges comprises). En échange, la compagnie d'assurances se porte garante.

**La compagnie d'assurances reverse elle-même le loyer au propriétaire**, le 10 de chaque mois. En cas de défaut de paiement, CNP Assurances paie le loyer pendant 18 mois.

