

PREMIÈRE EN SUISSE : UNE ASSURANCE CONTRE LES LOYERS IMPAYÉS

Rouky propose aux propriétaires une offre qui assure jusqu'à 9 mois de loyers impayés et la prise en charge des dégâts occasionnés par le locataire. 24immobilier et 10G ImmoPlus

A voir un locataire qui non seulement ne paie plus son loyer, mais quitte son logement en le laissant dans un état déplorable. C'est la mauvaise surprise, relatée par 20 minutes dans son édition du 1er février, qu'a vécue une bailleresse vaudoise il y a quelque temps. Il lui a fallu huit mois pour obtenir l'expulsion du couple qui occupait les lieux. Sans compter l'impossibilité de relouer l'appartement avant une remise en état complète de l'appartement. Dans ce cas, les réparations se sont montées à 11 000 francs.



Bien entendu, la bailleresse a pu récupérer la garantie de loyer des locataires (le plus souvent équivalent à trois mois de location). Mais cette somme n'a de loin pas suffi à couvrir le manque à gagner et les travaux. Ce cas médiatisé est heureusement rare, tant de l'avis de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud que de l'Association suisse des locataires (lire ci-dessous). Mais suffisamment fréquent pour pousser Rouky, société d'insurtech fondée à Genève, à proposer d'assurer ce type de risque. Elle propose les mêmes prestations que les autres assureurs (incendie, dégâts d'eau, détérioration du bâtiment, etc.) en y ajoutant la prise en charge des loyers impayés (jusqu'à 9 mois) et des dommages causés par le locataire pour un montant maximum par cas de 20 000 francs.

La plateforme a été créée par Pascal-Henri Vuilleumier, propriétaire et directeur général de la société CGA Conseils et Gestion en Assurances SA, et David Pivoda, propriétaire de l'agence UNE SA, active dans la communication et le marketing digital. «Il n'y a pas de statistiques sur les loyers impayés, indique le premier. Assurément, ils sont rres, guère plus de 2%. Mais la perception du risque est locations Première suisse: une assurance contre les loyers impayés importante chez les petits propriétaires. Si cela tombe sur l'un d'entre eux, il n'a pas forcément les reins suffisamment solides pour faire face au manque à gagner. Sa sécurité financière peut être mise en péril s'il se voit privé du revenu de son loyer durant des mois, sans parler des frais de remise en état de son logement en vue d'une relocation.»

SUCCESSIONS COMPLIQUÉES

En Suisse, la mauvaise volonté, voire la malhonnêteté du locataire n'est pas le cas le plus fréquent qui conduit à des loyers impayés. «La première raison est la mort du locataire, relève Pascal-Henri Vuilleumier. C'est la cause d'une situation de non-paiement sur deux. Le problème est que le propriétaire ne peut pas reprendre son bien pour le louer à nouveau tant que la succession est en cours. Car, dans le droit suisse, les héritiers peuvent reprendre la location. Dans les cas les plus simples, ces derniers et le bailleur s'entendent généralement pour faire avancer le plus rapidement possible le changement de contrat qui débouche sur une nouvelle location. Mais si la succession est répudiée, la procédure peut durer une année et le propriétaire ne pourra pas s'accorder facilement avec les héritiers pour récupérer l'usage de l'appartement et le remettre sur le marché de la location.»

Si le locataire a une défaillance financière mais reste soutenu, il trouve du soutien auprès de ses proches ou des services sociaux, le loyer est en principe la première chose qu'il paie. «Le problème survient lorsque la personne en difficulté financière disparaît de la circulation, note Pascal-Henri Vuilleumier. Dans ce cas, le propriétaire ne sait pas comment encaisser les loyers. De plus, il n'est pas facile d'expulser un locataire indolent. La procédure est longue et peut durer jusqu'à deux ans. Le propriétaire qui ne loue qu'un seul objet peut rapidement être dépassé par la situation, voire démuné.»

L'assurance s'adresse donc en premier lieu aux petits propriétaires qui mettent en location le plus souvent un seul appartement. «En Suisse, on compte environ 1,3 million de propriétaires, dont 400 000 possèdent un logement en PPE, indique David Pivoda. Parmi ces derniers, un sur cinq fait de la location. Ce qui veut dire que nous ciblons pour l'instant environ 80 000 clients potentiels.»

L'assurance est proposée pour l'instant aux propriétaires d'appartements. Une offre pour ceux qui louent une villa devrait voir le jour dans le courant de l'année. C'est la première assurance qui se lance dans ce domaine en Suisse. Le concept existe par contre depuis des années dans d'autres pays, comme la France (lire ci-contre).

PRIX TRÈS CONCURRENTIELS

Rouky a une politique des prix très agressive. Elle propose l'assurance pour un prix divisé par deux: 395 francs par année contre 887 francs en moyenne pour les offres concurrentes, sans les deux nouveautés. Comment est-ce possible? «Nous proposons la même prime, quel que soit le loyer assuré, indique David Pivoda. Le processus de souscription en ligne est rapide et simple. Nous n'avons pas de frais de commercialisation, les coûts administratifs ou de gestion sont réduits au strict minimum, ce qui nous permet de réduire les primes. Nous sommes les seuls en Suisse à proposer cette philosophie de mutualisation en ligne.»

Le plafond du loyer assuré est de 10 000 francs mensuels. «La prime est toutefois unique, quel que soit le montant du loyer, poursuit ce dernier. La proposition d'assurance est par conséquent de plus en plus intéressante en fonction de l'élevation du montant de la location.»

Contrairement à ce que l'on pourrait penser de prime abord, les logements qui font l'objet de loyers impayés se trouvent dans toutes les catégories de prix. «Pour le propriétaire, le risque est faible pour les bas loyers, observe David Pivoda. Plus le loyer est élevé, plus le risque financier est grand pour le petit propriétaire. Encore plus si son locataire est temporairement en Suisse pour son travail, par exemple.»

La plateforme Rouky a commencé à commercialiser les contrats d'assurance à la fin de l'année dernière. La nouvelle offre est proposée dans toute la Suisse. Mais comme les fondateurs sont Genevois, c'est naturellement au bout du lac et dans le canton de Vaud qu'ils ont trouvé leurs premiers clients. «À ce jour, nous avons conclu plus de 100 contrats d'assurance, indique Pascal-Henri Vuilleumier. Notre objectif est d'atteindre environ 10 000 contrats d'assurance d'ici à quatre ans.» Le produit d'assurance est aussi proposé à des régies. À ce jour, sept d'entre elles ont passé un contrat avec Rouky. «Certaines grandes régies proposent à leurs clients de prendre à leur compte le risque de loyers impayés et de dégâts occasionnés par le locataire, poursuit Pascal-Henri Vuilleumier. Mais le coût facturé est parfois jusqu'à dix fois plus élevé que notre proposition d'assurance.»

Rouky n'est pas assureur à proprement parler. La société est liée à Generali, assurance qui propose déjà la couverture de ce risque pour les grands acteurs de l'immobilier de rendement en Suisse. «Mais le marché des petits propriétaires est trop étroit pour intéresser les grandes compagnies d'assurances», estime le Genevois.

RÉACTIONS

HAUSSE DE LOYER POSSIBLE

L'Association suisse des locataires (Asloca) rappelle que la dépense pour se loger est le poste le plus important d'un ménage en Suisse. L'Asloca reconnaît que des personnes ne parviennent plus à s'acquitter de leur loyer, même si les impayés sont peu fréquents. L'association de défense des locataires craint-elle un renchérissement des loyers en cas de conclusion d'une assurance qui couvrirait les loyers impayés? «La prime d'un contrat conclu par le bailleur sera probablement incluse dans les charges d'exploitation, souvent des forfaits, indique Pierre Zwahlen, secrétaire général adjoint de l'Asloca Suisse. Dans cet exemple, le loyer pourrait rencherir de 33 francs par mois si le propriétaire n'a qu'un seul ménage locataire. Une augmentation des loyers est donc possible, malgré un risque faible pour le propriétaire mais des gains certains pour l'assureur.» Concernant les dégâts constatés lors de l'état des lieux de sortie, ils sont généralement couverts par l'assurance ménage du locataire ou par la garantie déposée à la conclusion du bail, poursuit Pierre Zwahlen.

LES RÉSERVES DE L'USPI VAUD

Comment la nouvelle offre d'assurance pour loyers impayés est-elle perçue chez les professionnels de l'immobilier? «L'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud est d'avis qu'une telle assurance n'est pas forcément nécessaire pour le propriétaire dès lors que les cas de loyers impayés sont peu nombreux et que la garantie de loyer couvre, en général, déjà trois mois d'arriérés, estime Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Vaud. Nous conseillons aux propriétaires de recourir aux services d'une régie immobilière afin d'assurer une bonne gestion du suivi des encaissements de loyers.» Si toutefois le loyer est impayé, le propriétaire peut signifier, par écrit, au locataire qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, il résiliera le contrat de bail de son logement. «À l'échéance du délai de résiliation, si le locataire n'a pas quitté le logement, le propriétaire peut entamer une procédure d'expulsion, ce qui peut prendre plusieurs mois et être assez coûteux, reconnaît Frédéric Dovat. Le suivi du contentieux doit être rigoureux afin de ne pas perdre des mois de loyer.»

Publicité

MAISON de la LITERIE®
GENÈVE

ANDRÉ BEXAULT • BICO • DIVA • DUCAL • FYLD'S • ROVIVA • SIMMONS • TEMPUR • TREDCA • ONEA

mjl-geneve-literie.ch
67, rue de la Servette ♦ 1202 Genève
022 734 24 34
Tram 14, arrêt Poterie