

Étudiants et jeunes actifs : quelle caution pour son loyer ?

Que l'on soit à la recherche ou propriétaire d'un logement, la question du cautionnement peut souvent représenter le parcours du combattant. Ce sujet est d'autant plus compliqué pour les étudiants et les jeunes actifs, dont les faibles revenus peuvent représenter une crainte pour le propriétaire qui souhaite sécuriser la perception des loyers et prévenir d'éventuelles dégradations. Imodirect, spécialiste de la location et gestion locative 100% digitale, fait le point sur les différents dispositifs de garantie, le cautionnement traditionnel, la garantie loyers impayés (GLI) et le dispositif visale.

Garantie physique, réflexe traditionnel... mais risqué

Le recours au garant physique lorsque l'on devient locataire reste pour beaucoup le premier réflexe. Au-delà du fait qu'il est souvent le seul moyen connu par le néo-locataire, il représente également l'avantage de la facilité (lorsqu'il est possible de faire appel à un parent notamment), et d'être totalement gratuit, que ce soit pour le locataire ou le propriétaire.

Mais, Arnaud Hacquart rappelle que cette solution, si elle présente des avantages, peut s'avérer risquée : « Rappelons que le recours à un garant physique n'est pas une garantie à 100%, pour les deux parties. Plusieurs cas de figure sont possibles. Le garant peut décider de ne pas payer (en cas de différend avec le locataire) ou peut être devenu insolvable » explique le Président-fondateur d'Imodirect. « Il est également de plus en plus courant de voir des dossiers garants falsifiés. »

De même, pas de garantie de dégradation immobilière si ce n'est pas prévu dans le bail, qui doit définir précisément l'étendue de l'engagement et contenir une clause résolutoire.

Visale, service de garantie publique

Lancé en 2015, [Visale](#) est un dispositif du groupe Action Logement. Il s'agit d'un service de cautionnement des loyers impayés (charges comprises) et dégradations locatives gratuit qui permet aux jeunes et aux salariés (sous conditions) d'avoir un garant en dehors d'une personne physique et de sécuriser par la même occasion les revenus locatifs des bailleurs.

« Ce dispositif n'est pas toujours bien connu, alors qu'il fonctionne très bien et est particulièrement facile d'utilisation » explique Arnaud Hacquart.

Attention cependant, quelques contraintes existent. « Le montant des loyers est plafonné afin de pouvoir accéder au dispositif visale » précise Arnaud Hacquart, « Il est fixé, charges comprises à 1 500€ maximum en Île-de-France et 1 300€ sur le reste du territoire. De même, visale n'est pas accessible à tous les locataires, ce qui peut restreindre son usage. »

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

Pour le propriétaire, cela nécessite un suivi rigoureux du bon encaissement des loyers et des relances afin de pouvoir déclarer les sinistres dans les temps et avec le formalisme requis, mais apporte une sécurité optimale, gratuitement. L'indemnisation peut aller jusqu'à 3 années maximum de loyers.

L'assurance Garantie loyers impayés : une sécurité optimale

Produit d'assurance souscrit auprès de l'agence immobilière, la Garantie loyers impayés (GLI) offre des garanties puissantes : non seulement elle rembourse les loyers et charges impayés et les dégradations mais elle prend aussi en charge la procédure et les frais de contentieux.

Un locataire seul, un couple ou des colocataires peuvent bénéficier de cette garantie, sous certaines conditions. En effet, tous les locataires n'entrent pas dans les critères d'éligibilité à la GLI. Ces critères sont fixés par chaque assureur, mais sont sensiblement identiques d'une assurance à l'autre. « Il peut également arriver que certains locataires n'aient pas les garanties nécessaires aux yeux des assureurs et que leur dossier soit refusé pour l'assurance loyers impayés » précise Arnaud Hacquart.

Si cette solution apporte l'une des meilleures protections, son coût peut être un frein pour certains.

Ces trois types de garanties ne peuvent être cumulés, sauf dans le cas d'un étudiant avec un garant physique et une assurance loyer impayé » (GLI).

« Pour les étudiants, nous préconisons à nos clients de choisir le dispositif visuel qui assure une garantie totale, sous réserve d'un minimum d'organisation dans la gestion du bail. Ce qui est d'autant plus facilité en recourant à un intermédiaire pour gérer son logement. Cela permet une sérénité totale pour le propriétaire, mais également pour le locataire. » conclut Arnaud Hacquart, qui poursuit *« La sécurité optimale restant le recours à une assurance Garantie Loyer Impayés (GLI), mais l'impact financier n'est pas le même. »*

Imodirect s'occupe par ailleurs de l'ensemble des démarches, quel que soit le dispositif de garantie choisi, pour les biens en gestion.

À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Multi-entrepreneur depuis 1995 dans les secteurs de l'économie du net, du cloud et des télécoms, Arnaud Hacquart est Président associé d'Imodirect dont il assure la direction générale et opérationnelle. Il est également actionnaire et administrateur de PRIXTEL.

Plus d'informations sur www.imodirect.com

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com