



Bail-bail, les impayés!

**Sécurisez vos revenus
locatifs grâce à l'assurance
des loyers impayés**

galian-smabtp

Sommaire

I. Quel est l'état du marché locatif actuel en France ?	p. 3
II. Quels sont les différents risques de l'investissement locatif en 2024 ?	p. 4
1. Les loyers impayés	
2. Les détériorations immobilières	
3. Les litiges	
4. Le squat	
5. La vacance locative	
III. Quelles sont les solutions contre les loyers impayés ?	p. 7
1. Qu'est-ce qu'une caution ?	
2. Les différents types de caution	
3. Cautions, garantie Visale... des solutions toutes limitées	
IV. Pourquoi souscrire à une assurance des loyers impayés ?	p. 9
1. Pour ne plus avoir à vous soucier des loyers impayés	
2. Pour couvrir la détérioration immobilière	
3. Pour réduire les effets de la vacance locative	
4. Pour protéger votre bien immobilier du squat	
5. Pour profiter d'une protection juridique contre les litiges	
V. Pourquoi choisir GALIAN-SMABTP pour l'assurance des loyers impayés ?	p. 11
VI. Comment sécuriser votre bien, et avoir un bon rendement locatif ?	p. 12
Nous contacter	p. 13

I. Quel est l'état du marché locatif actuel en France ?

D'après un sondage réalisé par la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) auprès de ses adhérents en 2023, le nombre d'annonces locatives a diminué de près de 60 % en 5 ans, tandis que la demande de location a augmenté de 66 %.

Ce chiffre démontre l'état du marché locatif actuel en France... un marché sous tension.

De nombreux facteurs expliquent ce phénomène. En premier lieu, la hausse des taux de crédit, directement liée à l'inflation, a rendu l'accès à la propriété impossible pour de nombreux Français. Ces primo-accédants se sont ainsi tournés vers la location, en attendant de pouvoir concrétiser leur projet d'achat immobilier.

L'augmentation de la taxe foncière, l'encadrement des loyers et l'application de la loi Climat et Résilience avec le DPE (Diagnostic de performance énergétique) ont également eu un impact sur le marché de l'immobilier.

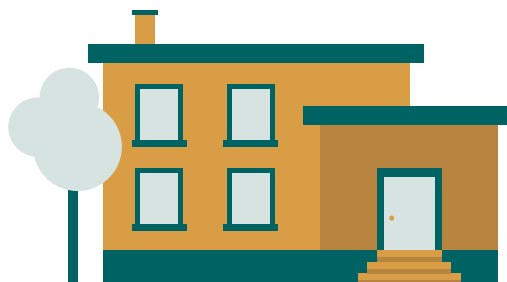
Ce sont autant d'éléments qui ont découragé les potentiels investisseurs immobiliers, ainsi que les propriétaires-bailleurs qui ont préféré sortir du marché locatif pour mettre leur bien en vente.

Conséquences, les dossiers locataires falsifiés sont de plus en plus nombreux et les risques locatifs (loyers impayés, squat, litiges, etc.) plus importants. En effet, avec un marché tendu, les candidats locataires n'hésitent plus à falsifier leurs documents afin d'avoir le meilleur dossier possible et d'accéder à un logement. La vérification des dossiers locataires devient ainsi de plus en plus complexe.

Face à un tel contexte, comment sécuriser votre investissement locatif ? Comment éviter les préjudices financiers et moraux que représentent les impayés de loyers, la dégradation de votre bien ou encore son occupation illégale ?

Une solution existe : souscrire à une assurance des loyers impayés (également appelée « Garantie des Loyers Impayés » ou GLI). Elle couvre l'ensemble des risques locatifs, tant financiers que judiciaires.

Pourquoi souscrire une assurance des loyers impayés ? Comment la choisir ? Que couvre-t-elle ? Ce guide a été conçu pour répondre à toutes vos questions.



II. Quels sont les différents risques de l'investissement locatif en 2024 ?

Réaliser un investissement locatif peut comporter certains risques, comme les loyers impayés. Ce n'est pourtant pas le seul risque locatif auquel un propriétaire-bailleur peut être confronté en 2024.

1. Les loyers impayés

Dans la majorité des cas, **ces impayés de loyer sont liés à un accident de la vie de votre locataire** (perte d'emploi, décès, divorce, etc.), mais pas seulement. L'inflation joue un rôle prépondérant dans l'augmentation des impayés de loyers ; un impact qui ne pouvait être anticipé.

Lorsque ce dernier ne peut plus payer ses loyers, **vous ne percevez plus vos revenus locatifs et vous ne pouvez pas relouer votre logement**. Il y a donc un double manque à gagner pour vous.

La solution ultime en cas de loyers impayés est de **lancer une procédure d'expulsion de votre locataire**. Toutefois, elle s'avère longue, coûteuse et est à votre charge. Son coût augmente selon la durée du sinistre.



Le saviez-vous ?

La durée moyenne d'une procédure d'expulsion est variable, pouvant aller entre six mois minimums jusqu'à deux ans. De plus, aucune expulsion locative ne peut avoir lieu durant la **trêve hivernale**, c'est-à-dire du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante. L'expulsion est donc reportée. Cela peut encore plus allonger la procédure et la facture du bailleur.

Exemple : pour un appartement d'un loyer de 500 euros par mois bloqué pendant 6 mois, le manque à gagner pour le propriétaire-bailleur est de 3 000 euros (hors frais de procédure).

2. Les détériorations immobilières

La détérioration immobilière concerne tous les biens immobiliers. En effet, il est normal qu'un bien s'use au fil du temps, notamment si ce dernier n'est pas régulièrement et correctement entretenu. Cette usure liée au temps n'est pas prise en charge par l'assurance des loyers impayés.

La détérioration immobilière peut aussi être volontaire, provoquée par un locataire peu scrupuleux ou involontaire, mais causer de gros dégâts. Les recours sont complexes si vous n'avez pas souscrit à une assurance des loyers impayés. En effet, si votre locataire ne veut pas reconnaître ses torts, vous pouvez **retenir 100 % du dépôt de garantie**, sous réserve d'un justificatif. Toutefois, cette somme est généralement loin d'être suffisante pour remettre le bien en état.

L'autre solution consiste à vous rendre devant le tribunal d'instance pour obtenir gain de cause, mais cette procédure judiciaire peut être longue et onéreuse.

Pendant ce temps, **votre bien subit une dépréciation de sa valeur immobilière**. Parfois, le bien perd aussi toute rentabilité si des travaux de réfection sont à prévoir à l'issue du bail.

Encore une fois, il s'agit d'une double perte en tant que bailleur : vous ne touchez plus vos revenus locatifs le temps des travaux, et vous devez engager des frais pour remettre le bien en état ! Avec l'assurance des loyers impayés, vous bénéficiez d'une prise en charge d'un mois pour palier à la durée des travaux.



Le saviez-vous ?

Le coût moyen de l'indemnisation d'un sinistre en détérioration immobilière est de 1 800 euros*.

3. Les litiges

En mettant en location votre bien immobilier, vous pouvez aussi être amené à rencontrer des contentieux avec votre ou vos locataires, comme :

- le refus du locataire de quitter le bien malgré la notification de congé,
- la réalisation de travaux sans votre accord préalable,
- la sous-location non autorisée, etc.

Face à tous ces **litiges relatifs au bien immobilier**, vous pouvez **bénéficier d'une protection juridique (PJ)** en souscrivant un contrat d'assurance contre les loyers impayés.

Ainsi, en cas de procédures pénales ou civiles, vous êtes accompagnés par des professionnels, et profitez d'une **prise en charge juridique et financière**, dont les montants sont définis par votre contrat d'assurance.

La protection juridique vous permet d'être accompagné en tant que propriétaire, ou copropriétaire non-occupant, du bien, pour des litiges relatifs à :

- votre locataire,
- un voisin ou un copropriétaire (du fait du comportement de votre locataire),
- un professionnel du bâtiment (pour l'inexécution ou la mauvaise exécution de travaux), etc.

*Source : GALIAN-SMABTP – montant réglé sur les 5 dernières années, après application des différentes règles d'indemnisation en détérioration immobilière.

4. Le squat

Un squat désigne **l'occupation illégale d'un lieu ou d'un bien par des squatteurs**.

Avec la loi du 27 juillet 2023 ou loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, l'État a mis en place des sanctions plus sévères à l'encontre des squatteurs. Néanmoins, cette loi « **anti-squat** » ne résout pas tout.

En effet, lorsque vous constatez que votre bien est squatté, **vous avez 48 heures seulement pour réaliser un dépôt de plainte**. Si vous ne respectez pas ce délai, la procédure sera plus complexe.

Dans un premier temps, grâce à la loi DALO de 2007, modifiée en 2023, vous pouvez **demandeur une procédure d'expulsion accélérée** auprès du préfet. Toutefois, celle-ci peut être rejetée, et vous devez alors entamer une procédure judiciaire, plus longue et chère.

Pour cela, vous allez devoir prouver l'occupation irrégulière de votre bien, présenter un titre de propriété, et identifier les occupants.

Durant tout ce temps, vous ne touchez plus vos revenus locatifs, et votre bien s'expose à des détériorations immobilières importantes, les squatteurs étant le plus souvent indécents.

Cette situation a aussi un réel impact sur votre moral : vous vous trouvez dépourvu de votre bien immobilier alors même que vous disposez d'un titre de propriété. Ce sentiment d'injustice et d'impuissance peut s'avérer désastreux sur le long terme si vous ne disposez pas de la bonne solution, et de l'accompagnement d'un professionnel.

En souscrivant une assurance des loyers impayés, vous pouvez **bénéficier d'une garantie contre le squat**. Elle prend par exemple en charge les pertes de revenus locatifs et/ou les frais de procédure causés par la présence de squatteurs dans votre logement, en fonction des conditions générales indiquées dans votre contrat d'assurance.

5. La vacance locative



Une vacance locative désigne la période comprise entre la sortie d'un locataire et l'entrée d'un nouveau. C'est une période généralement redoutée par les propriétaires-bailleurs car elle est synonyme de perte de rentabilité.

Elle est d'autant plus crainte par les bailleurs qui s'endettent pour réaliser leur investissement locatif, et qui comptent sur leur rente locative pour rembourser leur crédit immobilier.

Il existe des moyens de vous prémunir contre le risque de vacance locative. Le premier est d'**acheter un bien immobilier situé dans une zone attractive**. En effet, dans certaines villes françaises, la durée moyenne pour trouver un locataire est très faible.

Afin de limiter les effets de la vacance locative, il est également recommandé de **souscrire à un contrat d'assurance contre les loyers impayés**. Ce type de contrat comprend le plus souvent une option vacance locative.

III. Quelles sont les solutions contre les loyers impayés ?

Outre la bonne sélection des locataires, il existe d'autres solutions pour limiter les risques locatifs. Dans le cadre d'une location classique, c'est bien souvent la caution qui est privilégiée comme garantie locative (48 % dans le parc privé*). Néanmoins, cette solution est limitée, et ne couvre pas tous les risques locatifs.

1. Qu'est-ce qu'une caution ?

Une caution est une **personne physique ou morale** qui se porte garant d'un locataire en cas d'impayés de loyer. La caution est également appelée **garant**. Cela signifie que si un locataire ne paye pas ses charges locatives, un propriétaire-bailleur peut se retourner vers le garant pour qu'il les règle à sa place.

2. Les différents types de caution

LA CAUTION SIMPLE ET LA CAUTION SOLIDAIRE

Le principe de la **caution simple** est le suivant : en cas d'impayés, vous devez en premier lieu vous retourner vers votre locataire. Ce n'est qu'à l'issue d'une procédure judiciaire que vous pourrez vous retourner vers la caution. Il peut y avoir une ou plusieurs cautions.

À l'inverse de la caution simple, avec la **caution solidaire**, vous pouvez directement solliciter le garant, sans passer par un intermédiaire. Pour ce type de caution aussi, il peut y en avoir une ou plusieurs.

LA GARANTIE VISALE

La **garantie Visale** (Visa pour le Logement et l'Emploi) est une caution pour les locataires qui fonctionne en cas d'impayés de loyer.

Pour en bénéficier, le locataire doit effectuer une demande auprès d'Action Logement, et répondre à certains critères (âge, revenus, etc.).

C'est cet organisme qui joue le rôle de garant, et effectue le paiement des loyers et des charges impayés à sa place, directement auprès du propriétaire-bailleur.

In fine, le locataire doit rembourser les sommes versées à Action Logement.

*Source : étude de marché réalisée par PwC Strategy&.

3. Cautions, garantie Visale... des solutions toutes limitées

Quelle que soit la solution privilégiée pour **sécuriser un bien locatif**, vous devez garder en tête qu'elle ne vous prémunit pas contre tous les risques locatifs, des impayés de loyer à la dégradation du bien par le locataire, jusqu'à l'insolvabilité ou le décès de la caution.

Faire appel à une caution peut sembler sûr et simple lors de la signature du bail, mais qu'en sera-t-il dans un an ou deux ? La caution de votre locataire sera-t-elle toujours solvable ? Pas aussi sûr...

D'autres mesures doivent donc être mises en place pour **sécuriser vos revenus locatifs**, à l'image de l'assurance des loyers impayés.



Attention, ne confondez pas caution et dépôt de garantie !

Le dépôt de garantie est une somme d'argent que vous conservez afin de vous prémunir d'éventuels impayés de loyer. Un dépôt de garantie peut être mis en place en complément d'une caution.

Le dépôt de garantie est strictement encadré par la loi :

- Il doit être mentionné dans le bail locatif (ou contrat de location).
- Il ne doit pas excéder un mois de loyer (hors charges) pour une location nue.
- Il ne doit pas excéder deux mois de loyer (hors charges) pour une location meublée.
- Il ne peut pas être révisé en cours de bail ou au moment de son renouvellement.
- Il doit être restitué au locataire à la fin du bail.

Si vous ne respectez pas ces règles, et avez recourt à des pratiques abusives concernant le dépôt de garantie (exemples : non-restitution, demande supérieure à un mois de loyer, dépôt de garantie demandé en liquide, etc.), vous encourez des **sanctions pénales**.

IV. Pourquoi souscrire à une assurance des loyers impayés ?

L'assurance des loyers impayés est une solution efficace pour vous protéger contre tous les risques locatifs, et sécuriser vos revenus locatifs.

Vous pensez qu'une assurance des loyers impayés représente un coût supplémentaire ? Détrompez-vous : grâce à elle, les économies que vous réalisez en cas de sinistre compensent largement votre investissement !

1. Pour ne plus avoir à vous soucier des loyers impayés

Vous avez investi dans un bien immobilier et craignez les impayés de loyer ? Soyez serein, si un impayé de loyer se produit, c'est votre assurance des loyers impayés qui prend le relais, et couvre l'intégralité des loyers, des charges et des taxes.

Les impayés perdurent ? L'assurance des loyers impayés prend en charge la **procédure d'expulsion**.

Ce sont ainsi tous les frais générés par les loyers impayés qui sont pris en charge par votre contrat d'assurance. Vous n'avez plus à vous soucier des procédures, et vous conservez l'intégralité de vos revenus locatifs !



2. Pour couvrir la détérioration immobilière

Vous redoutez que votre ou vos locataire(s) détériorent le bien dans lequel vous avez mis toutes vos économies ? Sachez qu'en cas de détériorations du bien causées par votre locataire, l'assurance des loyers impayés les prend en charge.

Plus précisément, vous allez bénéficier d'un dédommagement pour la remise en état de votre bien immobilier. Les frais d'état des lieux de sortie, ainsi que les loyers perdus durant la remise en état du logement sont pris en charge pendant un mois. Le montant dépend du contrat que vous souscrivez.

3. Pour réduire les effets de la vacance locative

Vous craignez que la vacance locative impacte la rentabilité de votre investissement locatif ? L'assurance des loyers impayés vous permet aussi de limiter vos pertes de revenus en cas de vacance locative.

Lors d'un changement de locataire, votre assurance va prendre en charge les loyers, les charges et les taxes pendant une période donnée, précisée dans votre contrat.

Certaines villes imposent un permis de louer aux propriétaires qui souhaitent mettre en location leur bien. Cela entraîne des lourdeurs administratives et l'augmentation du risque de vacance locative, d'où l'importance d'avoir une assurance des loyers impayés.

4. Pour protéger votre bien immobilier du squat

L'occupation illégale de votre bien vous effraie ? Saviez-vous qu'à la suite de l'adoption de la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (ou loi du 27 juillet 2023), certains contrats d'assurance des loyers impayés proposent désormais des garanties pour protéger votre bien du squat ?

Grâce à cette garantie squat, vous pouvez bénéficier d'une prise en charge des frais de procédure engendrés par la présence de squatteurs dans votre logement et/ou des pertes de loyers.

5. Pour profiter d'une protection juridique contre les litiges



Louer un bien immobilier peut aussi être synonyme de litiges avec votre locataire, un voisin, un copropriétaire ou un artisan auquel vous faites appel. Êtes-vous prêt à y faire face ?

Avec une assurance des loyers impayés, vous bénéficiez d'une protection juridique en cas de litige relatif à votre logement.

Cette protection juridique vous permet d'être accompagné tant sur le plan juridique que financier par des professionnels.

V. Pourquoi choisir GALIAN-SMABTP pour l'assurance des loyers impayés ?

Choisir GALIAN-SMABTP, c'est bénéficier de l'expertise de l'assureur de référence des professionnels de l'immobilier depuis 1965.

GALIAN-SMABTP propose une assurance des loyers impayés : la Garantie des Loyers Impayés (GLI).

Cette offre couvre tous les risques locatifs : loyers impayés, détériorations immobilières, litiges, squat et vacance locative (en option).

Pour bénéficier de cette offre en tant que particulier, rapprochez-vous d'un professionnel partenaire GALIAN-SMABTP à proximité de chez vous ou du bien que vous souhaitez mettre en location.



Service agrément GALIAN-SMABTP : pour vérifier les dossiers locataires

L'assurance des loyers impayés GALIAN-SMABTP, en plus de couvrir tous les risques locatifs, a un autre avantage de taille : son service agrément inclus dans l'offre GLI.

Ce service est proposé aux professionnels de l'immobilier afin d'effectuer la vérification des dossiers locataires pour le compte de leurs clients propriétaires-bailleurs.



VI. Comment sécuriser votre bien, et avoir un bon rendement locatif ?

Vous hésitez encore à souscrire à une assurance des loyers impayés, et à faire appel à un professionnel de l'immobilier pour gérer votre bien locatif de peur de leurs coûts respectifs ?



Vous avez tort de vous en priver ! Le coût d'une assurance des loyers impayés est minime sur une année :

EXEMPLE 1

Prix mensuel de votre loyer: **825 €**

AVEC l'assurance loyers impayés
(proposée à 3 % du loyer) :

297 €/an

(pour 9 900 € de loyers encaissés)

SANS l'assurance loyers impayés
(avec 2 500 € de frais d'huissier et d'avocats) :

13 329,36 €

(pour 9 900 € de loyers impayés sur 12 mois,
soit l'équivalent de 44 ans de cotisation)

À SAVOIR

Coût moyen d'un sinistre GLI
(loyers + frais de procédure) :

7 000 €

Coût moyen d'un sinistre
détérioration immobilière :

1 800 €

Délai moyen de reprise des lieux :

15 mois

Autre bonus non négligeable : **vous pouvez déduire à 100 % de vos revenus fonciers le coût de votre assurance des loyers impayés !**

Les frais de gestion locative (entre 5 et 10 % des loyers annuels perçus par le propriétaire) pour une location vide, sont aussi déductibles de vos revenus fonciers, au titre des frais d'administration et de gestion du bien.

Outre l'avantage financier, **faire appel à un professionnel de l'immobilier vous permet de déléguer tous les actes chronophages propres à la mise en location du bien, et à sa gestion :**

- recherche d'un locataire,
- vérification du dossier locataire,

- rédaction du bail selon la réglementation en vigueur,
- état des lieux d'entrée et de sortie,
- etc.

Vous êtes également assuré de répondre à toutes vos obligations en tant que bailleur, comme :

- l'encadrement des loyers,
- le DPE (Diagnostic de performance énergétique),
- le permis de louer, etc.

Vous pouvez ainsi louer votre bien en toute sérénité via l'accompagnement d'un professionnel de l'immobilier, sécuriser vos revenus, et obtenir un bon rendement locatif, tout en bénéficiant d'une déduction sur vos impôts !



**Vous souhaitez souscrire à une
assurance des loyers impayés ?**

**Trouvez l'agence partenaire
GALIAN-SMABTP la plus proche
de votre bien**

Trouver mon agence



galian-smabtp

GALIAN SMABTP : Société Anonyme au capital de 87.976.100,52 euros - RCS Paris 423 703 032. Adresse du siège social : 89, rue La Boétie 75008 Paris - Site web : www.galian-smabtp.fr - Entreprise.

Société Française de Protection Juridique - SFPJ (pour la garantie protection juridique) dont le siège social est situé au 8, rue d'Astorg 75008 Paris - Société Anonyme d'assurance au capital de 2 216 500 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 321 776 775.