



Bail-bail, les impayés !

**Décrochez de nouveaux mandats,
et sécurisez votre activité avec
la Garantie des Loyers Impayés
de GALIAN-SMABTP**

galian-smabtp

Sommaire

I. Investissement locatif : comment se porte-t-il en France ? p. 3

II. Garantie des Loyers Impayés : la solution contre les risques locatifs p. 4

- 1.** Cautions et garantie Visale : pourquoi sont-elles limitées ?
- 2.** Que couvre la Garantie des Loyers Impayés (GLI) ?
- 3.** Pourquoi proposer la GLI ?
- 4.** Votre devoir de conseil

III. Comment sécuriser la sélection du locataire ?p. 7

- 1.** Quel est le profil des locataires en France ?
- 2.** Comment sécuriser la validation des dossiers locataires ?

GALIAN-SMABTP, l'assureur de référence des professionnels de l'immobilierp. 10

Nous contacter p. 11

I. Investissement locatif : comment se porte-t-il en France ?

Hausse des taux d'intérêt, augmentation de la taxe foncière, contraintes de diagnostic de performance énergétique (DPE), encadrement des loyers, baisse du nombre de transactions, chute des permis de construire et mise en chantier... le marché immobilier est particulièrement sous tension en France.

De ce fait, les primo-accédants ont différé leurs projets d'investissement immobilier, et les propriétaires-bailleurs ont préféré sortir du marché locatif pour vendre leur bien, afin d'échapper à ces nombreuses contraintes.

- La demande locative a augmenté de 66 %, alors que l'offre a diminué de 60 % en 5 ans*.
- Moins d'un propriétaire sur dix, soit 8 % des sondés, souhaite acheter pour louer que ce soit dans l'ancien comme dans le neuf**.
- Les causes : le manque de moyens financiers pour 51 % d'entre eux, et des contraintes de gestion trop lourdes liées aux rapports parfois compliqués avec le locataire ou aux différentes obligations que les bailleurs doivent respecter pour 22 %**.

Cette conjoncture particulièrement tendue a engendré une multiplication des dossiers locataires falsifiés et une augmentation de la sinistralité liée aux risques locatifs.

Face à une telle situation, comment rassurer les propriétaires-bailleurs, acteurs essentiels dans l'écosystème immobilier et sécuriser leurs revenus locatifs ? Aussi, comment maintenir et diversifier votre activité ?

La solution la plus efficace est la **Garantie des Loyers Impayés (GLI)**.

Méconnue du grand public avec à peine plus de 10 % de lots assurés sur les 8 millions de lots du parc locatif privé (530 000 lots assurés dans le parc intermédiaire et 480 000 dans le parc direct)***, la GLI s'avère être pourtant un véritable levier pour décrocher des mandats et vous démarquer de la concurrence !

Quel est son fonctionnement ? Quels sont ses atouts pour vous, professionnels de l'immobilier et pour vos mandants ? GALIAN-SMABTP, l'assureur de référence des professionnels de l'immobilier, répond à toutes vos interrogations dans ce guide !

* Source : FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier).

** Source : sondage OpinionWay pour « Les Échos » et « Le Conservateur », réalisé du 20 décembre 2023 au 4 janvier 2024, auprès de 1 043 personnes.

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



II. Garantie des Loyers Impayés (GLI) : la solution contre les risques locatifs

Caution simple ou solidaire, garantie Visale... les solutions contre les loyers impayés ne manquent pas. Dans le parc privé, la caution est privilégiée à hauteur de 48 %*. Pourtant, elle est loin de couvrir tous les risques locatifs...

1. Cautions et garantie Visale : pourquoi sont-elles limitées ?

Ces trois types de garanties ne prémunissent pas totalement vos mandants contre :

- **L'insolvabilité** de la caution : une caution peut en effet être solvable au début de la location, mais ne plus l'être avec le temps.
- **Le décès** de la caution.
- **Les longues procédures** en cas d'expulsion.

De plus, le système de caution peut laisser place à une absence de couverture si vous ne pensez pas à le sécuriser à nouveau en fonction de la durée prévue au départ. En effet, un garant est engagé pour une durée de 3, 6 ou 9 ans pour une location vide, en fonction de la rédaction des baux. De cette façon, l'acte de cautionnement peut être :

- **À durée déterminée** : la caution est alors engagée pour une durée déterminée par l'acte de cautionnement.
- **À durée indéterminée** : la caution est engagée pour toute la durée du bail.

Ainsi, les propriétaires-bailleurs ne sont pas couverts contre l'ensemble des risques locatifs : impayés de loyer, dégradations du bien immobilier par le locataire, litiges, occupation illégale du logement et vacance locative.

2. Que couvre la GLI ?

L'offre GLI GALIAN-SMABTP dispose de quatre garanties principales et d'une option, la vacance locative :

- **Garantie charges et loyers impayés** : prise en charge jusqu'à 100 000 euros (sans franchise ni délai de carence).
- **Garantie détériorations immobilières** : prise en charge jusqu'à 10 000 euros par sinistre.
- **Garantie protection juridique** : prise en charge jusqu'à 8 000 euros.
- **Garantie squat** : prise en charge jusqu'à 30 000 euros par sinistre, dans la limite de 12 mois de loyers hors charges d'impayés.



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

3. Pourquoi proposer la GLI ?

Proposer une GLI sécurise les biens locatifs de vos clients ainsi que vos honoraires, mais ce n'est pas tout !

Les avantages pour vos mandants

- La **protection** de leur bien immobilier contre les principaux risques locatifs.
- La **sécurisation** de leurs revenus locatifs.
- La **déduction** à 100 % des primes d'assurance de leurs revenus fonciers.
- La **sérénité** : notamment en cas de litiges, ils n'ont rien à gérer, tant sur le plan psychologique que financier.

Les avantages pour vous

- La **validation de votre expertise** : vous gagnez en confiance auprès de vos clients en respectant votre devoir de conseil.
- La **fidélisation de vos mandants** : vous vous démarquez de la concurrence en proposant une offre de gestion locative complète.
- La **certitude d'être indemnisé** : dès lors qu'un agrément a été délivré.
- La **valorisation de votre chiffre d'affaires** : vous développez votre activité et bénéficierez d'une belle plus-value en cas de revente de votre cabinet.



Les + GALIAN-SMABTP

Souscrire une GLI pour le compte de vos mandants vous permet de bénéficier d'un meilleur tarif en ouvrant un contrat groupe en tant qu'administrateur de biens. C'est le gros avantage de la mutualisation !

Par ailleurs, l'optimisation de votre rapport sinistre à prime (S/P), vous permet d'obtenir un taux de cotisation plus attractif, et de proposer ainsi une offre tarifaire compétitive à vos clients. En proposant la GLI, vous pouvez également leur présenter d'autres produits d'assurance comme la multirisque habitation du propriétaire non-occupant.

Enfin, souscrire une solution directement auprès de l'assureur vous permet de ne plus subir les changements de contrats que les courtiers vous imposent chaque année, de profiter d'un accompagnement de A à Z et de conseils tant sur le plan juridique que financier.

4. Votre devoir de conseil

Présenter systématiquement la GLI à vos mandants ne réduit pas vos champs d'intervention, bien au contraire.

En tant qu'expert de la gestion immobilière, votre rôle est crucial : **vous devez conseiller vos clients afin qu'ils comprennent bien la nécessité que représente la souscription d'une GLI.**

Cela fait partie de votre devoir en tant qu'administrateur de biens, sous peine d'engager votre responsabilité civile professionnelle pour défaut de conseil ou perte de chance pour le propriétaire.



Bon à savoir

Le gestionnaire doit justifier par tout **moyen avoir attiré l'attention du propriétaire sur le risque** que ce dernier encourt en **refusant de souscrire une garantie des loyers impayés** (également connue sous le nom d'« assurance des loyers impayés »).

Exemple N°1 : Le professionnel aurait dû s'assurer « avec sérieux et rigueur de la capacité de [la locataire] à faire face dans la durée au paiement du loyer », et conseiller à la propriétaire de prendre « une ou plusieurs garanties », comme la GLI qui remplace le versement de la locataire si elle ne peut plus payer.

Le montant de la condamnation s'est élevé à 55 600 euros, sans compter 1 500 euros de préjudice, et 1 500 euros de frais d'avocat.

Cour d'appel de Paris (75), Juin 2023.

Exemple N°2 : Lors de la signature du mandat, l'agence a remis une brochure intitulée « *Revenus locatifs : la garantie est possible avec l'assurance loyers impayés* ». Pour autant, les juges ont retenu une négligence de l'administrateur de biens **qui aurait dû inviter ses mandants à contracter de façon plus explicite et personnalisée.**

Cour d'appel de Paris (75), 3 septembre 2022.

III. Comment sécuriser la sélection d'un locataire ?

Pour gagner en efficacité dans l'administration des biens qui vous ont été confiés, vous devez absolument connaître les différents profils de locataires et les risques locatifs qu'ils représentent.



1. Quel est le profil des locataires en France ?

On retrouve six profils principaux de locataires :

1. L'ÉTUDIANT

Typologies de biens recherchés	Zones propices	Risques locatifs	Types de baux
Du T1 au T2	Villes étudiantes	• Impayés de loyer • Détérioration du bien • Problèmes de copropriété • Vacance locative fréquente	• Bail mobilité • Bail de location meublée

2. LE CADRE EN MOBILITÉ

Typologies de biens recherchés	Zones propices	Risques locatifs	Types de baux
Du T1 au T2	Villes disposant d'un riche bassin d'emplois	Peu de risques locatifs, car le loyer est financé par une entreprise	Bail mobilité

3. LE JEUNE COUPLE

Typologies de biens recherchés	Zones propices	Risques locatifs	Types de baux
Du T2 au T3	• Villes étudiantes • Villes disposant d'un riche bassin d'emplois	• Impayés de loyer et/ou vacance locative, liés à la séparation du couple • Impayés de loyer, liés à une perte d'emploi dans le couple	• Bail de location vide • Bail de location meublée

4. LES JEUNES PARENTS

Typologies de biens recherchés	Zones propices	Risques locatifs	Types de baux
Du T3 au T4	- Villes disposant d'un riche bassin d'emplois - Communes périphériques et/ou rurales	- Vacance locative, liée à une naissance, qui entraîne le besoin de trouver un logement plus grand - Impayés de loyer et/ou vacance locative, liés à la séparation du couple - Impayés de loyer, liés à une perte d'emploi dans le couple	Bail de location vide



5. LA FAMILLE

Typologies de biens recherchés	Zones propices	Risques locatifs	Types de baux
Du T4 au T7	- Villes disposant d'un riche bassin d'emplois - Communes périphériques et/ou rurales	- Impayés de loyer, liés à une perte d'emploi dans le couple - Impayés de loyer et/ou vacance locative, liés à la séparation du couple	Bail de location vide

6. LES RETRAITÉS

Typologies de biens recherchés	Zones propices	Risques locatifs	Types de baux
Du T2 au T4	Communes périphériques et/ou rurales, avec des commerces de proximité	Peu de risques locatifs, car leur situation financière est en principe stable, et leur taux de mobilité est faible	- Bail de location vide - Bail de location meublée

Le risque zéro n'existe pas : quel que soit le type de locataires, il existe des risques locatifs et notamment des impayés de loyer. En effet, un bon payeur peut connaître un accident de la vie (perte d'emploi, accident, divorce, etc.) et ne plus être capable d'honorer ses loyers.

Votre rôle est donc d'en informer vos bailleurs afin de mettre en place la meilleure solution pour les en protéger.



Le saviez-vous ?

Il est possible pour vos mandants de bénéficier d'une GLI même si le locataire est déjà en place. Il doit simplement être dans le logement depuis au moins 6 mois et ne présenter aucun retard de loyer durant toute cette période (éléments indiqués dans le décompte ou relevé locataire).

2. Comment sécuriser la validation des dossiers locataires ?

Le traitement des dossiers locataires s'avère de plus en plus complexe et chronophage, notamment à cause de la multiplicité :

- des contrats de travail, le CDI n'étant plus l'ultime objectif pour de nombreux Français, au bénéfice du statut d'autoentrepreneur,
- des aides et des allocations qui ne cessent d'évoluer au fil du temps.

Ces éléments, ainsi que des méthodes de calcul complexes, augmentent le risque d'erreurs et de déchéance de garantie.

Pour gagner du temps et éviter toutes ces difficultés, **confiez la vérification de vos dossiers locataires à des experts !**

Chez GALIAN-SMABTP, le service agrément, inclus dans votre contrat GLI, vérifie à votre place :

- la complétude du dossier locataire,
- le taux d'effort,
- le profil du locataire,
- la véracité des documents fournis, en appelant les employeurs, les écoles pour les étudiants et les établissements administratifs.

En 2023, **21,3 %** des dossiers locataires refusés par le service agrément GALIAN-SMABTP étaient falsifiés.

LES 4 BÉNÉFICES DU SERVICE AGRÉMENT

1. Vous sécurisez les revenus locatifs de vos clients.
2. Vous gagnez du temps à consacrer à vos autres missions quotidiennes.
3. Vous êtes assurés que votre bailleur sera indemnisé en cas de sinistre.
4. Vous n'avez plus de risque de mise en cause au titre de la RCP (Responsabilité Civile Professionnelle) en cas d'erreur au sein du cabinet.



Le saviez-vous ?

Autre avantage de taille : l'indemnisation mensuelle. Il s'agit d'un véritable atout différenciant qui permet à vos bailleurs d'être indemnisés à la même fréquence que leurs éventuelles échéances de crédits, pensions de retraite, etc.



GALIAN-SMABTP, l'assureur de référence des professionnels de l'immobilier

GALIAN-SMABTP, avec **60 ans d'expérience** et près de **12 000 clients-sociétaires**, a été créé par et pour les professionnels de l'immobilier.

GALIAN-SMABTP a pour mission d'accompagner les agents immobiliers, les administrateurs de biens et les syndicats de copropriétés, mais aussi leurs clients, et de répondre à l'ensemble de leurs besoins.

Pour cela, **GALIAN-SMABTP** propose un accompagnement sur-mesure, de la souscription au règlement des sinistres, ainsi qu'une offre de produits :

Pour les professionnels de l'immobilier :

- [Garantie Financière](#) (GF)
- [Responsabilité Civile Professionnelle](#) (RCP)
- [Protection Juridique](#) (PJ)
- [Complémentaire Santé et Prévoyance pour les TNS](#)
- [Complémentaire Santé et Prévoyance pour vos salariés](#)
- [Assurance Cybersécurité](#)
- [Assurance Multirisque Bureaux](#)

Pour leurs clients :

- [Garantie des Loyers Impayés](#) (GLI)
- [Assurance Multirisque du Propriétaire Non-Occupant](#) (PNO)
- [Protection Juridique des Copropriétés](#)
- [Assurance Multirisque Habitation](#)
- [Multirisque Copropriété](#)
- [DO Syndic](#)

GALIAN-SMABTP met aussi à la disposition de ses clients-sociétaires, des services adaptés à leurs activités :

- [Audit de la comptabilité mandant](#)
- [Registre LCB/FT](#)
- [Bibliothèque juridique numérique](#)
- [Service agrément GLI](#), etc.





**Vous souhaitez proposer la GLI
GALIAN-SMABTP à vos clients ?
Prenez contact dès à présent !**

Contactez un conseiller GALIAN-SMABTP



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.