

## ÉTUDE GALIAN-SMABTP x VIAVOICE

### « Regards croisés entre administrateurs de biens et propriétaires-bailleurs »

**Hausse des impayés, réglementation, concurrence des plateformes de location saisonnière en ligne... GALIAN-SMABTP, l'assureur partenaire des professionnels de l'immobilier, dévoile dans une étude réalisée avec l'institut ViaVoice les enjeux actuels des administrateurs de biens et des propriétaires-bailleurs. Cette enquête, réalisée auprès de plus de 100 administrateurs de biens professionnels et de plus de 600 propriétaires-bailleurs<sup>1</sup>, met également en exergue le rôle déterminant joué par les professionnels dans la sécurisation d'un marché immobilier jugé complexe.**

*Le rapport complet de l'étude est disponible [sur ce lien](#)*

#### **Gestion intermédiée vs gestion directe : des réticences malgré une satisfaction très élevée**

**48 % des propriétaires-bailleurs interrogés font appel à un administrateur de biens, tandis que 36 % n'y ont jamais eu recours.** Le principal frein au recours à un administrateur reste la volonté de garder la main sur la gestion (selon 68 % des propriétaires-bailleurs en gestion directe interrogés), devant le coût jugé trop élevé des honoraires (52 %).

**La satisfaction parmi les propriétaires-bailleurs en gestion intermédiée est pourtant élevée :** lorsqu'ils sont invités à indiquer dans quelle mesure ils recommanderaient à une personne de leur entourage, également propriétaire-bailleur, de recourir à un administrateur de biens, les réponses montrent un niveau élevé de recommandation.

**Les propriétaires louent la qualité de leur relation avec les administrateurs de biens pour la transparence de la gestion (86 % de satisfaction), la clarté des informations transmises (84 %) ainsi que la réactivité et la qualité des conseils apportés.**

**Lorsqu'il est demandé à l'ensemble des propriétaires-bailleurs interrogés le juste prix selon eux pour un administrateur de biens, il s'élève à 8 % du loyer.**

---

<sup>1</sup> Enquête ViaVoice réalisée par téléphone auprès de 102 administrateurs de biens professionnels indépendants de plus de 50 lots du 1er avril au 23 avril et auprès de 606 propriétaires-bailleurs extraits d'un échantillon représentatif de la population propriétaires âgés de 18 ans et plus (interviews réalisées en ligne du 2 avril au 23 avril 2026).

À noter que la profession évolue dans un environnement de plus en plus complexe : **48 % des professionnels pointent l'instabilité réglementaire**, tandis que 46 % évoquent une charge administrative croissante, avec des tensions liées aux impayés et à la rénovation énergétique.

### **Une convergence très forte entre les préoccupations des propriétaires-bailleurs et le positionnement des administrateurs de biens**

**Propriétaires-bailleurs comme administrateurs partagent le même constat des difficultés à trouver des locataires fiables, une progression du risque d'impayés et un environnement réglementaire plus complexe.**

Dans ce contexte, les administrateurs de biens apparaissent comme des acteurs pouvant apporter de la protection et de la sérénité. Cette attente se retrouve directement dans les motivations des bailleurs ayant opté pour la gestion intermédiée, qui recherchent avant tout un gain de temps (72 %), une meilleure protection contre les impayés (57 %) ; et un accompagnement face aux évolutions réglementaires (52 %).

### **Une hausse des loyers impayés : la GLI comme levier incontournable porté par les professionnels de l'immobilier**

La garantie loyers impayés (GLI) constitue aujourd'hui un levier concret de valorisation du rôle des administrateurs de biens, puisque **74 % d'entre eux la proposent systématiquement, tandis que 44 % des propriétaires-bailleurs ayant souscrit une GLI disent l'avoir fait sur recommandation de leur administrateur**. Depuis la crise sanitaire du Covid-19, cette dynamique s'est encore renforcée, 25 % des professionnels déclarant la proposer davantage qu'auparavant, voire avoir commencé à la proposer à partir de cette période.

En proposant massivement la GLI, les administrateurs incarnent concrètement leur rôle de prévention, de gestion du risque et de sécurisation patrimoniale. **39 % d'entre eux ont d'ailleurs constaté une hausse des impayés de loyers au cours des 5 dernières années.**

### **Plateformes en ligne de location saisonnière, gestion directe, IA... plusieurs points de vigilance pour les administrateurs de biens**

L'étude relève que le développement de la location courte durée et des plateformes en ligne de location saisonnière peut contourner les modèles traditionnels de gestion accompagnée : **44 % des propriétaires-bailleurs possèdent déjà un bien en location courte durée ou envisagent de le faire**, attirés par la rentabilité et la flexibilité.

**Une partie des propriétaires-bailleurs en gestion directe affiche une forte confiance dans leur capacité à gérer seuls leurs biens et à rester conforme, malgré un environnement réglementaire de plus en plus complexe.** Par exemple, 77 % d'entre eux sont certains d'être en conformité sur les règles concernant le montant et la restitution du dépôt de garantie, 76 % pour les déclarations fiscales liées aux revenus locatifs, ou encore 73 % concernant la sélection des locataires et l'absence de discrimination. **41 % de ces propriétaires-bailleurs admettent ne pas savoir quoi faire concrètement en cas de contrôle.**

Enfin, **l'émergence de l'intelligence artificielle** constitue un enjeu potentiel, notamment sur les sujets de conformité, de veille réglementaire ou de gestion administrative.

## **Un marché complexe qui renforce les besoins d'accompagnement et fait évoluer le métier d'administrateur de biens**

Réglementation, DPE, fiscalité, rénovation énergétique, encadrement des loyers ou encore contraintes administratives créent un environnement perçu comme plus complexe et plus instable.

Dans ce contexte, **les administrateurs de biens répondent directement à un besoin croissant de simplification**, de décharge mentale, de mise en conformité et d'accompagnement durable : **30 % d'entre eux ont déjà engagé ou envisagent une diversification de leurs services notamment autour de la rénovation énergétique, du conseil patrimonial, de la fiscalité ou des assurances.**

*« Les résultats de notre enquête démontrent à quel point les administrateurs de biens jouent un rôle primordial dans la valorisation, la pérennisation et la sécurisation du patrimoine locatif en France. En tant qu'assureur de référence des métiers de l'immobilier, nous le constatons au quotidien chez nos clients : les évolutions réglementaires du marché renforcent l'importance de l'expertise, de l'accompagnement humain et du rôle de conseil des professionnels. Nous pouvons par exemple nous féliciter de la progression du nombre d'administrateurs de biens qui proposent systématiquement une Garantie des Loyers Impayés (GLI) à leurs clients bailleurs. Face à ces évolutions, nous constatons que le métier d'administrateur de biens évolue progressivement d'un rôle de gestionnaire administratif vers celui de partenaire global du propriétaire bailleur. »* Jean-Baptiste Crop, Directeur général de GALIAN-SMABTP.

### **À propos de GALIAN-SMABTP**

*Créée par et pour les professionnels de l'immobilier, GALIAN-SMABTP s'appuie sur 60 ans d'expertise pour répondre directement à leurs besoins et à ceux de leurs clients, de la souscription à l'indemnisation. Grâce à son ADN coopératif et fort de la confiance de ses clients, GALIAN-SMABTP propose des produits innovants et des services sur-mesure pour accompagner agents immobiliers, administrateurs de biens et syndicats de copropriétés dans le développement de leur activité.*

*Chiffres clés (au 31/12/2025) : • 145 M€ de chiffre d'affaires • 60 ans d'expertise • 13 000 copropriétés assurées • Près de 200 000 lots assurés en Garantie des Loyers Impayés • Près de 12 000 sociétaires • 13,6 Md€ de garanties financières délivrées.*

Pour en savoir plus : <https://www.galian-smabtp.fr/>

### **Contacts presse GALIAN-SMABTP**

Anaïs Martin

[anais\\_martin@galian-smabtp.fr](mailto:anais_martin@galian-smabtp.fr)

06 38 77 21 87