



Le marché locatif Tendances et évolutions

W Au bord de la saturation, le marché locatif connaît une situation rare. La demande ne cesse d'augmenter, alors que l'offre, elle, ne cesse de diminuer. Inflation, augmentations de charges, hausses des faux dossiers locataires... autant de circonstances qui engendrent un accroissement des situations d'impayés.

Il nous est donc apparu nécessaire de faire évoluer notre offre de services autour de la Garantie Loyers Impayés avec la volonté de sécuriser le bailleur et de faciliter l'accès au logement pour le locataire. À ce titre, Verlingue Immobilier entend transformer tout un secteur en créant un nouvel écosystème numérique sécurisé de l'annonce du bien à louer jusqu'à l'entrée dans les lieux du locataire.

Ce portail de services digitaux révolutionne l'accès à la location immobilière, crée une nouvelle norme marché et c'est une première en France !

Vous découvrirez dans ce numéro spécial toute la genèse de la création de cette nouvelle plateforme dénommée Goodloc, pour laquelle nous avons fédéré les meilleures startups spécialisées du marché.

Nous aurons l'occasion d'en échanger ensemble en venant nous rencontrer au Congrès National de l'Unis à Marseille les 14 et 15 septembre, au Salon Rent à Paris les 8 et 9 novembre, et au Congrès National de la FNAIM à Paris les 4 et 5 décembre.

Les équipes Verlingue Immobilier sont pleinement mobilisées pour vous accompagner dans la bonne mise en place de Goodloc.

Je vous souhaite une très bonne lecture de ce nouveau numéro.



Alexandre Cohen
Directeur Verlingue Immobilier



L'état du marché locatif se tend avec un nombre d'offres de biens en baisse de plus de 10 %.

En parallèle, la vente de logements neufs a baissé de 24 % en 2022 avec moins de permis de construire accordés, couplés à l'augmentation de refus d'obtention des crédits immobiliers et à l'augmentation des taux d'intérêts. Cette situation a eu un impact sur la baisse de logements neufs disponibles à la location.

Sur le parc ancien, les interdictions de locations des passoires thermiques poussent les propriétaires à la vente ou au gel de la mise en location des biens depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience en date du 22 août 2021 en réduisant également le nombre de biens sur le marché.

Suite en page 2

En complément, l'encadrement des prix des loyers et l'inflation viennent aggraver cette situation.

Dans ce contexte, les locataires hésitent à changer de logement et pour ceux qui franchissent le pas, il y a plus de concurrence pour le même bien. Ces derniers peuvent donc succomber plus facilement à la tentation de falsifier leur dossier pour obtenir un logement. Le sujet des « faux dossiers locataires » n'est pas un phénomène nouveau mais **nous constatons néanmoins une accélération des fraudes sur les dossiers de candidats locataires y compris pour les dossiers des garants** (1 dossier falsifié sur 5 en Ile-de-France et 1 sur 10 dans les autres régions).

Côté propriétaires bailleurs, ils subissent comme l'ensemble des Français l'inflation générale (5,2 % en 2022), mais aussi les augmentations des charges courantes de copropriétés (jusqu'à 9 %) ; et ce, malgré les mises en place de boucliers tarifaires par l'État.

Il est à prévoir dans un futur proche que viendront s'ajouter la réalisation des travaux d'amélioration

thermiques pour les copropriétés, au vu des nouvelles obligations pesant sur les copropriétés.

Les locataires ne sont également pas épargnés par l'inflation et les augmentations de charges. Cette tension économique fragilise les locataires et leur capacité à honorer le paiement de leur loyer. Nos huissiers partenaires constatent d'ailleurs une augmentation significative de l'incapacité de remboursement des débiteurs. L'accent est mis sur des actions visant à stopper l'impayé toujours au plus tôt ; et ce, dès sa survenance.

“
**1 dossier falsifié sur 5
en Ile-de-France
et 1 sur 10 dans les
autres régions**
”

Il est nécessaire aujourd'hui de mener une médiation pour trouver rapidement une issue permettant d'éviter un contentieux long et coûteux. Il convient également de tenir compte de l'évolution de la jurisprudence, qui tend à favoriser le maintien dans les lieux du locataire défaillant.

Les propriétaires peuvent eux aussi se trouver dans une situation personnelle financière aggravée par le non-paiement de leur locataire et il leur est nécessaire de sécuriser la perception de leur loyer pour faire face au paiement de leur crédit ou maintenir leurs revenus.



Nouveau !

Good·loc

Face à ces 2 constats, il nous est apparu nécessaire de faire évoluer l'offre de services autour de la Garantie Loyers Impayés avec la volonté de sécuriser le bailleur et faciliter l'accès au logement pour le locataire.

Nous avons donc imaginé et créé Goodloc un écosystème novateur pour aider les professionnels de l'immobilier à procéder à une analyse immédiate de la solvabilité des candidats sans se limiter à l'analyse classique des 3 bulletins de salaires. Cette sélection repose sur la mise en œuvre d'un parcours full digital permettant de certifier la véracité des données issues de la solvabilité des locataires au travers de différents parcours totalement sécurisés.

Verlingue révolutionne le parcours locataire avec Goodloc



Alexandre Cohen, Directeur Verlingue Immobilier, nous présente le nouvel écosystème digital qui va faciliter l'accès au logement pour les locataires

Pouvez-vous nous présenter ce nouvel écosystème digital ?

« Notre ambition était claire : accompagner nos clients dans la transformation de leur métier et l'innovation. Nous avons souhaité simplifier le métier de l'administration de biens autour du parcours locataire.

Repenser le parcours du locataire commence déjà par une remise à plat, pour ensuite redéfinir les différentes étapes, avec la volonté de les fluidifier et de les simplifier au maximum.

Face à la fragmentation des tâches et la multiplication des outils digitaux, notre nouvel écosystème Goodloc fédère l'ensemble des services de la mise en ligne d'un bien sur un site annonce, à la prise de rendez-vous, puis la sélection du locataire par le professionnel de l'immobilier tout en proposant la souscription d'une assurance habitation. »

En quoi Goodloc est une révolution pour le marché ?

« Dans un monde en mouvement, où le digital couplé à l'humain prend une part importante, l'expérience client nécessite un besoin d'instantanéité. Nous avons souhaité certifier en ligne et en quelques clics le dossier du candidat locataire.

Notre volonté était de créer une nouvelle norme marché simple, entièrement sécurisée dans le respect de la

protection des données en offrant une sélection basée sur l'analyse bancaire, l'accès à la donnée (impôt, Urssaf, CAF...) le tout 100 % sécurisé et 100 % fiable.

Avec Goodloc, fini les faux dossiers en récupérant les informations directement à la source. C'est l'outil le plus fiable sur le marché français. »

Que va apporter Goodloc pour simplifier la vie des administrateurs de biens ?

« Cette nouvelle plateforme permet désormais :

- ➔ D'accompagner la sélection des candidats locataires tout en répondant aux contraintes RGPD et aux recommandations de la CNIL
 - ➔ De sécuriser la sélection de candidats locataires (aucun refus d'assurance)
 - ➔ De disposer d'un traitement en temps réel des candidatures (via une validation en quelques minutes) avec une prise de décision par le professionnel
 - ➔ De générer un certificat garantissant un traitement prioritaire en fluidifiant et simplifiant la déclaration de sinistre
 - ➔ De permettre un service autonome accessible 24/7
- Goodloc va également contribuer à retirer des tâches à plus faible valeur ajoutée pour le conseiller location et le gestionnaire (montage du dossier, relance, obtention des attestations d'assurance à l'entrée et au renouvellement) afin de pouvoir se consacrer à ses clients et à la croissance du cabinet. »

“
**Notre volonté :
créer une nouvelle
norme marché
100 % sécurisée 24/7**
”

Et pour les locataires ?

« Notre autre ambition est de simplifier la vie du candidat locataire. Avec Goodloc finie la constitution plus « traditionnelle » du dossier avec la transmission des pièces souvent fastidieuses ; désormais en quelques clics le dossier est complet.

C'est aussi la volonté de faciliter l'accès au logement (indépendants, intérimaires, intermittents...) et donc une réponse plus rapide du professionnel tout en sécurisant la donnée transmise pour le locataire. »

Nos startups ont la parole...



**Alexis
Chauffert-Yvart**

CEO et co-fondateur Flatsy



Pouvez-vous nous présenter rapidement Flatsy ?

« Flatsy est la première plateforme dédiée à la commercialisation immobilière. En alliant outils digitaux et soutien humain, Flatsy propose la prise de rendez-vous en ligne, la dématérialisation des dossiers ainsi que la réalisation des visites et états des lieux par ses agents indépendants. »

Qu'apportez-vous à l'écosystème Goodloc et pourquoi avoir rejoint ce projet ?

« Flatsy apporte 2 briques à l'écosystème Goodloc, entre l'étape de commercialisation du bien et l'étape de certification.

Premièrement, un agenda en ligne de prise de rendez-vous dédié à l'immobilier avec :

- Prise de rendez-vous 24/7 qui garantit à l'agence la captation de 100 % des leads
- SMS de rappel des visites qui permet de réduire les annulations de dernière minute
- Optimisation de l'agenda et des temps de trajet des agents, garantissant ainsi un gain de temps pour les professionnels

Deuxièmement, une mise à disposition optionnelle d'agents de visite dédiés selon les besoins : pic d'activité (été, livraisons neuves), biens éloignés, congés d'équipe, délégation à 100 % pour se concentrer sur la recherche de mandats.

La participation de Flatsy à l'écosystème Goodloc nous permet de concrétiser auprès de partenaires complémentaires notre ambition : révolutionner le processus de commercialisation des biens immobiliers, pour les professionnels de ce secteur comme pour les candidats locataires. »

Pourquoi avez-vous choisi de travailler avec des startups ?

« Nous avons souhaité unir nos forces pour apporter beaucoup plus de valeurs aux professionnels de l'immobilier.

C'est aussi notre capacité à sélectionner et fédérer les meilleures startups du marché pour leur domaine de compétence et qui répondent à toutes les exigences de sécurité. »



**Jean-Gaston
de Lassus**

Directeur du
développement MiTrust



Pouvez-vous nous présenter rapidement MiTrust ?

« Créé en 2018, MiTrust est un intermédiaire de confiance pour le filtrage et le partage de données personnelles. MiTrust permet à des utilisateurs de partager leurs données personnelles directement depuis des sources vérifiées (banque, impôts, CAF, etc.) vers les fournisseurs de services en ligne qui leur demandent la solution simplifiée. MiTrust sécurise aujourd'hui des processus dans 3 industries principales (services financiers, immobilier et ressources humaines / conformité fournisseurs) dans 3 pays européens (FR DE NL). »

Qu'apportez-vous à l'écosystème Goodloc et pourquoi avoir rejoint ce projet ?

« Goodloc propose la meilleure expérience du marché quant à l'éligibilité d'un candidat locataire à un logement dont MiTrust est la brique technologique.

Les solutions traditionnelles sont non sécurisées (partage en moyenne d'une dizaine de documents sans contrôle de leur diffusion future et avec des informations parfois superflues) et fastidieuses (processus longs de récupération et de partage de ces documents, attente de leur traitement, etc.), autant pour les utilisateurs que pour les agents immobiliers / assureurs.

Grâce à un module d'Open Banking ainsi qu'un module de partage des revenus déclarés auprès des Impôts, de l'Urssaf ou de la CAF, MiTrust permet en un minimum de temps le partage des seules informations fiables pour une prise de décision immédiate, et réduit ainsi fortement les tâches administratives. »

Good·loc

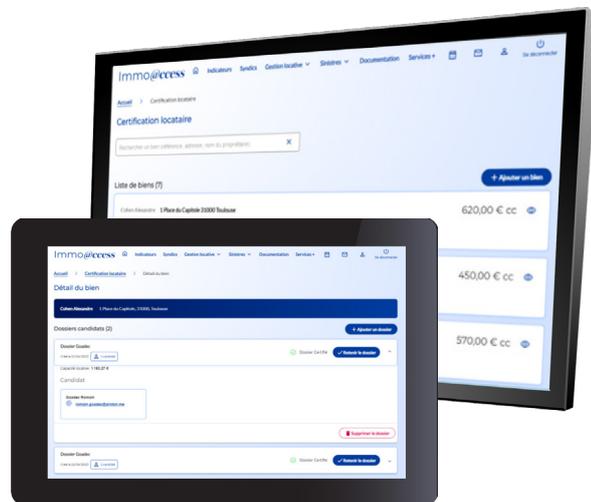
Une plateforme unique pour simplifier l'accès au logement pour les bailleurs et les locataires

Votre espace client Immo@ccess évolue et intègre un écosystème de nouveaux services, Goodloc, pour vous permettre une meilleure gestion des candidats locataires.

Cette concentration de services innovants en partenariat avec plusieurs startups du marché couvre :

- La récupération de vos annonces de biens
- La pré-qualification des candidats
- La prise de rendez-vous direct du candidat via un agenda spécifique Immobilier
- La possibilité de déléguer la visite du bien à un prestataire
- La gestion des candidatures locataires
- Des parcours locataires 100 % digitaux, rapides et fluides
- La certification des candidatures locataires basée sur l'analyse de la data locataire en temps réel
- L'incitation à la souscription de l'assurance MRH
- La proposition d'un devis de financement du dépôt de garantie

Administrateurs de biens



Locataires



Goodloc vous permet désormais de :

- Faciliter la gestion de vos candidats locataires
- Sécuriser et supprimer la fraude
- Obtenir une certification du candidat 24/7
- Sécuriser la mise en location
- Réduire le temps de vacance de vos biens
- Réaliser des gains opérationnels
- Obtenir une certification permettant une gestion premium en cas de sinistre

Actualités

Offre « Sinistre d'intensité »

Un sinistre d'intensité (incendie, catastrophe naturelle) peut survenir à tout moment du jour ou de la nuit et générer des conséquences humaines et des dommages importants.

C'est une véritable gestion de crise qui doit être mise en place : de l'accompagnement du gestionnaire de copropriété au déclenchement des mesures de sauvegarde au pilotage des experts et expert d'assuré.

Pour pouvoir accompagner nos clients syndics et gestionnaires dès les premiers instants de la survenance de cet évènement, Verlingue Immobilier a conclu un partenariat avec la société Belfor, leader français de la remise en état après sinistre.

À ce titre, Belfor intervient pour les premières mesures d'urgence et conservatoires à la survenance de sinistres graves. Il est joignable 24/24 et 7/7 et un numéro d'assistance est mis à votre disposition.

Intégré dans nos contrats Multirisques immeubles, ce service innovant est proposé à nos clients syndics sous la forme d'un contrat d'adhésion.

Offre « Mandat de vente »

Le marché de la transaction immobilière se durcit fortement depuis plusieurs mois en raison de la remontée des taux d'emprunts couplée au taux d'usure, entraînant une baisse du pouvoir d'achat des ménages. Conséquence : les prix de vente doivent s'adapter.

Verlingue Immobilier souhaite accompagner les agences de transaction à se différencier et à valoriser les biens en portefeuille avec la mise en place d'une offre de services intégrée au mandat de vente simple et/ou mandat de vente exclusif en offrant une double garantie Acquéreur / Vendeur.

Que comprend cette offre ?

Pour l'acquéreur, il est protégé lors de son déménagement (garantie Panne du véhicule de déménagement et litige avec la société de déménagement) et pendant la 1^{ère} année de son achat sur les pannes de biens (panne électrique, VMC, radiateur électriques, portails électriques, volets roulants électriques) avec prise en charge de l'intervention du professionnel.

Pour le vendeur, il est protégé lors de son déménagement (garantie Panne du véhicule de déménagement), pour les litiges en cas de mise en cause pour vice caché et ceux qui pourraient l'opposer au diagnostiqueur immobilier.

Cette double couverture va permettre d'apporter une offre innovante et offrir un service différenciant à vos clients pour vous démarquer.

RETROUVEZ NOS EQUIPES PROCHAINEMENT

Nos équipes seront ravies de vous accueillir à l'occasion de notre présence aux salons et congrès ci-après.



Congrès National UNIS

14/15 septembre

[Marseille]



Salon RENT

8/9 novembre

[Paris]



Congrès National FNAIM

4/5 décembre

[Paris]

www.verlingue.fr

Directeur de la publication : Thomas Barbelet - Responsable de la rédaction : Léna Youinou - Imprimeur : Cloître Imprimeurs ZA Voie express RN 12 29800 Saint-Thonan - Date de parution et de dépôt légal : juillet 2023 - N° ISSN : 2106 - 5144 Verlingue, Courtier en assurances SAS au capital de 2 606 916 € Siège social : 12 rue de Kerogan - CS 44012 - 29335 QUIMPER cedex Code NAF/APE 6622Z Siren 440 315 943 RCS QUIMPER N° Orias : 07 000 840 www.orias.fr N° de TVA intracommunautaire FR 95 440 315 943 Relevant du contrôle de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) 4, place de Budapest - CS 92459 - 75436 PARIS cedex 09 <https://acpr.banque-france.fr> [12.20]