

Les impayés locatifs poursuivent leur hausse alerte Imodirect

Les dernières statistiques publiées par Imodirect, agence immobilière 100 % en ligne dédiée à la location et gestion locative, montrent une stabilisation à un niveau élevé des loyers impayés en février 2023, excepté en Île-de-France où ils sont en nette augmentation. Si la plupart se résolvent rapidement, d'autres nécessitent d'actionner la caution du locataire ou l'assurance loyers impayés du bailleur. Le spécialiste de la gestion locative appelle à rester vigilant et rappelle que la sécurisation des loyers est un élément primordial de la gestion locative.

Les relances pour impayés repartent à la hausse

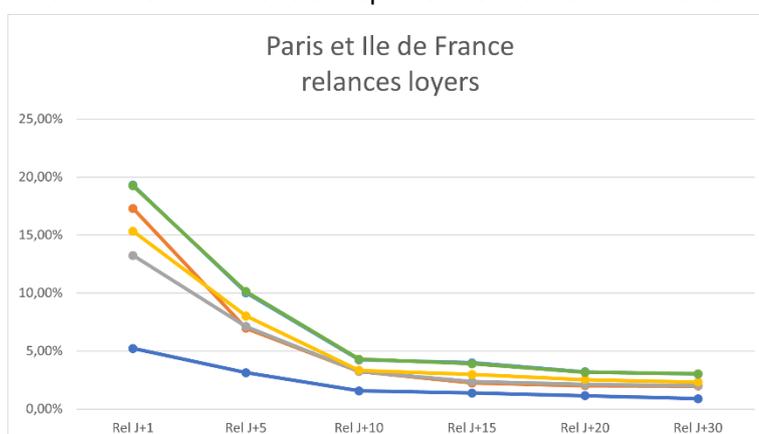
Après une très forte augmentation des relances au moment où la crise liée au COVID atteignait son paroxysme – entre mars 2020 (avant la crise du Covid) et mars 2021 (au moment où les aides de l'État battaient leur plein), les relances pour impayés avaient été multipliées par 2 en Île-de-France ; quasiment par 3 en région ! – les chiffres des impayés se sont par la suite stabilisés, mais sont restés à un niveau élevé par rapport à la moyenne des dernières années.

« L'impact de l'inflation de ces derniers mois et l'explosion des prix de l'énergie se font désormais clairement ressentir. » constate Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect. « Après une période de stabilisation à un niveau élevé, nous avons connu en fin d'année dernière une très forte détérioration du nombre des impayés. Cette détérioration semble se poursuivre. Elle demeure à un niveau particulièrement élevé et qui appelle à la vigilance. »

Les impayés de loyers ont presque quadruplé en Île-de-France

En Île-de-France, les « petits » impayés, ayant nécessité une relance à J + 1, ont sensiblement augmenté. Ils ne représentaient que 5,22% des baux en mars 2020 et dépassent les 19% en mars 2023.

La situation s'est dégradée après la crise sanitaire avec un taux qui a atteint 17,31% en mars 2021 et 13,23% en mars 2022. Même constat pour les relances à « J + 5 » : 3,12% en mars 2020, 6,96% en mars 2021, 7,11% en mars 2022 et 10,01% en novembre 2022. Ils atteignent en mars 2023 leur plus haut niveau : 10,12%.



Source : Imodirect 03/2023 1

Contact presse

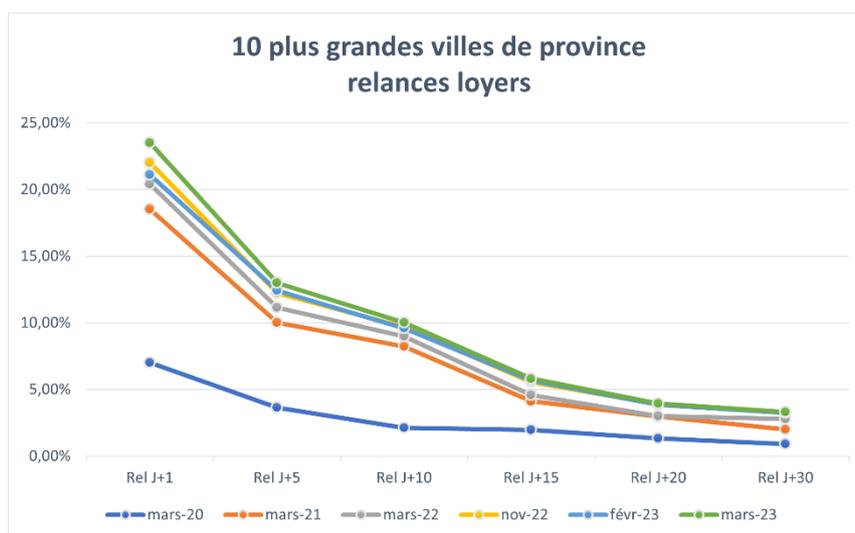
Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

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

Les impayés supérieurs à un mois de loyer avec une relance à « J + 30 » sont, eux aussi, en forte hausse : de 0,89% avant la pandémie à 3,03% aujourd’hui, un record !

En région, les impayés augmentent

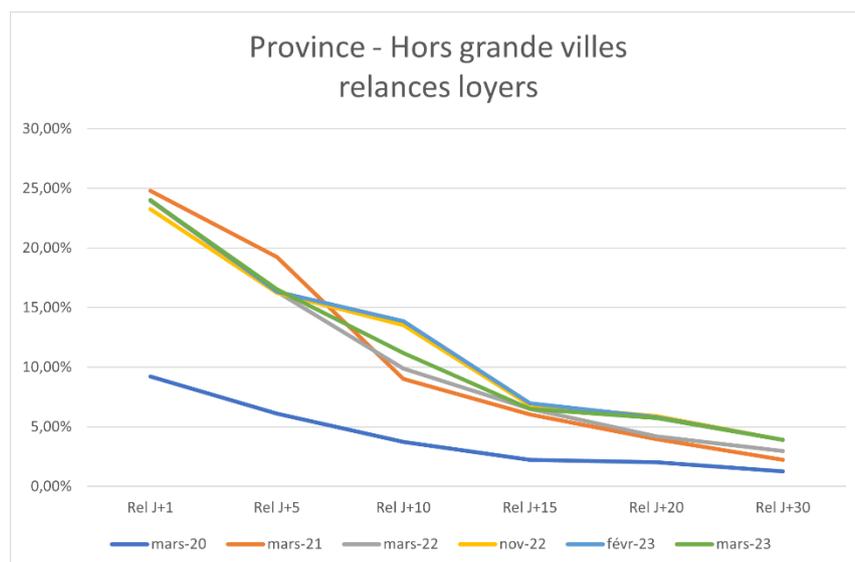
Dans les 10 plus grandes villes, les relances à J + 1 se sont littéralement envolées : 7,02% en mars 2020 et 22,02% en novembre 2022, elles sont aujourd’hui à 23,51%, un niveau encore plus élevé. Sur la même période, les relances à « J + 5 » sont passées de 3,65% à 13% en mars 2023. Le phénomène est similaire pour les impayés excédant 30 jours : de 0,92% à 3,32%.



Source : Imodirect 03/2023

Sur le reste du territoire, les « petits » impayés ont toujours été plus importants qu’ailleurs : 9,23% du parc locatif en mars 2020, 24,78% en mars 2021, 23,96% en mars 2022, 23,25% en novembre 2022 et culminent à 23,98% en mars 2023. Toujours en mars 2023, les relances à « J+5 » représentent 16,52% (vs. 6,12% en mars 2020) et celles à « J + 10 » 11,20% (vs. 3,74% en mars 2020).

Concernant les impayés excédant 30 jours ils sont passés de 1,25% à 3,89%, soit le taux le plus élevé.



Source : Imodirect 03/2023

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

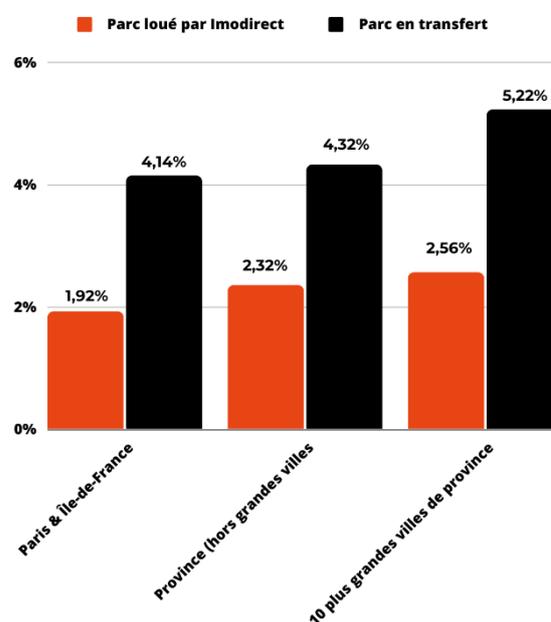
Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

L'intermédiation, gage de sécurité

Les chiffres d'Imodirect laissent apparaître une part beaucoup plus importante d'impayés dans le parc récupéré en transfert par l'agence soit des dossiers gérés en direct par les propriétaires bailleurs, avant qu'ils soient repris en main par l'agence de location. « *La grande majorité des dossiers de location que nous récupérons étaient directement gérés par le propriétaire, sans passer par un professionnel.* » note Arnaud Hacquart.

« *Mais, que ce soit en Île-de-France ou en région, le taux d'impayés est moins important sur les biens qui ont été loués par Imodirect que sur les autres, notamment parce que nous avons une politique très rigoureuse et très professionnelle dans l'étude des dossiers de location. Et je ne saurais que trop conseiller aux bailleurs de sécuriser leur investissement par la souscription d'une assurance contre les impayés et les dégradations locatives* », ajoute-t-il.

Sur Paris & Île-de-France, la part des impayés de plus de 30 jours atteint en moyenne 4,14% sur le parc en transfert, tandis que sur les lots loués par Imodirect le taux reste maîtrisé à 1.92%. La palme revenant aux biens loués par les propriétaires dans les 10 plus grandes villes de province, avec un taux particulièrement élevé dépassant les 5%, contre « seulement » 2,56% pour le parc géré par Imodirect.



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.

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