

## À la veille de la trêve hivernale, Imodirect alerte sur les impayés locatifs

Alors que la trêve hivernale commence demain, et durera 5 mois, du 1<sup>er</sup> novembre 2023 au 31 mars 2024, Imodirect, agence immobilière 100 % en ligne dédiée à la location et gestion locative, dresse un constat inquiétant vis-à-vis des loyers impayés qui poursuivent leur augmentation et appelle à la surveillance et à la prudence, tout en rappelant que sécuriser les loyers reste un pilier de la gestion locative. Zoom sur les dernières données sur la question.

- Sur l'ensemble du territoire, les impayés atteignent leur plus haut niveau depuis mars 2020
- À Paris & Île-de-France, les impayés à « J+30 » (donc de longue durée), ont explosé de plus de 300% depuis mars 2020

### Premier constat, les impayés poursuivent leur hausse à la veille de la trêve hivernale

« En septembre 2023, les impayés de loyers augmentent, et ce sur l'ensemble du territoire national » explique Arnaud Hacquart président-fondateur d'Imodirect. « L'augmentation se poursuit non seulement sur une courte période, puisqu'ils sont en hausse par rapport au mois d'août 2023, mais surtout, ils explosent si l'on compare la situation par rapport à la même période l'an dernier ! Du jamais vu depuis 2020<sup>1</sup>. »

En effet, sur un an - entre septembre 2022 et septembre 2023 -, les relances pour impayés ont augmenté de 31% (hors IDF et 10 plus grandes villes). En Île-de-France, nous constatons une très forte hausse, avec une augmentation des impayés de 62%. Alors qu'elle avait été protégée du phénomène jusqu'au début 2022, elle s'aligne aujourd'hui avec la moyenne nationale de 3,5% d'impayés pour les relances à J+30 !

Cette augmentation, bien que plus mesurée, se constate également dans les 10 plus grandes villes de Province avec une augmentation de 28% sur un an.

### Tension croissante sur la location

« Avec le nombre d'impayés qui ne cessent d'augmenter et la trêve hivernale qui démarre demain pour 5 mois, les huissiers, tribunaux et autres organismes impliqués dans les expulsions vont devoir se préparer à des mois de printemps 2024 particulièrement chargés. » s'inquiète Arnaud Hacquart.

D'après les chiffres de la Fondation Abbé Pierre, en 2022, ce sont près de 17 500 ménages, soit environ 38 000 personnes, qui ont été expulsés de leur logement. Ce chiffre record, en hausse de plus de 130% en 20 ans, risque fort d'augmenter encore en 2023 d'après les retours de plusieurs territoires et la hausse des impayés constatée par les bailleurs.

---

<sup>1</sup> Pour rappel, après une très forte augmentation des relances au moment de la crise liée au COVID – 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 à un niveau élevé par rapport à la moyenne des dernières années, avant de repartir à la hausse.

### Contact presse

**Galivel & Associés** – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

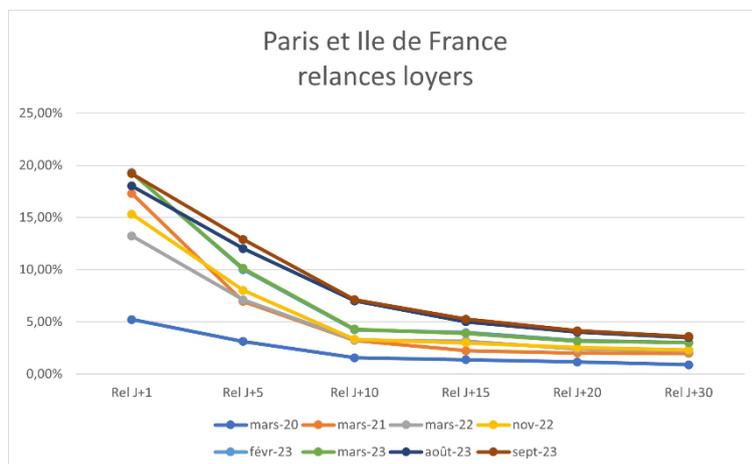
« La conjoncture actuelle (inflation, cherté de l'énergie, etc.) continue d'avoir un impact sur le nombre de relances pour impayés. », constate Arnaud Hacquart. « Sur l'ensemble du territoire, les impayés continuent leur progression. »

Les problématiques d'inflation ou de perte de pouvoir d'achat étant toujours d'actualité, il ne serait pas surprenant de voir les relances tendre prochainement vers les 4%.

## Malgré un léger recul estival, la relance toujours au sommet en Île-de-France

À Paris et en Île-de-France, les relances pour impayés continuent de croître de mois en mois et se maintiennent à un niveau inquiétant. Même les relances à J+1, qui avaient connu une légère baisse en août dernier, repartent à la hausse pour atteindre 19,20%. Pour rappel, ces impayés, ne représentaient que 5,22% des baux en mars 2020.

Point le plus marquant, les impayés supérieurs à un mois de loyer avec une relance à « J + 30 » continuent eux aussi leur ascension et sont les plus significatifs sur la tendance de fond. Alors qu'ils étaient de 0,89% en mars 2020, ils atteignent en septembre 2023 leur plus haut niveau avec 3,60%. Soit une hausse de plus de... 300% !

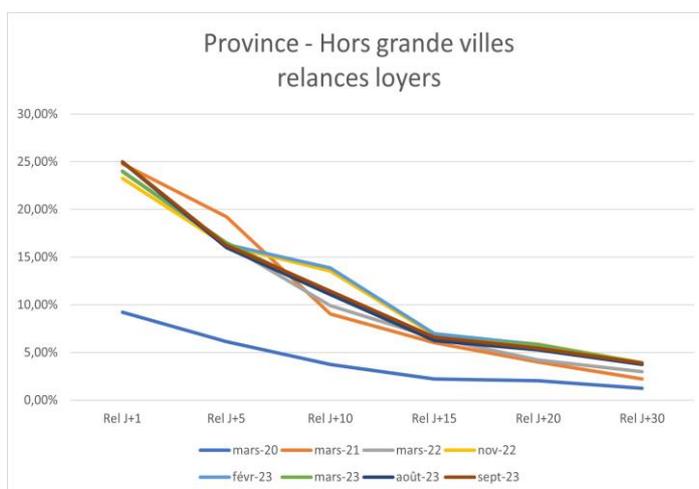
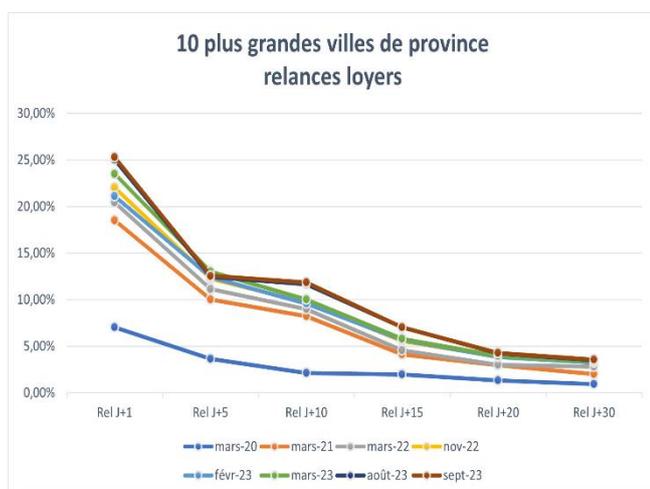


Source : Imodirect 09/2023

## Paris, grandes villes, Province... les impayés battent des records

Dans les 10 plus grandes villes de province hors Île-de-France, les relances à « J + 1 », à 25,30% et à « J+30 », à 3,58%, enregistrent le taux le plus élevé jamais atteint. Un nouveau record dont l'ampleur est d'autant plus criante comparé aux taux de mars 2022, à respectivement 7,02% et 0,92%.

Du côté du reste de l'Hexagone, les « petits » impayés (relances à « J+1 ») 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, 23,98% en mars 2023, ils culminent dorénavant à 24,99%. Presque un dossier sur 4 !



Source : Imodirect 09/2023

## Contact presse

**Galivel & Associés** – Carol Galivel / Valentin Eynac

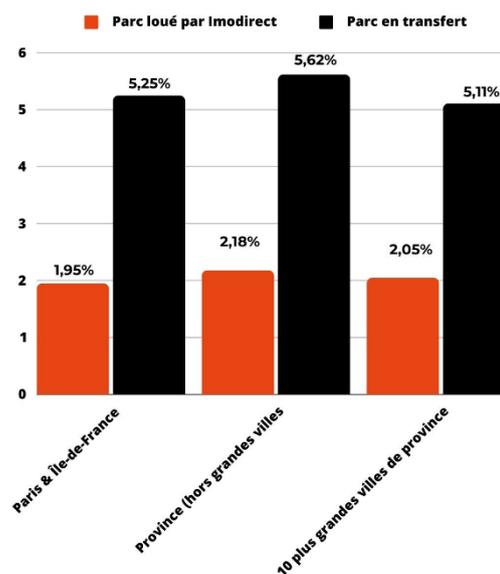
Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

Toujours en septembre 2023, les impayés excédant 30 jours (donc les plus significatifs) repartent eux aussi à la hausse en atteignant 3,90% - proche du record de 3,91% de novembre 2022 – après une légère accalmie en août.

## Intermédiation : la promesse, encore et toujours, d'une meilleure sécurité

« L'écart entre le parc loué par Imodirect (donc par un professionnel) et celui loué par les autres (en autogestion) se creuse. Cela émane souvent d'une piètre détection des faux dossiers par les particuliers. », explique Arnaud Hacquart ; d'où le caractère primordial de se faire accompagner.

Sans surprise, les derniers chiffres d'Imodirect démontrent une part bien plus conséquente d'impayés dans le parc récupéré en transfert par l'agence (dossiers précédemment gérés en direct par les propriétaires bailleurs). A contrario, après reprise en main par l'agence de location de ces dossiers initialement autogérés, le pourcentage d'impayés de la majorité baisse de manière flagrante. « Au moment où les délais d'expulsion vont se rallonger et donc les montants et durées d'impayés augmenter, il est de plus en plus urgent pour les propriétaires de bien choisir leurs locataires (situation financière) et surtout de s'assurer contre les impayés (assurance GLI) et pour les locataires de ne pas s'engager sur des loyers trop importants par rapport à leurs revenus. » conseille Arnaud Hacquart.



## 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](http://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](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)