

Impayés de loyers : des solutions existent, il ne manque plus que le courage politique

La mission confiée à Sylvain Grataloup relance le débat sur les impayés locatifs. Pour Arnaud Hacquart, président d'Imodirect, la réponse tient en un principe clair : rendre l'intermédiation professionnelle obligatoire, créer un ordre des administrateurs de biens, et déployer des outils mutualisés de prévention. Ce qui fait défaut aujourd'hui, c'est uniquement la volonté politique de le faire.

Des indicateurs au rouge depuis plusieurs années

Depuis 2020, Imodirect observe de près l'évolution des impayés locatifs sur son parc sous gestion. Les données accumulées montrent une dégradation continue, qui s'est accélérée depuis la crise sanitaire.

En Île-de-France, une légère amélioration est perceptible : les relances à J+1 s'établissent à 22,08 %, contre un pic à 24,89 % en septembre 2024. Les impayés à J+30 se stabilisent à 3,32 %. Une tendance encourageante, mais qui demeure très largement au-dessus des niveaux d'avant-crise (0,89 % en mars 2020). Dans les dix plus grandes villes de province et dans le reste du territoire, la situation continue de se dégrader : les relances à J+1 atteignent respectivement 28,50 % et 28,04 %, des niveaux records. Les impayés à J+30 y dépassent désormais 3,89 % et 4,12 %.

Ces chiffres révèlent surtout un enseignement structurel : l'écart entre gestion professionnelle et autogestion est massif. En Île-de-France, les biens gérés par Imodirect affichent un taux d'impayés à J+30 de 1,74 %, contre 4,90 % pour les biens récupérés en transfert depuis une autogestion. En province, l'écart est encore plus marqué : 2,09 % contre 6,15 %. « *Louer un bien, c'est un métier. Un propriétaire qui s'y essaie une fois tous les trois ans en moyenne ne peut pas avoir les bons réflexes* », rappelle Arnaud Hacquart.

Rendre l'intermédiation professionnelle obligatoire : la réforme structurante

Pour Arnaud Hacquart, la priorité absolue est de mettre fin à la gestion locative en ordre dispersé. Cela suppose une mesure claire et courageuse : rendre obligatoire le recours à un administrateur de biens agréé pour tout contrat de location, et créer un ordre de la profession sur le modèle des métiers réglementés. Ce cadre permettrait de sécuriser l'ensemble du parcours propriétaire-locataire (protection des données personnelles, fiabilisation des annonces, fin des arnaques), d'assurer le respect de la réglementation liée à la décence énergétique (interdiction de location des passoires thermiques, permis de louer) et de réduire mécaniquement les risques d'impayés.

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

À cette réforme structurante s'articulent trois outils complémentaires et immédiatement mobilisables :

- **Un fichier national des mauvais payeurs**, inspiré du dispositif Préventel dans les télécoms, pour distinguer les locataires de bonne foi des situations à risque avéré ;
- **La généralisation de la GLI**, accordée d'office par les assureurs privés pour tout locataire solvable non inscrit au fichier, sans démarche complexe ;
- **La neutralisation du dépôt de garantie**, confié à un tiers de confiance pour prévenir les litiges et restaurer la confiance entre les parties.

Le mirage du bail notarié

Parmi les pistes évoquées figure celle du bail notarié. Imodirect ne conteste pas l'intérêt d'un bail-type solide, doté d'une réelle force exécutoire. Mais cette force doit être attachée au document lui-même, et non à l'intervenant qui le signe. « *Qu'un bail soit signé par un administrateur de biens agréé ou par un notaire, il doit offrir les mêmes garanties juridiques. Ajouter une étape notariale dans un parcours locatif qu'il faut au contraire fluidifier, c'est complexifier sans résoudre* », explique Arnaud Hacquart.

La priorité doit être donnée à la sécurisation des parcours dès l'entrée dans le logement : sélection rigoureuse des dossiers, outils mutualisés et gestion professionnelle. Renforcer les mécanismes d'expulsion ne saurait constituer une politique du logement.

Une question de volonté politique

Les solutions existent, elles sont identifiées et opérationnelles. Ce qui manque n'est ni l'expertise ni les outils, mais la capacité à dépasser les logiques de camp pour construire une réponse globale. Le temps des diagnostics est révolu : l'enjeu est désormais d'assumer des réformes structurelles pour sécuriser durablement le marché locatif français.

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