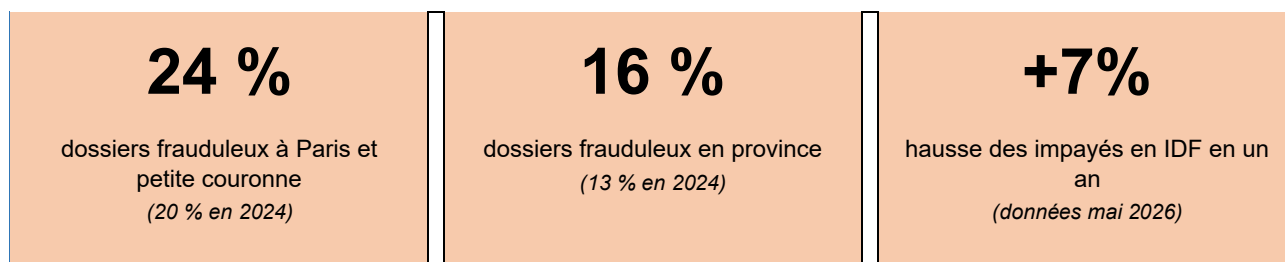


Tension locative en Île-de-France : pourquoi le marché se bloque et comment y remédier ?

Imodirect, agence immobilière 100 % en ligne spécialisée dans la location et la gestion locative, publie une analyse inédite sur les ressorts de la crise locative francilienne. Faux dossiers en hausse, critères de sélection renforcés, offre qui se contracte : les données de l'agence dressent un tableau préoccupant et appellent à des réponses structurelles urgentes.



Île-de-France, un marché sous pression

Le marché locatif francilien est en état de tension extrême. L'offre de logements disponibles à la location diminue à mesure que les propriétaires, découragés par un environnement fiscal et réglementaire incertain, choisissent de vendre ou de laisser leurs biens vacants. Dans le même temps, la demande ne faiblit pas, portée par l'attractivité de la capitale et une accession à la propriété hors de portée pour une part croissante des ménages.

Dans ce contexte, Imodirect observe une dégradation continue des indicateurs de marché, ses données révèlent une hausse des impayés de 7% sur un an en Île-de-France.

« La tension locative en Île-de-France n'est pas un phénomène conjoncturel. C'est le résultat d'une accumulation de signaux négatifs qui, combinés, ont fini par gripper l'ensemble du mécanisme de la location », explique **Arnaud Hacquart, Président d'Imodirect**.

La fraude aux dossiers locatifs : un cercle vicieux qui s'emballe

Face à un marché sous tension, les candidats à la location multiplient les stratégies pour se démarquer, y compris les plus frauduleuses. Imodirect constate une industrialisation de la fraude documentaire : fiches de paie, avis d'imposition, contrats de travail, titres de séjour falsifiés à l'aide des outils d'intelligence artificielle tels que Chatgpt ou Claude.

Le phénomène est en hausse constante. À Paris et en petite couronne, 24% des dossiers présentés comportent aujourd'hui au moins un élément frauduleux, contre 20% en 2024, soit une augmentation de 20%. En province, ce taux atteint 16%, en hausse de 23% sur la même période.

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

En conséquence, les propriétaires et les agences qui n'ont pas les outils pour déceler ces faux, durcissent leurs critères de sélection : revenus exigés plus élevés, recours systématique à un garant, exigence de CDI... excluant de fait des profils pourtant parfaitement solvables. Paradoxalement, cela alimente la fraude en poussant les candidats légitimes, mais atypiques à travestir leur situation.

« *Sans méthodologie, expérience et outils adaptés, il est impossible, pour un œil non averti, de déceler un faux dossier. Seules des techniques KYC (Know Your Customer) permettent de faire correspondre les photos des pièces d'identité avec la véritable identité du candidat* », **explique Arnaud Hacquart.**

Ce cercle vicieux a un coût humain direct : des locataires solvables exclus du marché formel, une pression accrue sur des segments déjà saturés, et une défiance généralisée entre propriétaires et candidats locataires qui paralyse les mises en relation.

Pour fluidifier le marché, des solutions existent

Face à ce diagnostic, Imodirect formule trois recommandations structurelles pour desserrer la tension locative en Île-de-France.

1/ Créer un fichier des mauvais payeurs réservé aux professionnels

Parce que la réponse au problème des faux dossiers ne peut pas reposer uniquement sur le durcissement des critères, Imodirect préconise la création d'un fichier des incidents de paiement locatif, accessible exclusivement aux professionnels de l'immobilier, sur le modèle du fichier FICP en matière bancaire ou du GIE Préventel dans la téléphonie.

Pour Arnaud Hacquart, « *Un tel outil permettrait de cibler précisément les véritables mauvais payeurs, sans pénaliser les locataires qui ont simplement un profil atypique. Il aurait par ailleurs un effet dissuasif immédiat sur la fraude, et permettrait d'assouplir les conditions de sélection pour les candidats qui n'y figurent pas. Il contribuerait enfin à professionnaliser davantage le secteur de la location, en réduisant les risques liés à l'autogestion entre particuliers, où les faux dossiers prolifèrent faute d'outils de vérification.* »

2/ Aligner les régimes fiscaux de la location vide et meublée

L'écart de traitement fiscal entre location vide et location meublée (régime LMNP) est aujourd'hui l'un des facteurs les plus puissants de distorsion de l'offre locative. Nombre de propriétaires arbitrent en faveur du meublé, ou quittent le marché, non pas en fonction de la demande réelle, mais uniquement pour des raisons fiscales.

La loi Jeanbrun, dans son état actuel, ne corrige pas ce biais, elle risque même de l'accentuer : les propriétaires de logements neufs ou anciens préférant se maintenir sous le statut LMNP que de basculer vers le nouveau dispositif, moins attractif.

Imodirect appelle à une harmonisation des deux régimes, afin que l'adéquation de l'offre à la demande cesse d'être dictée par la seule logique fiscale.

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

« On ne peut pas prétendre vouloir développer l'offre locative en laissant subsister des distorsions fiscales aussi massives. Tant que le vide et le meublé ne sont pas traités à égalité, une partie des propriétaires continuera à optimiser leur fiscalité plutôt qu'à répondre aux besoins des locataires », note Arnaud Hacquart.

3/ Corriger la loi Jeanbrun avant qu'elle n'aggrave la situation

Le statut de l'investisseur locatif esquissé par la loi Jeanbrun est aujourd'hui insuffisant. En l'état, le dispositif tend à décourager les propriétaires de logements neufs d'entrer dans ce nouveau cadre et à les maintenir sous le régime LMNP, nettement plus favorable. La proposition de loi déposée par Valerie Létard et votée par l'Assemblée nationale améliore le dispositif mais ne résout pas encore le gros gap avec le LMNP.

Imodirect appelle le gouvernement et le législateur à réviser ce texte en urgence, en y intégrant notamment : une neutralité fiscale réelle entre les régimes ; une meilleure prise en compte du risque locatif (impayés, dégradations) dans l'imposition ; et des incitations plus lisibles pour les premières années d'investissement.

Pour une professionnalisation du marché locatif

Au-delà des mesures fiscales et réglementaires, Imodirect plaide pour une professionnalisation accrue du marché de la location. La location entre particuliers, devenue une véritable zone de risques (loyers non déclarés, fraudes aux données personnelles, arnaques aux cautions) expose autant les propriétaires que les locataires.

Rendre obligatoire le recours à un professionnel agréé pour la gestion locative permettrait de sécuriser les transactions, de lutter contre la fraude fiscale et documentaire, et de restaurer la confiance sur un marché qui en a cruellement besoin.

« Le marché locatif francilien ne se débloquera pas avec des rustines. Il faut un changement de logiciel : cesser d'opposer bailleurs et locataires, et reconnaître que sans offre locative sécurisée et rentable, ce sont les locataires qui paient le prix fort », conclut 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

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