

#Étude sur les impayés locatifs : Malgré un léger recul dans les grandes villes, les impayés augmentent et restent à des niveaux élevés

Les dernières données publiées par Imodirect, agence immobilière 100 % en ligne dédiée à la location et gestion locative, montrent une situation contrastée entre les grandes villes françaises et le reste du pays concernant les impayés de loyers. Si les grandes villes, Paris en tête, voient un léger fléchissement, la situation continue de se dégrader ailleurs, menaçant la stabilité des propriétaires bailleurs.

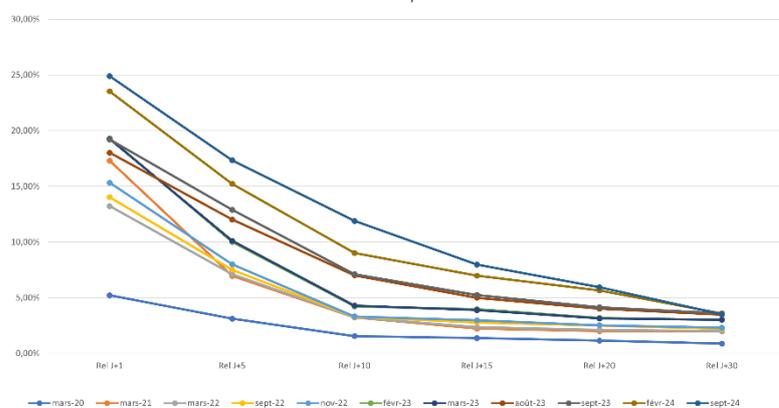
Pour rappel, après une très forte augmentation des relances au moment de la crise liée au COVID – entre mars 2020 (avant la crise du Covid) et mars 2021 (au moment où les aides de l’État battaient leur plein), les relances pour impayés avaient été multipliées par 2 en Île-de-France ; quasiment par 3 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 en ce début d’année.

Malgré une stabilisation des chiffres des impayés dernièrement, ils demeurent, au niveau national, sensiblement élevés comparés à la moyenne des années précédentes.

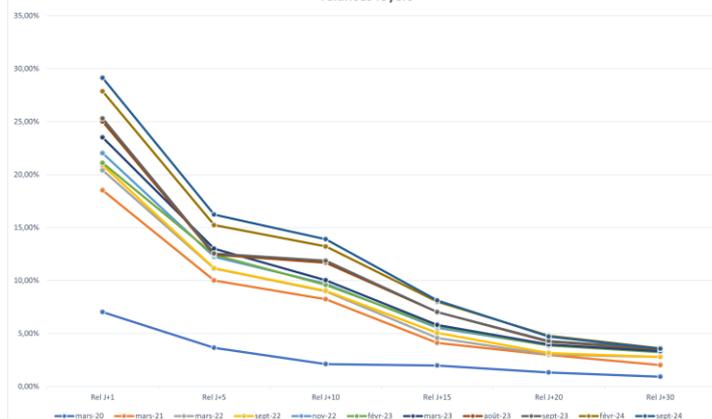
Légère amélioration à Paris et dans les grandes villes : un recul bienvenu, mais fragile

Bonne nouvelle pour Paris et les principales métropoles : le taux des impayés de plus d'un mois y affiche un léger recul. À Paris et Île-de-France, ce taux est passé de 3,60% en septembre 2023 à 3,52% en septembre 2024, et dans les grandes villes hors Île-de-France, de 3,58% à 3,55%. Cependant, ce léger mieux cache une autre réalité : le nombre de relances nécessaires pour obtenir le paiement des loyers continue d’augmenter fortement. « *Les locataires semblent trouver des solutions pour régulariser leurs paiements, souvent tardivement dans le mois, probablement pour éviter les procédures d’expulsion* », explique Arnaud Hacquart, président-fondateur d’Imodirect. « *Mais cette amélioration reste fragile, et les tensions locatives restent très fortes.* »

Paris et Ile de France
relances loyers



10 plus grandes villes de province
relances loyers



Source : Imodirect septembre 2024

Contact presse

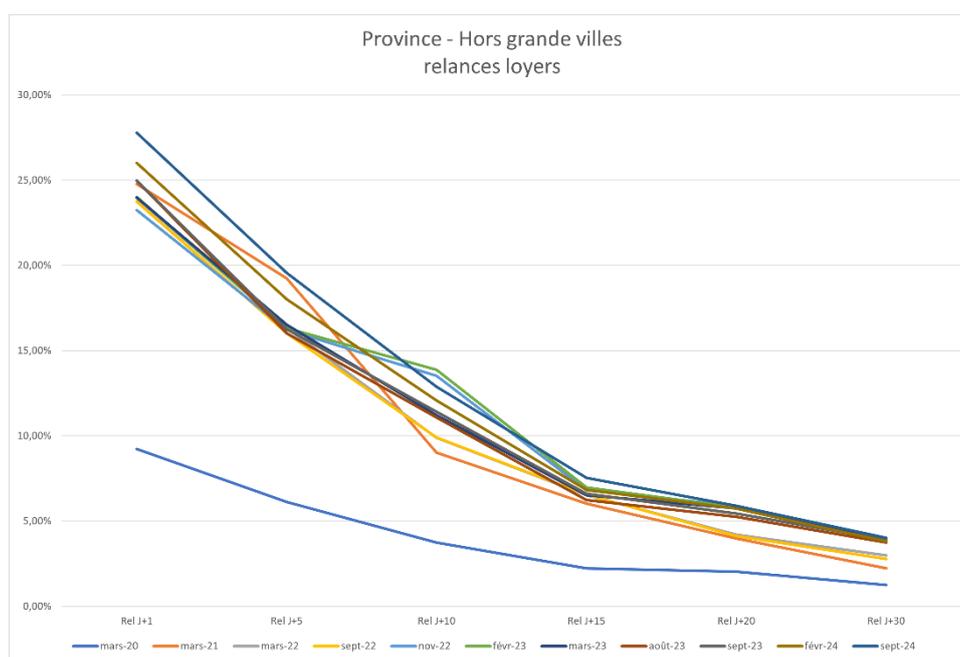
Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

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

Pour rappel, ces chiffres n'ont cessé d'augmenter depuis la crise COVID. Pour Paris et l'Île-de-France, le taux d'impayés de plus d'un mois était seulement de 0,89% en mars 2020, et 0,92% dans les 10 plus grandes villes hors Île-de-France. Si ce reflux est bienvenu et constitue un signal positif, nous sommes encore loin d'un retour à la normale.

Ailleurs, les impayés explosent et dépassent la barre des 4%

Sur le reste du territoire, en revanche, la situation se détériore sérieusement. Le taux d'impayés de loyers de plus d'un mois a franchi la barre des 4%, contre 3,90% il y a un an et seulement 1,25% avant la crise du COVID. Autre signe de cette dégradation, les relances à J+5, qui était à 6,12% en mars 2020 frôlent dorénavant avec les 20%, démontrant de nombreux retards et des délais plus longs de paiement des loyers.



Source : Imodirect septembre 2024

Tous les indicateurs sont au rouge : les relances augmentent, et les propriétaires doivent prendre plus de précautions que jamais. « Cette dégradation s'explique par une paupérisation croissante des ménages et la hausse des loyers, qui ont augmenté annuellement de 3,5% selon l'IRL au cours des deux dernières années, alors que les salaires stagnent », ajoute Arnaud Hacquart. « Les locataires dans ces zones, déjà fragiles avant la crise, peinent désormais à suivre le rythme des hausses. »

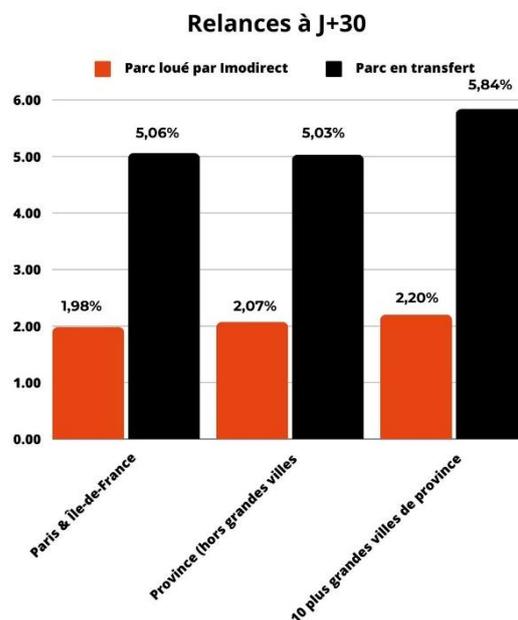
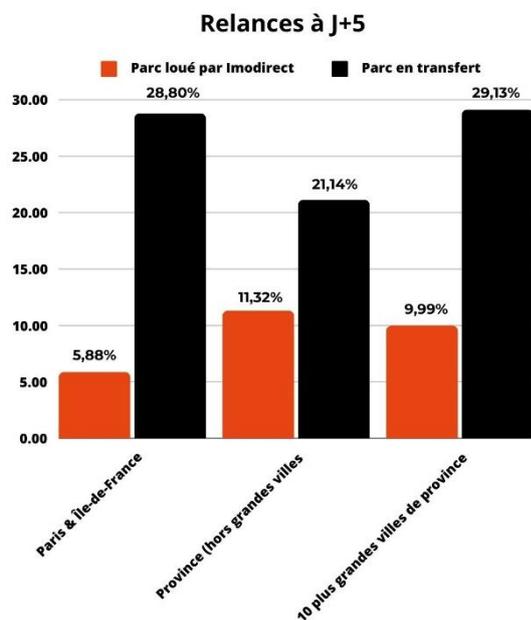
La gestion locative professionnelle : un rempart face aux risques d'impayés

Les derniers chiffres d'Imodirect continuent de démontrer une différence nette entre les logements gérés directement par les propriétaires et ceux pris en charge par des professionnels de la gestion locative. Sur les biens dont la location est gérée par Imodirect, les impayés de plus de 30 jours sont systématiquement plus bas que ceux des logements en autogestion. « Louer un bien ne s'improvise pas, et une mauvaise sélection des candidats peut conduire à des impayés massifs », prévient Arnaud Hacquart. « Nous encourageons vivement les bailleurs à s'entourer de professionnels et à souscrire à des assurances contre les impayés pour sécuriser leur investissement. »

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



Source : Imodirect septembre 2024

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