

Fichier national des dettes locatives : « Une bonne idée qui mérite précision... et courage politique ! »

Ce mardi 8 septembre, devant la Chambre des notaires du Grand Paris, le ministre du Logement Vincent Jeanbrun a relancé l'idée d'un fichier national des dettes locatives (dit fichier des mauvais payeurs). Arnaud Hacquart, président d'Imodirect, qui porte cette proposition depuis plus d'un an, salue la réouverture du débat, mais alerte sur le modèle esquissé. Un fichier utile est un fichier fermé : réservé aux seuls professionnels agréés, mis à jour en temps réel, assorti de garanties opposables pour les locataires et de contreparties concrètes. À défaut, la mesure sera enterrée une seconde fois, comme en 2020.

« Nous ne découvrons pas ce sujet ce matin : nous demandons la création d'un fichier des incidents de paiement locatif depuis plus d'un an, et nous l'avons formalisée noir sur blanc en avril puis en juin derniers. Que le ministre s'en saisisse est une bonne nouvelle. Encore faut-il ne pas répéter l'échec de 2020, où le projet a été balayé en quelques jours faute d'avoir été correctement élaboré », réagit Arnaud Hacquart, président d'Imodirect.

Trois conditions non négociables

Pour Imodirect, un tel outil n'est légitime, et n'est efficace, que s'il est calqué sur les dispositifs qui fonctionnent déjà en France : le FICP dans la banque, le GIE Préventel dans les télécoms.

1. Un accès strictement réservé aux professionnels agréés. Ni consultable par les particuliers, ni opposable de gré à gré. Un fichier ouvert devient une liste noire ; un fichier fermé, encadré par des professionnels responsables devant leur autorité de tutelle, reste un outil de prévention.

2. Un seuil de déclenchement clair et une mise à jour en temps réel. Un incident ponctuel — un décalage de virement, un mois difficile après une séparation ou une perte d'emploi — n'a rien à faire dans un fichier. Seules les dettes locatives significatives, non régularisées et constatées après procédure, doivent y figurer. Et l'effacement doit être immédiat et automatique dès la régularisation, sous la responsabilité du professionnel déclarant.

3. Une contrepartie réelle pour les locataires. Le fichier doit ouvrir droit, pour tout candidat qui n'y figure pas, à une garantie loyers impayés accordée d'office et à un assouplissement des critères de sélection : fin de l'exigence systématique du CDI, du garant et des revenus à quatre fois le loyer. C'est la condition pour que la mesure profite d'abord aux locataires solvables aujourd'hui écartés.

« Sans ces trois conditions, ce n'est plus un outil de confiance, c'est un casier locatif à vie. Avec elles, c'est exactement l'inverse : ce fichier permet de rouvrir le marché aux dossiers atypiques, aux indépendants, aux jeunes actifs, aux familles monoparentales, que la peur de l'impayé exclut aujourd'hui. On ne fiche pas les locataires : on identifie une infime minorité de

Contact presse

Galivel & Associés – Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 03 62 45 34 – galivel@galivel.com / www.galivel.com



professionnels de l'impayé pour cesser de faire payer aux autres le prix de la défiance », explique Arnaud Hacquart.

Le locataire n'a pas à produire lui-même son « casier »

Le ministre a évoqué une piste dans laquelle le locataire fournirait lui-même l'information sur son historique, sur le modèle de l'extrait de casier judiciaire demandé à l'embauche. Imodirect met en garde contre cette option.

« Faire porter la preuve par le candidat, c'est inverser la charge et stigmatiser au moment le plus sensible du parcours. C'est aussi parfaitement inopérant : près d'un dossier sur quatre contient déjà une pièce falsifiée, souvent générée par intelligence artificielle. Une attestation de plus à produire, c'est une pièce de plus à falsifier. La vérification doit être faite par le professionnel, à la source, pas demandée au locataire », poursuit Arnaud Hacquart.

Une réflexion personnelle ne fait pas une politique du logement

Imodirect appelle le gouvernement à sortir du registre du ballon d'essai et à inscrire le dispositif dans un véhicule législatif, en lien avec la mission confiée à Sylvain Grataloup et avec la Cnil, dont l'avis doit être sollicité en amont et non subi en aval. Le fichier n'a par ailleurs de sens qu'adossé aux deux réformes structurelles qu'Imodirect défend : la généralisation de la garantie loyers impayés et l'obligation de recourir à un professionnel agréé pour la gestion locative.

« Les solutions sont sur la table depuis des années, documentées, chiffrées, opérationnelles. Ce qui manque n'est ni l'expertise ni les outils : c'est le courage d'assumer une réforme qui ne fera plaisir à aucun camp le premier jour, mais qui remettra des logements sur le marché. Lancer une idée dans le débat public, c'est un début. Ce n'est pas une politique du logement », 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 – Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 03 62 45 34 – galivel@galivel.com / www.galivel.com