

Imodirect confirme de nouveau la progression des impayés locatifs

Au regard des dernières statistiques publiées par Imodirect, agence immobilière 100 % en ligne dédiée à la location et gestion locative, le constat général vis-à-vis des loyers impayés reste inchangé : globalement, ils continuent en effet de croître. L'expert de la gestion locative 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.

Des relances pour impayés en hausse, sauf en Province

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 comparé à la moyenne des années précédentes.

« La conjoncture actuelle (inflation, cherté de l'énergie, etc.) continue d'avoir un impact sur le nombre de relances pour impayés. », constate Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect. « En Île-de-France et dans les grandes villes, les impayés continuent leur progression. Seule exception, les relances pour impayés enregistrent une légère amélioration en Province, baissant à 3,75% contre 3,89% en mars dernier pour celles à J+30. Ce qui reste un niveau particulièrement élevé ».

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.

Seules les relances à J+1 bénéficient d'une légère amélioration, avec un léger recul en août : « Les Parisiens ont dû anticiper leur départ en vacances en payant le loyer en avance », analyse Arnaud Hacquart. Ces impayés, qui ne représentaient que 5,22% des baux en mars 2020 pour finalement dépasser les 19% en mars 2023, sont retombés à 18,02% en août.

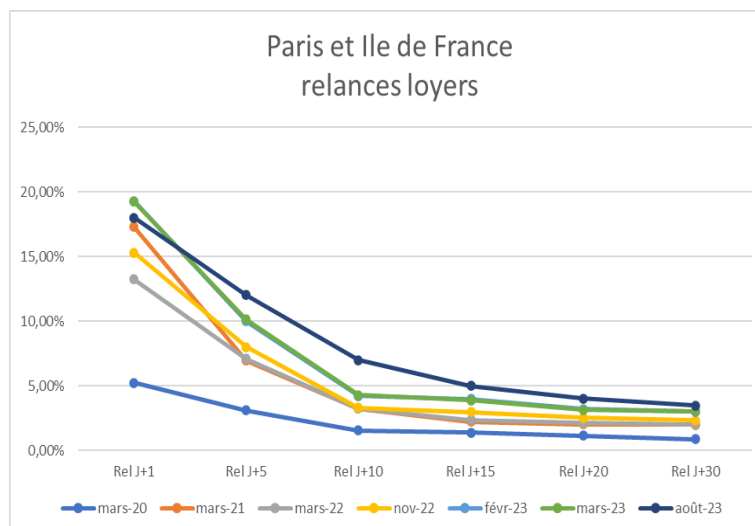
Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

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

L'embellie n'est malheureusement toujours pas au rendez-vous lorsqu'il s'agit des relances à « J + 5 », qui ne cessent de s'accroître depuis 2020. Pour rappel, elles avaient atteint, avec 10,12 % leur plus haut niveau en mars 2023. Elles sont désormais de l'ordre de 12,02%.

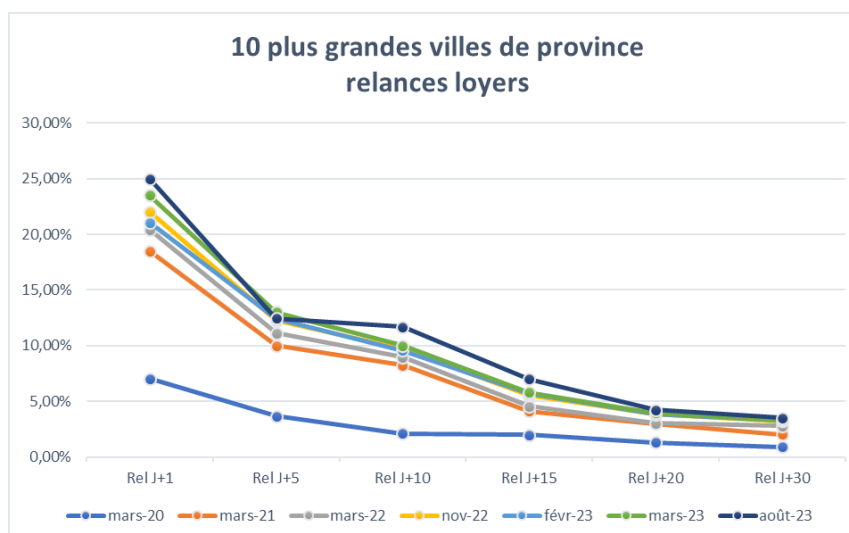
Quant aux impayés supérieurs à un mois de loyer avec une relance à « J + 30 », ils continuent eux aussi leur ascension et sont les plus significatifs sur la tendance de fond. S'ils avaient atteint 3,03% en mars 2023, ce qui était déjà inédit, les impayés à « J + 30 » battent leur propre record au mois d'août. « Avec 3,49%, on rejoint aujourd'hui le taux des grandes villes... c'est considérable », analyse Arnaud Hacquart.



Source : Imodirect 08/2023

Une situation plus contrastée en région

Dans les 10 plus grandes villes de province hors Île-de-France, après les envols spectaculaires de 2022 (respectivement 20,41% en mars puis 22% en novembre) les relances à « J + 1 » ont commencé à rebaisser début 2023 avant de réenregistrer une hausse jusqu'à 25% en août, la plus haute jamais constatée. Les relances à « J + 5 » ont fait l'objet d'une baisse discrète, passant de 13% en mars 2023 à 12,45% en août.



Source : Imodirect 08/2023

Pour ce qui est des impayés de plus de 30 jours, leur hausse, bien que lente, est constante depuis mars 2020 (0,92%), affichant 3,49% en août 2023. La progression des relances « J + 10 » est la plus spectaculaire (2,11% en mars 2020, 11,67% 3 ans plus tard).

Du côté du reste du territoire, les « petits » impayés 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 24,97%. Presque un dossier sur 4 !

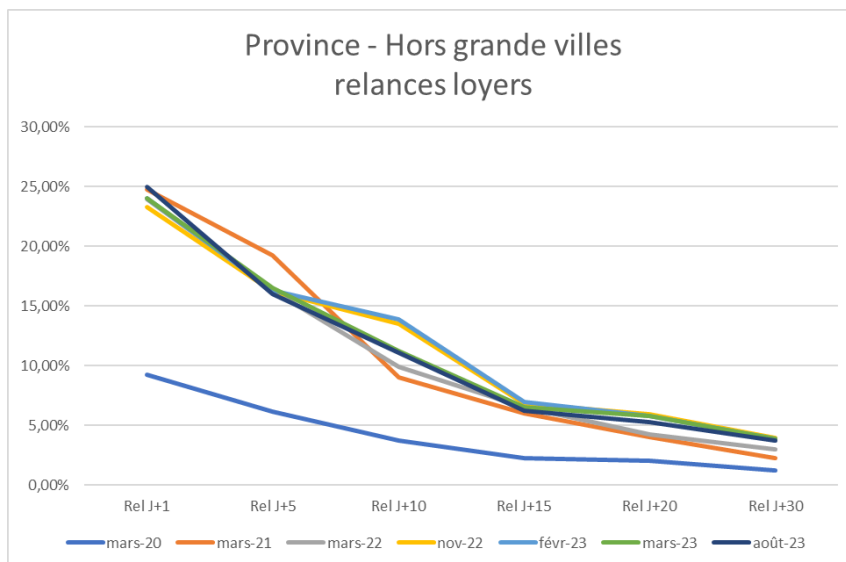
Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

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

Toujours en août 2023, les relances à « J+5 » représentent 16,02% (vs. 6,12% en mars 2020) et celles à « J + 10 » 11,08% (vs. 3,74% en mars 2020).

Seul point positif, comme indiqué, les impayés excédant 30 jours (donc les plus significatifs) ont légèrement reculé, passant de 3,89% à 3,75%... même s'il faut rappeler qu'ils étaient de 1,25% en 2020.



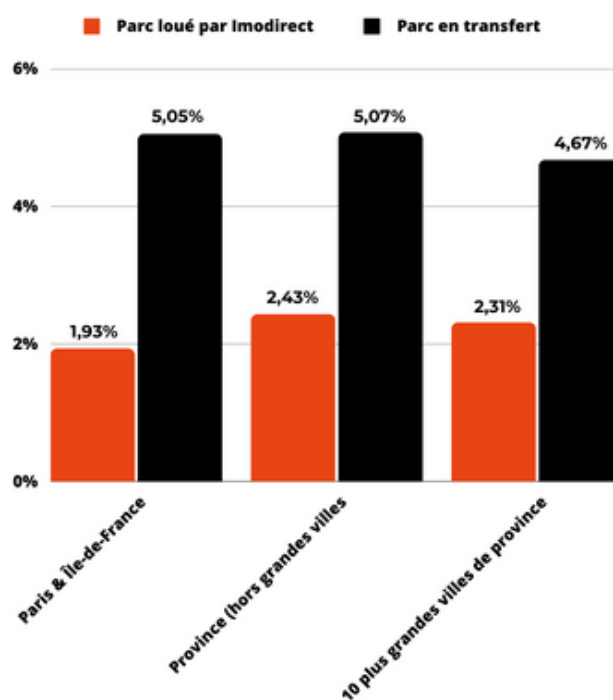
Source : Imodirect 08/2023

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 auto-gestion) 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 auto-gérés, le pourcentage d'impayés de la majorité baisse de manière flagrante. Les bailleurs sont plus que jamais invités à sécuriser leur investissement en souscrivant à une assurance contre les impayés et les dégradations locatives.

Sur Paris & Île-de-France, la part des impayés de plus de 30 jours atteint en moyenne 5,05% sur le parc en transfert, tandis que sur les lots loués par Imodirect le taux reste maîtrisé à 1.93%.



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 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