

Après la crise, les impayés locatifs restent à un niveau élevé

L'agence de location et gestion locative 100 % digitale Imodirect a été parmi les premières, en 2020, à tirer le signal d'alarme sur un risque d'explosion des impayés de loyer, déclenché par la crise sanitaire. Malgré une situation stabilisée depuis la fin 2020, les chiffres des impayés restent élevés par rapport à la normale. Le spécialiste de la gestion locative appelle à rester vigilant et rappelle que la sécurisation des loyers est un élément primordial de la gestion locative.

Les relances pour impayés se stabilisent... à leur niveau record

Imodirect a relevé les relances pour impayés à chaque mois de mars en 2020, 2021 et 2022 : celles-ci demeurent élevées. « 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 ; quasiment par 3 en régions ! » rappelle Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect. « Or, si la situation ne s'est pas empirée depuis 1 an, il n'y a pas d'amélioration non plus. Les relances n'ont pas retrouvé leur niveau d'avant-COVID mais se sont stabilisées au rythme atteint pendant la crise. »

Nombre d'impayés de loyers (dette > 1 mois de loyer) pour 2000 locataires :		
	Avant la crise	Actuellement
Île-de-France	17,8	42,1
10 grandes villes hors IDF*	18,4	54,8
Reste de la France	25,1	59,4

Ainsi, Imodirect note une stabilisation autour de 22 % des premières relances nécessaires, contre 11 %, voire moins, avant la crise sanitaire. Les impayés de plus d'un mois de loyer depuis début 2021 se stabilisent également autour de 2,8 %, contre moins de 1 % auparavant.

Une situation particulièrement dégradée en régions

Les relances à Paris et en Île-de-France ont fortement progressé avec la crise (+253 % de relances à J+1) mais restent bien moins importantes que dans les grandes villes (-35 %) et dans le reste de l'Hexagone (-45 %).

« Le plus problématique est la province, hors grandes villes, avec un taux de relances à J+1 de 23,96 % contre moins de 10 % en mars 2020 (avant la crise) et 2,98 % de relances à J+30 en mars 2022 contre 1,1 % en mars 2020. La tendance est donc stable même si on aurait espéré une baisse » constate Arnaud Hacquart.

Si le taux d'impayés (plus d'un mois de loyer en retard) dans les 10 plus grandes villes (hors Île-de-France) est plus bas qu'en province, il est au plus haut depuis la crise, à 2,79 % en mars 2022 contre 2,01 % en mars 2021 et 0,92 % en mars 2020.

Contact presse

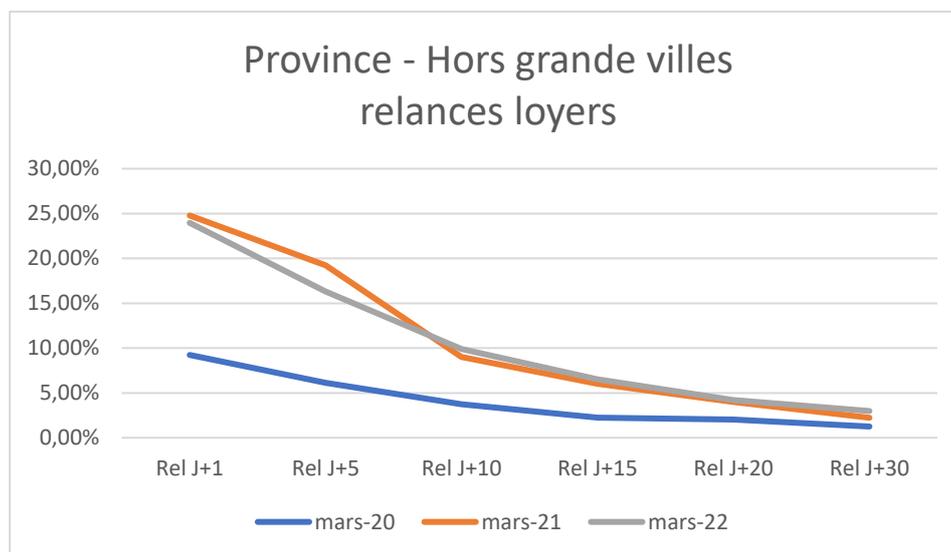
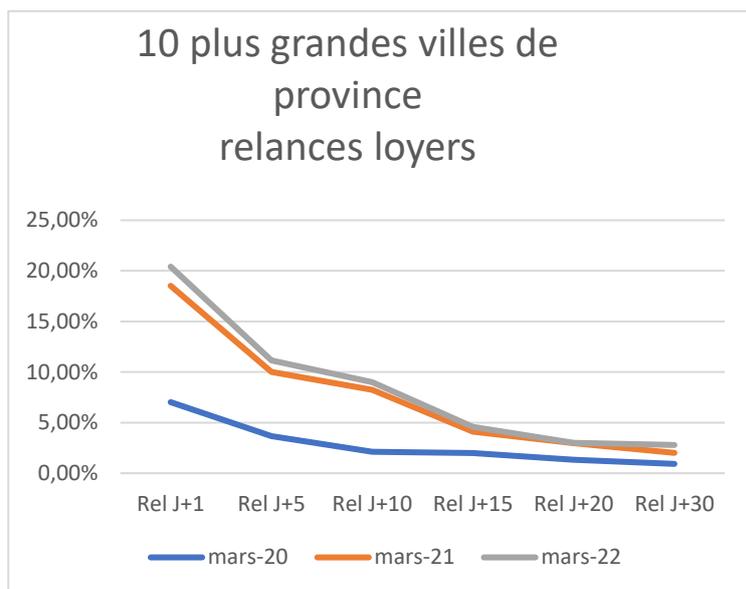
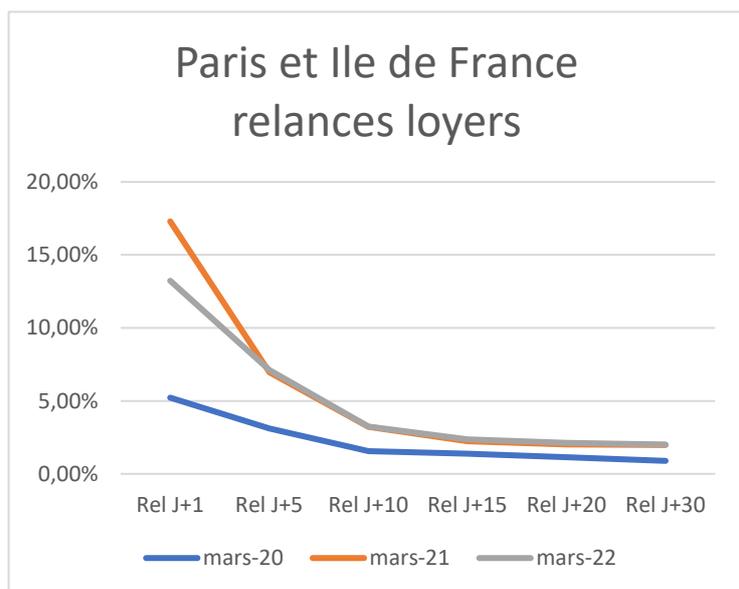
Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

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

D'après les données d'Imodirect, pour que les retardataires payent leur loyer, il faut en moyenne plus de relances en un mois en province que dans les grandes agglomérations. Il est en ressort que l'incertitude la plus forte est donc localisée dans les zones les plus éloignées des grandes agglomérations.

Anticiper et protéger

A la lumière de ces chiffres, il est primordial d'associer à toute location une assurance contre les impayés, capable de prendre le relais du locataire en cas de défaillance, de garantir au bailleur le rendement attendu et, enfin, de gommer la seule faiblesse réelle de ce placement immobilier.



« Dans ce contexte anxigène, rassérer les propriétaires-bailleurs est urgent et fondamental, tout comme de rassurer les locataires de bonne foi qui redoutent de ne plus pouvoir s'acquitter de leur loyer » explique Arnaud Hacquart.

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

Imodirect conseille ainsi aux administrateurs de biens et bailleurs de sécuriser systématiquement l'investissement locatif par le recours à une couverture contre les impayés, les dégradations et les éventuels frais de contentieux. Et cela, sans attendre que le législateur crée le mandat de garantie totale pour les gestionnaires professionnels.

« Un processus de relance rigoureux comme nous le pratiquons permet de contenir ces mauvais chiffres » précise Arnaud Hacquart. « Prenons l'exemple des régions : si le taux d'impayés est de 23,96 % à J+1, il tombe à 2,98% à J+30. »

Zoom sur...

Après une envolée des impayés locatifs durant la crise sanitaire liée au COVID-19, la situation a cessé de s'empirer mais se maintient à un niveau particulièrement élevé. C'est en régions que la situation est la plus dégradée.

- **En Île-de-France**, les relances pour impayés à J+1 sont à 13,8 % en février 2022 contre 5,02 % en février 2020 ;
- **Dans les grandes métropoles**, le taux d'impayés à J+1 en février 2022 s'élève à 20,02 %, il était de 6,78 % en février 2020 ;
- **En province**, le taux d'impayés à J+1 atteint 23,96 % en février 2022, contre seulement 9,82 % en février 2020.

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