

Les impayés locatifs repartent à la hausse alerte Imodirect

Les dernières statistiques publiées par Imodirect, agence immobilière 100 % en ligne dédiée à la location et gestion locative, montrent une hausse sensible des loyers impayés en novembre, que ce soit en Île-de-France ou en région. Si la plupart se résolvent rapidement, d'autres nécessitent d'actionner la caution du locataire ou l'assurance loyers impayés du bailleur. Faut-il voir dans cette augmentation des sinistres, l'effet de la trêve hivernale, qui protège l'occupant de toute expulsion entre le 1^{er} novembre et le 31 mars ou les conséquences des tensions inflationnistes, l'avenir nous le dira... 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 repartent à la hausse

Après une très forte augmentation des relances au moment où la crise liée au COVID atteignait son paroxysme – 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, mais sont restés à un niveau élevé par rapport à la moyenne des dernières années.

« L'impact de l'inflation de ces derniers mois et l'explosion des prix de l'énergie se font désormais clairement ressentir. » constate Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect. *« Après une période de stabilisation, bien qu'à un niveau élevé, nous sommes clairement face à une détérioration du nombre des impayés comme le mettent en évidence nos deniers chiffres. »*

Les impayés de loyers ont triplé en Île-de-France

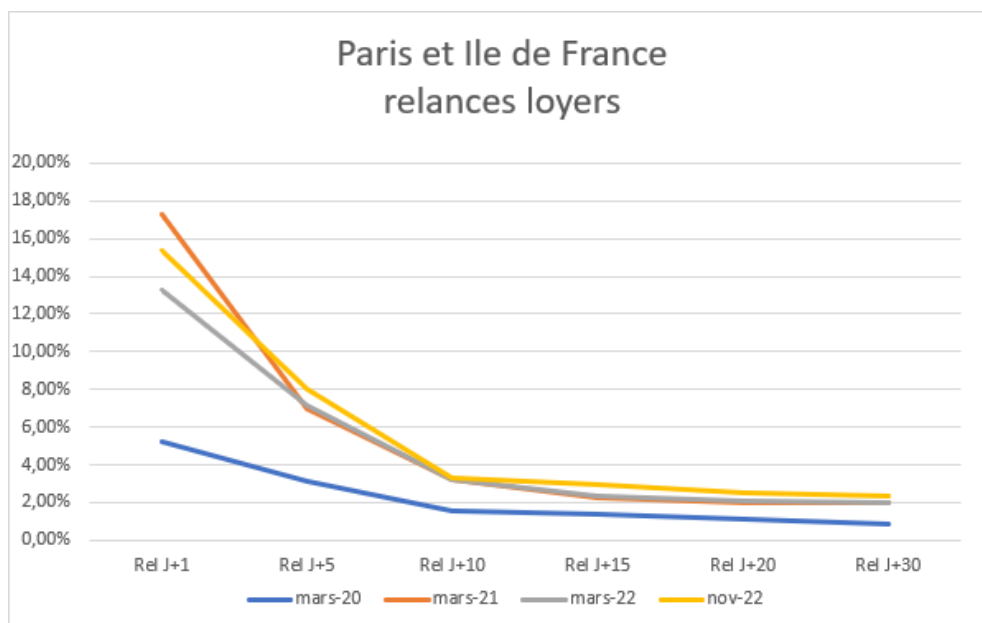
En Île-de-France, les « petits » impayés, ayant nécessité une relance à J + 1, ont sensiblement augmenté. Ils ne représentaient que 5,22% des baux en mars 2020 et dépassaient les 15% en novembre 2022. La situation s'est dégradée après la crise sanitaire avec un taux qui a atteint 17,31% en mars 2021 et 13,23% en mars 2022. Même constat pour les relances à « J + 5 » : 3,12% en mars 2020, 6,96% en mars 2021, 7,11% en mars 2022 et 8,01% en novembre 2022.

Les impayés supérieurs à un mois de loyer avec une relance à « J + 30 » sont, eux aussi, en forte hausse : de 0,89% avant la pandémie à 2,32% aujourd'hui.

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

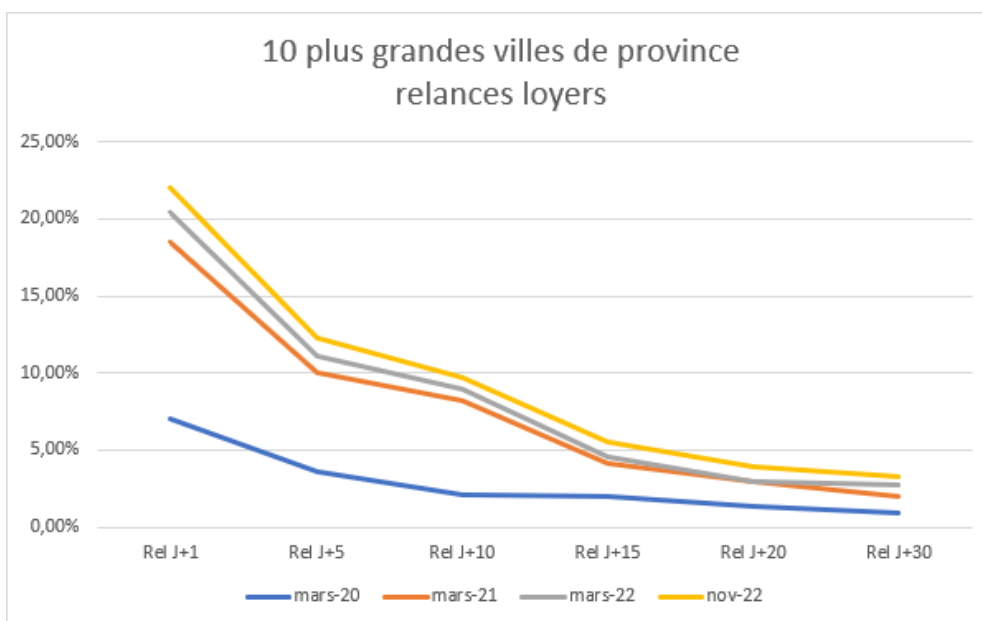
Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com



Source : Imodirect 11/2022

Forte accélération des impayés en région

Les impayés se sont aussi fortement accrus sur le reste du territoire. Dans les 10 plus grandes villes, les relances à J +1 se sont littéralement envolées : 7,02% en mars 2020 et 22,02% en novembre 2022. Sur la même période, les relances à « J + 5 » sont passées de 3,65% à 12,23%. Le phénomène est similaire pour les impayés excédant 30 jours : de 0,92% à 3,23%.



Source : Imodirect 11/2022

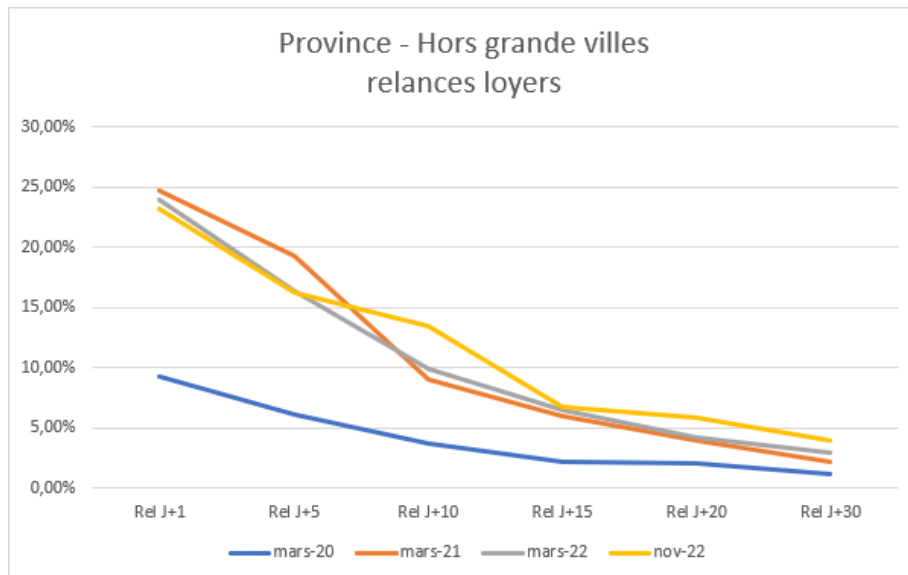
Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

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

Sur le 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 et 23,25% en novembre 2022. Toujours en novembre, les relances à « J+5 » représentent 16,23% et celles à « J + 10 », 13,52%.

Concernant les impayés excédant 30 jours ils sont passés de 1,25% à 3,91%, soit le taux le plus élevé.



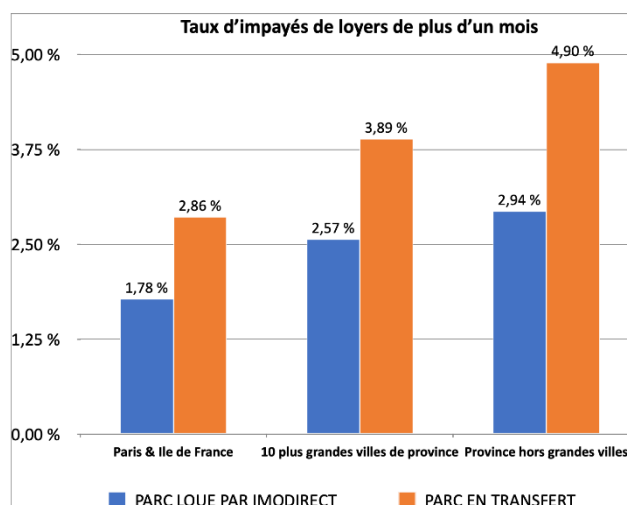
Source : Imodirect 11/2022

L'intermédiation, gage de sécurité

Les chiffres d'Imodirect laissent apparaître une part beaucoup plus importante d'impayés dans le parc récupéré en transfert par l'agence soit des dossiers gérés en direct par les propriétaires bailleurs, avant qu'ils soient repris en main par l'agence de location. « La grande majorité des dossiers de location que nous récupérons étaient directement gérés par le propriétaire, sans passer par un professionnel. » note Arnaud Hacquart.

« Mais, que ce soit en Île-de-France ou en région, le taux d'impayés est moins important sur les biens qui ont été loués par Imodirect que sur les autres, notamment parce que nous avons une politique très rigoureuse et très professionnelle dans l'étude des dossiers de location. Et je ne saurais que trop conseiller aux bailleurs de sécuriser leur investissement par la souscription d'une assurance contre les impayés et les dégradations locatives », ajoute-t-il.

Alors que la part des impayés de plus de 30 jours atteint en moyenne 3,15% sur le territoire national (une première historique à plus de 3%), sur les lots loués par Imodirect le taux reste maîtrisé à 2,43% (1,82% pour le parc en GLI) contre 3,88% pour les autres ! La palme revenant aux biens loués par les propriétaires en province avec un taux catastrophique approchant les 5% (4,90%).



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