

Logement

Immobilier locatif : l'inquiétante hausse des impayés de loyers

Le dernier bilan des commissaires de justice montre une envolée des procédures contentieuses. Face aux juges, les locataires ne sont pas toujours les plus défavorisés

Temps de lecture estimé : 4 minutes

Publié le 18 mai 2025 à 17:37



Sandra Mathorel



Photo d'illustration. - Sipa Press

Les faits - Début mai, la ministre du Logement, Valérie Létard, a relancé l'Observatoire national des loyers impayés (et des charges), mis en pause en 2023. L'objectif est double : prévenir les difficultés de paiement et « protéger les locataires de bonne foi sans fragiliser les propriétaires bailleurs », a-t-elle détaillé.

« Près d'un an de loyers impayés et 10 000 euros de dettes, une montagne de procédures... et beaucoup de déception ». On ne l'y reprendra plus. Epuisé psychiquement, Sylvain Gauthier a fini par vendre son appartement d'Aix-en-Provence qu'il avait pourtant donné en location sans accroc à un précédent locataire durant dix ans. Douze mois de conflit ont suffi à lui faire rendre les armes. « Mises en demeure, huissier, tribunal... J'ai suivi les étapes à la lettre, mais c'est long et l'on se sent bafoué dans son droit de propriété, juge-t-il. Ce genre d'affaires va finir par se répercuter sur les locataires honnêtes et faire fuir les investisseurs locatifs ».

Ce raisonnement est loin d'être aberrant. Tous les voyants sont au rouge. Les derniers chiffres montrent une forte hausse des consultations dans les associations, mais aussi des impayés et des procédures judiciaires. Une autre tendance alarmante se dessine, celle des locataires de mauvaise foi qui, après le versement de leur caution, ne paient pas dès leur entrée dans les lieux. En toile de fond, c'est bien la crise du logement qui pourrait s'aggraver si les bailleurs, écoeurés, finissent par déserteur le marché.

Fins de mois. Chaque année, 1,5 million de personnes se retrouvent en situation de retard ou d'impayé de loyer, selon le ministère du Logement. A l'[Agence nationale pour le logement](#) (Anil), les chiffres sont sans équivoque. En 2024, les sollicitations pour problèmes d'impayés ont augmenté de 11%, après un bond, déjà, de 23 % en 2023. Le premier trimestre 2025 suit le même élan... Cela représente 6 600 consultations par mois, « un point haut depuis la crise sanitaire », commente l'Anil. Ces chiffres sont certainement bien en deçà de la réalité, [nombre de bailleurs](#) et de locataires n'ayant pas le réflexe de faire appel aux associations. « La période inflationniste que nous venons de traverser a fait des dégâts sur le pouvoir d'achat des ménages », analyse Loïc Cantin, président de la Fnaim, représentant les professionnels de l'immobilier, qui fait état d'un taux d'impayés dans son réseau de 2 %, soit le double par rapport à 2020. « Les professionnels ne gèrent que 35 % des baux », précise-t-il. Les plus gros problèmes surviennent entre particuliers.

A LIRE AUSSI:

- Immobilier : que faire en cas de litige après des travaux ?

La Chambre nationale des commissaires de Justice (nouvelle appellation des huissiers) a dévoilé, elle, un bilan 2024 inquiétant. Le nombre de commandements de payer a augmenté de 11% l'année dernière (171000 au total). Les décisions de justice d'expulsion ont bondi de 112 % ! « Même s'il s'agit pour partie d'un effet de rattrapage de la période Covid, notre profession ayant été l'une des dernières à se relancer, il est clair que la chute du pouvoir d'achat a provoqué une dégradation », commente Régis Granier, vice-président de la Chambre. Entre accidents de la vie et prix en hausse, beaucoup sont poussés à rogner ou à suspendre leur loyer. Les bailleurs, eux, sont loin de tous avoir une assurance loyer impayé, qui reste un marché de niche. Quand bien même, elle dépanne, mais elle ne permet pas de récupérer le bien plus vite, ce qui est désormais l'objectif numéro un du bailleur lésé.

Je pensais naïvement que la loi française était du côté des propriétaires

Délais. « Mes clients n'espèrent même plus recouvrer leurs dettes ! Quand ils viennent me voir, tout ce qu'ils veulent, c'est récupérer leur bien pour le vendre », raconte Caroline Laverdet, avocate au barreau de Paris. Cette spécialiste du droit immobilier

a constaté une évolution peu encourageante en dix ans. « Dans quasiment tous mes dossiers, le locataire est de mauvaise foi. Il cesse très vite de payer, parfois en accusant le propriétaire de mal entretenir le logement, et il cherche à se maintenir à tout prix dans les lieux, explique-t-elle. Il arrive souvent que lors de l'audience au tribunal, il use de manœuvres dilatoires, par exemple en disant qu'il n'a pas d'avocat, ce qui suspend la procédure et rallonge encore les délais », lesquels sont rarement inférieurs à deux ans, plombés par la trêve hivernale et l'engorgement des tribunaux.

« Même si elle n'est pas quantifiée, il y a une hausse constatée des locataires de mauvaise foi, abonde Régis Granier. Dans tous les cas, le bailleur lésé est souvent un petit propriétaire qui a investi pour sa retraite et qui souvent continue de payer un crédit. Dans ces dossiers, ces propriétaires se retrouvent de fait dans une situation plus précaire que leur locataire ». Emmanuel Bellynck, la cinquantaine, a acheté en 2022 un grand studio à Toulon (Var) pour placer ses économies. « Dès le deuxième mois, la locataire ne m'a plus versé un centime. Au total, il y en a pour plus de 6 000 euros d'impayés, sans compter le crédit et les charges de copropriété à assumer. Je pensais naïvement que la loi française était du côté des propriétaires... ».

A LIRE AUSSI:

- Les jeunes épargnent de plus en plus... pour leur retraite

Logement

Sur le même thème



Construction : la locomotive du logement social pourrait tomber en panne

Les bailleurs sociaux pourraient très vite être amenés à serrer ...



L'interdiction de location des logements énergivores toujours en vigueur

La proposition de loi devant assouplir cette interdiction n'a...



Près de 10 milliards d'euros de recettes publiques manquées faute de transactions immobilières – par Norbert Fanchon

« Instaurer un statut de bailleur privé avec une flat tax à 30 % sur le...



Immobilier neuf : ça va un (petit) peu



Les tensions de retour sur les taux des



Pour réguler les prix de l'immobilier, l'Etat