

Imodirect alerte la ministre déléguée au Logement : « ne détournons pas le regard alors qu'une autre vague arrive, celle des impayés locatifs »

S'appuyant sur le fait que les professionnels constatent pour l'heure essentiellement une augmentation des retards de paiements de loyers, Emmanuelle Wargon semble refuser le problème qui paraît pourtant indéniable : le risque d'une explosion prochaine des impayés locatifs.

Une situation qui se dégrade continuellement depuis plusieurs mois

La situation se dégrade dans le parc privé, c'est certain. Comment dire le contraire ? C'est le constat que font sur le terrain les professionnels, dans leur immense majorité, à l'image d'Imodirect.

« Encore en décembre, nous observons un accroissement des relances nécessaires pour permettre l'encaissement des loyers. C'est un signe très alarmant. Le nombre d'impayés au-delà d'un mois de loyer est passé au-dessus de 1,7% sur l'ensemble de notre parc, alors même que nous étions à 0,67 en juin après le premier confinement », constate Arnaud Hacquart, Président-fondateur d'Imodirect. Ce taux a donc doublé. Pour le propriétaire qui doit faire face à cette situation, c'est souvent une catastrophe !

Attention à une lecture erronée de la situation

La ministre et l'Observatoire des impayés de loyers et de charges, créé fin 2020, se basent essentiellement sur les retours des assureurs pour arriver à leur constat. *« Le danger est que les assureurs ont 2 mois de retard sur la réalité, car ils demandent des déclarations à 45 ou 60 jours après le début de l'impayé, le constat est donc faussé. »* explique Arnaud Hacquart.

De plus, les locataires qui ont été agréés par les assureurs sont forcément plus solides que les autres... il faut donc regarder le parc qui n'est pas assuré (souvent les autogestionnaires) pour avoir une véritable idée de l'ampleur du problème. Chiffres que ni l'Observatoire ni la ministre n'ont à leur disposition. *« Chez Imodirect, nous avons cependant de plus en plus de bailleurs en autogestion qui se tournent vers nous pour des situations d'impayés. »* poursuit Arnaud Hacquart.

Le risque d'une bombe à retardement

Pour Arnaud Hacquart *« Il n'est pas sérieux de la part d'Emmanuelle Wargon de faire croire que tout va bien. »* Le risque étant que la situation s'empire dans les prochains mois, lorsque les nombreuses aides gouvernementales aux salariés et aux entreprises vont s'arrêter, et que de nombre d'entre elles vont déposer le bilan.

« La ministre oublie également que les durées de mise en location se rallongent (donc moins de revenus pour les bailleurs et des problèmes pour ceux qui ont des emprunts en cours) car les professionnels de l'immobilier et les assureurs durcissent les critères de sélections. Excluant ainsi toute une partie de la population qui ne va plus pouvoir accéder au parc privé ni aux logements sociaux du fait des délais d'attente... » précise Arnaud Hacquart.

Contact

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

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

« Nous n’attendons pas du Gouvernement un optimisme béat, mais une anticipation précise des aléas à venir. C’est maintenant qu’il faut prendre à bras le corps ce sujet pour soutenir les professionnels, les bailleurs et les locataires, pas lorsque nous serons au pied du mur. »

Anticiper et protéger

La solution existe : associer à toute location une assurance contre les impayés de loyer, qui prenne le relais du locataire en cas de défaillance et garantisse au bailleur le rendement attendu. Ce produit gomme la seule faiblesse réelle du placement immobilier.

« Dans ce contexte anxiogène, rassurer les propriétaires bailleurs personnes physiques, rassurer également les locataires de bonne foi qui redoutent de ne plus pouvoir s’acquitter de leur loyer est urgent et fondamental. » explique Arnaud Hacquart.

Sans attendre que le législateur, aujourd’hui sur tous les fronts, crée le mandat de garantie totale pour les gestionnaires professionnels, les administrateurs de biens et bailleurs doivent d’ores et déjà sécuriser l’investissement locatif de façon systématique par le recours à une couverture contre les impayés, les dégradations et les éventuels frais de contentieux. *« Ne nous voilons pas la face sur les conséquences économiques de la pandémie et des précautions sanitaires qui paralysent la vie du pays »* 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.

Multi-entrepreneur depuis 1995 dans les secteurs de l’économie du net, du cloud et des télécoms, Arnaud Hacquart est Président associé d’Imodirect dont il assure la direction générale et opérationnelle. Il est également actionnaire et administrateur de PRIXTEL.

Plus d’informations sur www.imodirect.com

Contact

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

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