Baromètre Monsieur Hugo sur les retards de paiements de loyers

1ere ÉTUDE réalisée sur les loyers de Décembre 2025

Le prélèvement automatique, la seule solution pour les éviter !

Résultat de l'étude réalisée sur 1175 propriétaires

⇒ **1,87 % de retards des paiements de loyer de décembre 2025 constaté en janvier 2026 sur Monsieurhugo.com alors que la moyenne nationale est de 21 % au niveau national**

⇒ **L'Ile-de-France est la région la plus touchée en France avec 27,3 % de retards**

⇒ **750 € : moyenne des loyers touchés par les retards de paiement**

⇒ **59 % des logements concernés par les retards sont des 3 pièces et +**

⇒ **68 % des retards de paiement concernent les locations meublées**

Dans un marché locatif de plus en plus tendu, la sécurisation des revenus fonciers est devenue la priorité absolue des propriétaires-bailleurs. Alors qu'on observe au niveau national une moyenne de 21 % au 1er semestre 2025 pour le retard des paiements des loyers, monsieurhugo.com a voulu savoir ce qu'il en était pour ses clients propriétaires bailleurs utilisant sa plateforme de gestion locative.

Monsieurhugo.com a réalisé une étude en décembre 2025, basée sur l'analyse de 1 175 loyers prélevés par la plateforme de gestion locative Monsieur Hugo, pour des locations réparties sur l'ensemble du territoire et sur des logements de toute taille.

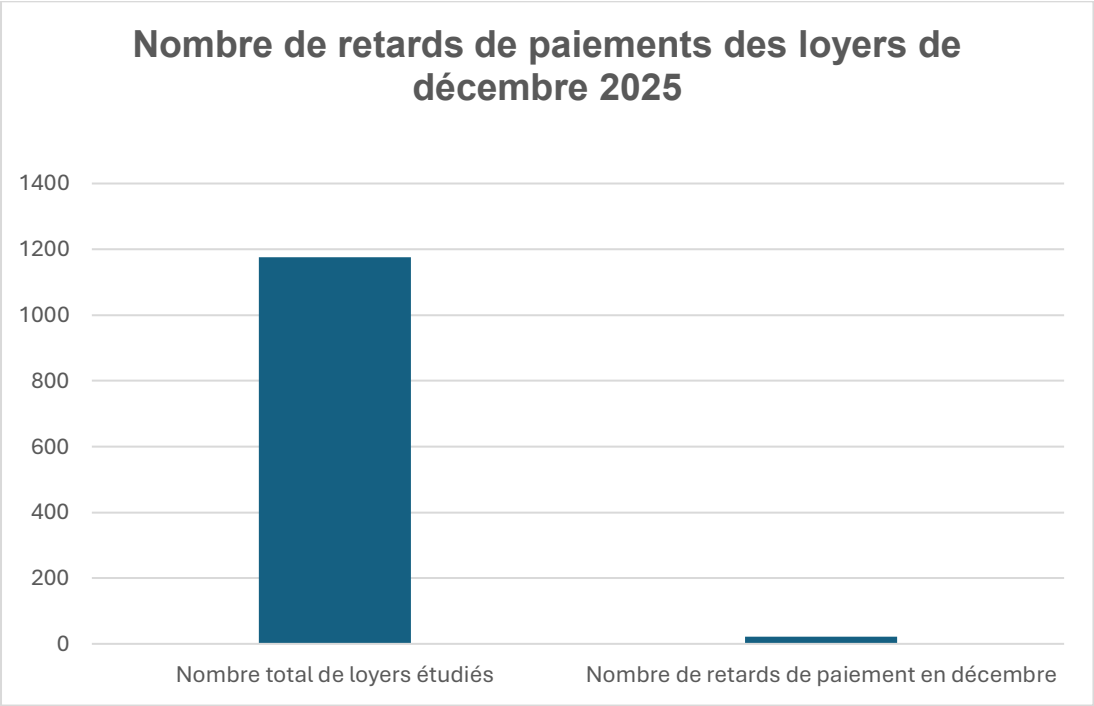
Monsieurhugo.com dévoile son premier baromètre des retards de paiement. Localisation géographique, type de logement, nature du bail, meublé ou vide : découvrez les profils à risque pour mieux protéger vos revenus locatifs !

1- Analyse des retards de loyers constatés en déc 2025 sur Monsieurhugo.com (22 rejets SEPA sur 1175 loyers), soit 1,87 % de retards de paiement des loyers, un chiffre 10 fois plus faible que la tendance nationale

Selon la moyenne des études déjà réalisées, les relances à J+5 touchaient désormais en octobre 2025, **près d'un locataire sur cinq, soit 19,7 %,** contre 6,1 % en mars 2020. Cette persistance des retards traduit une fragilisation durable du marché locatif hors grandes agglomérations (Source Étude Imodirect publiée sur Ondesdelimmo.com).

Toujours selon cette étude, les relances précoces confirmaient cette stabilisation : à J+5, **16,9 % des locataires franciliens présentent un retard de paiement**, contre 14,9 % en février, et **15,8 % dans les grandes métropoles régionales** (contre 13,9 % en février).

Monsieurhugo.com a donc décidé d'analyser le nombre de retards de paiement des loyers constatés sur 1175 loyers référencés sur sa plateforme. Celui-ci est de 22 retards fin décembre sur les 1175 loyers étudiés, soit un taux de 1,87 %.



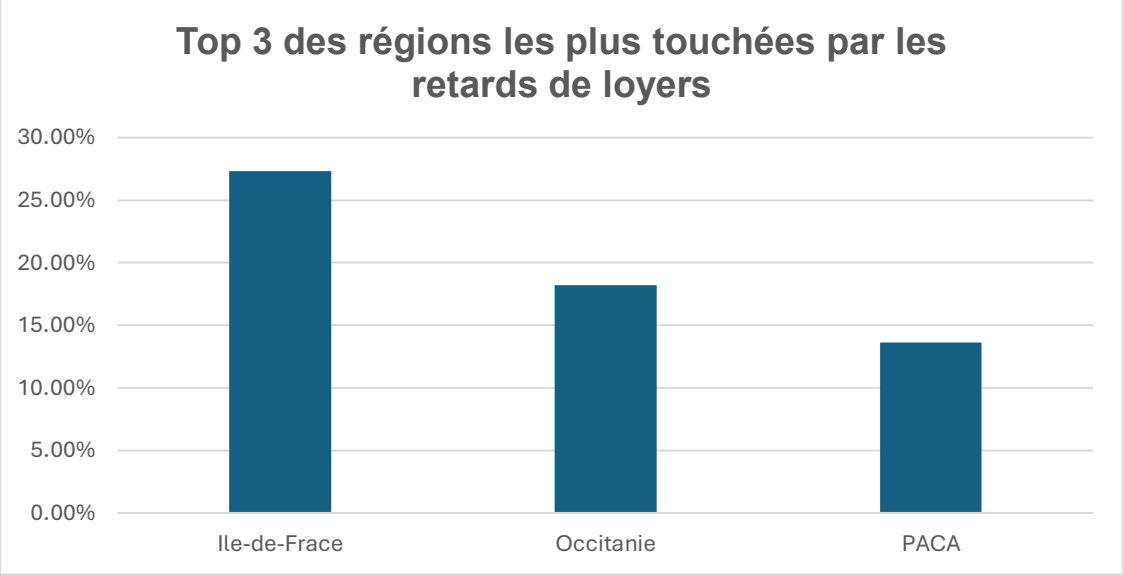
Taux de retard de paiement des loyers constaté en déc. 2025 :

1,87 %

2- Analyse des départements le plus soumis aux retards de loyer : L'Ile-de-France en 1ere position avec 27,3 %, la plus touchée en raison du problème de prix des loyers trop élevés par rapport aux salaires

L'Île-de-France et l'Occitanie concentrent près de la moitié des incidents de paiement.

- **Île-de-France** : 27,3 %.
- **Occitanie** : 18,2 %.
- **PACA** : 13,6 %.



Sans surprise, l'Ile-de-France et l'Occitanie sont les régions où Monsieurhugo.com constate le plus de retards de paiement avec 27,3 % et 18,2 %.

En Occitanie, les retards de paiement des loyers s'expliquent par une combinaison de facteurs économiques, sociaux et territoriaux, plus marqués que dans certaines autres régions françaises. On constate en Occitanie **des revenus plus faibles et plus instables que la moyenne** car l'Occitanie fait partie des régions où le **revenu médian est inférieur à la moyenne nationale**, où **la part de travailleurs précaires (CDD, intérim, saisonniers, indépendants) est élevée** et où **le taux de pauvreté est structurellement plus fort**, notamment dans l'ex-Languedoc-Roussillon. Résultat : **une part importante des ménages a une trésorerie fragile**. Le moindre aléa (retard de salaire, baisse d'activité, dépense imprévue) entraîne un retard de loyer. De plus, l'Occitanie présente une forte tension locative croissante dans certaines villes comme Toulouse, Montpellier, Nîmes ou Perpignan avec des loyers qui ont augmenté plus vite que les revenus, une demande locative forte (étudiants, nouveaux arrivants, retraités…) et des logements accessibles rares.

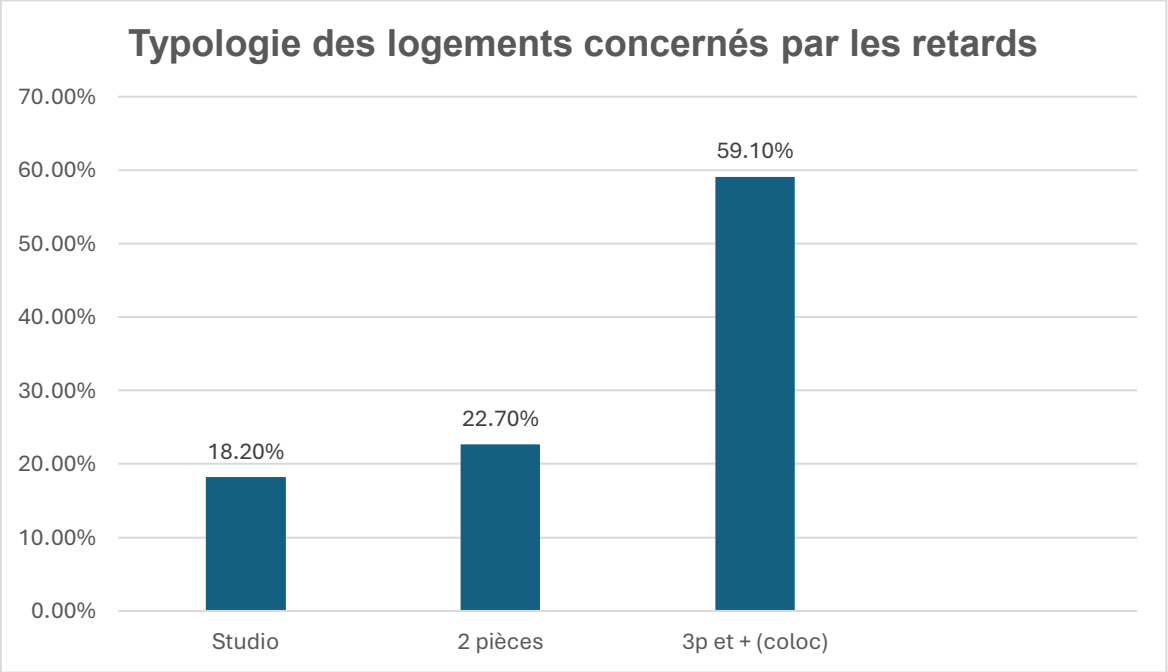
En **Île-de-France**, les **retards de paiement des loyers** sont fréquents pour des raisons largement **structurelles**, liées au fonctionnement même du marché du logement et de l'emploi dans la région. Ils ne traduisent pas nécessairement une insolvabilité durable, mais plutôt des **déséquilibres économiques et sociaux**. L'un des principaux facteurs réside dans les loyers très élevés par rapport aux revenus. C'est le facteur central en Île-de-France. Les **loyers sont les plus élevés de France**, surtout à Paris et en petite couronne. La hausse des loyers a été **plus rapide que celle des salaires** pour une grande partie des ménages. Même les classes moyennes ont un **taux d'effort élevé** (souvent > 35 %, parfois > 40 %). En conséquence : le loyer devient une **dépense à l'équilibre fragile**. Le moindre décalage de trésorerie entraîne un retard.

3 - Typologie de Biens : Les 3 pièces et + les plus touchés avec 59 % des retards des loyers ! La faute à la Colocation ?

Les grands biens et les colocations (3 pièces et plus) sont les plus exposés aux rejets techniques (compte bancaire locataire pas approvisionné).

- **3 pièces et + (Colocations)** : **59,1 %** des retards.
- **2 pièces** : 22,7 %.
- **Studios (1 pièce)** : 18,2 %.

Note **:** Près de **60 % des retards** concernent des colocations ou de grands logements, souvent liés à une gestion de budget plus complexe entre plusieurs occupants.



Les logements de 3 pièces et plus (T3, T4, T5…) **sont effectivement** plus exposés aux retards de paiement des loyers **que les petites surfaces. Ce phénomène s'explique par une** combinaison de facteurs économiques, démographiques et comportementaux**.** Les ménages plus grands ont des budgets plus contraints.

Les T3+ sont majoritairement occupés par :

- des **familles avec enfants**
- des **ménages monoparentaux**
- parfois des colocations familiales ou intergénérationnelles

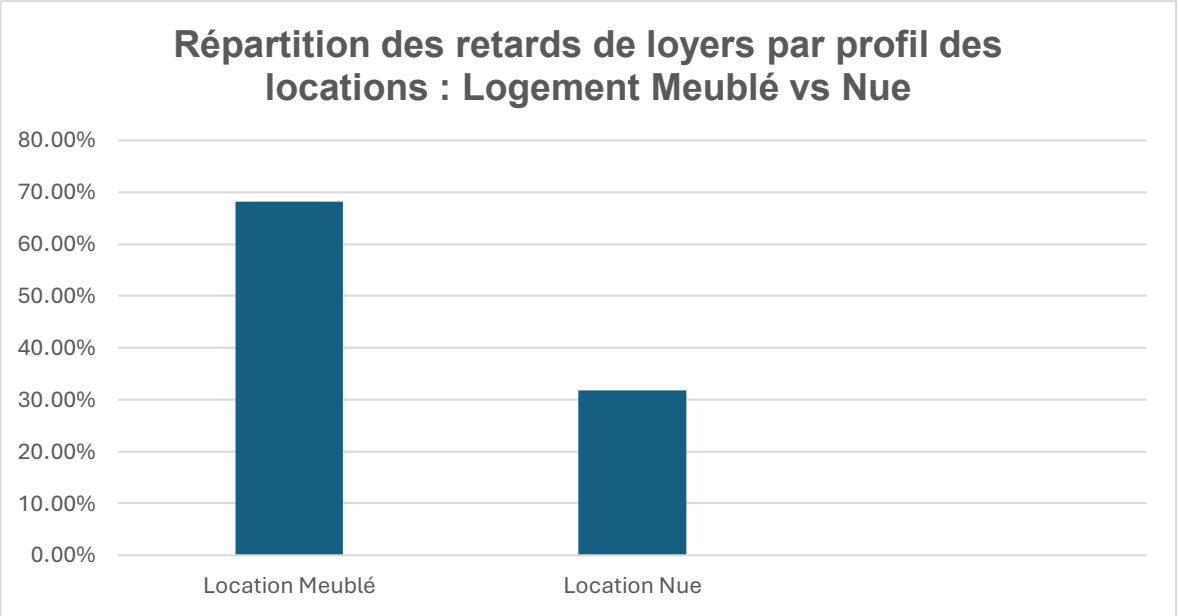
Ces ménages ont :

- plus de **charges incompressibles** (alimentation, école, santé, transport)
- moins de capacité d'épargne
- une trésorerie plus fragile

Bien que prioritaire, le loyer devient plus difficile à absorber en cas d'imprévu. Enfin, concernant les colocations, c'est un autre problème, la difficulté vient du fait que comme le logement est occupé par plusieurs personnes, on rencontre 2 ou 3 fois plus de problèmes pour régler le loyer. Les propriétaires multiplient par conséquent les risques en acceptant des colocations.

4 - Profil de Location : Meublé vs Nu : 68 % des incidents de paiement ont lieu sur les locations meublées

- **Location Meublée** : 68,2 % des incidents.
- **Location Nue** : 31,8 %



Le meublé, souvent associé à une population plus mobile (étudiants, jeunes actifs), présente un taux de rejet deux fois supérieur à la location nue.

Les logements meublés accueillent majoritairement des **étudiants**, des **jeunes actifs**, des **personnes en mobilité professionnelle** ou des **ménages en transition** (séparation, mutation, retour à l'emploi). Ces profils ont souvent des **revenus plus faibles ou irréguliers**, peu d'épargne, une dépendance aux aides (APL) ou à un garant. Le moindre décalage de revenus entraîne par conséquent un retard. Enfin, À surface égale, un meublé est en général **10 à 20 % plus cher** qu'un logement vide.

5 – Loyer moyen le plus concerné par les retards de paiement des loyers :

750 euros

Le fait que **la moyenne des loyers les plus touchés par les retards soit autour de 750 €** n'est **pas un hasard**. Ce chiffre reflète un profil socio-économique particulier des locataires, la structure du marché locatif et la relation entre montant du loyer et capacité financière des ménages.

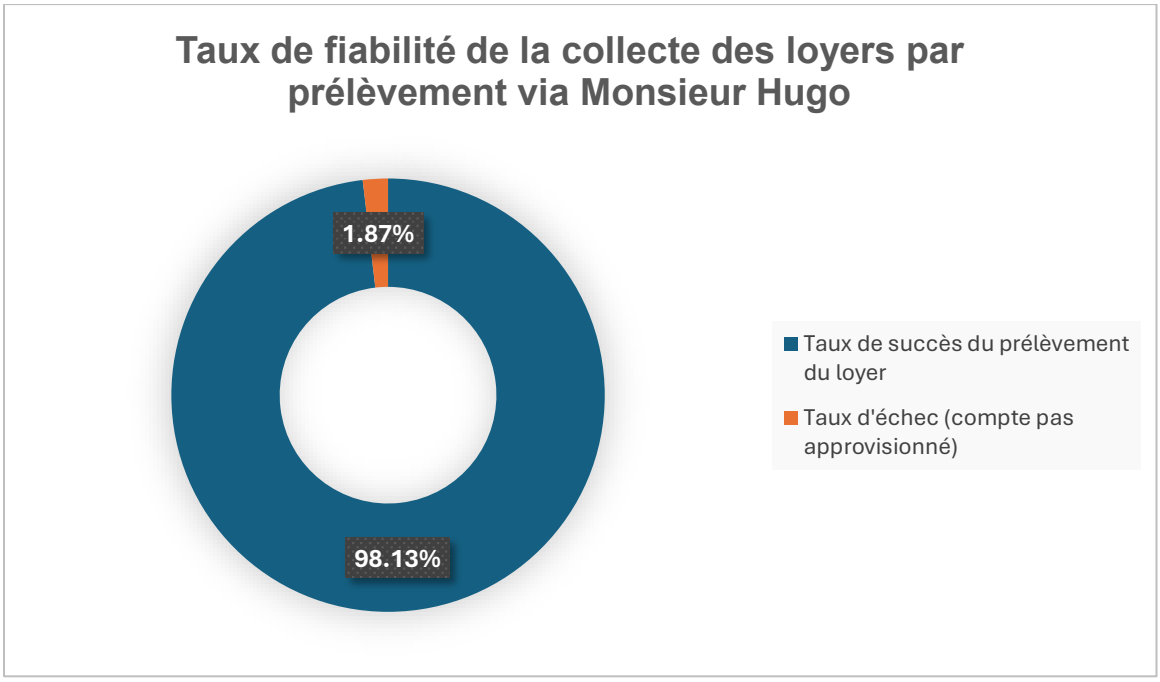
Les loyers autour de 750 € correspondent à la majorité des locataires modestes

- En France, le loyer médian (toutes surfaces et tous logements confondus) se situe autour de 700–800 € selon l'INSEE et les baromètres privés
- Ces loyers concernent principalement :
  - les T1/T2 étudiants ou jeunes actifs
  - les T2/T3 modestes pour familles à revenu moyen ou faible
  - les zones périurbaines et certaines villes moyennes, moins chères que Paris ou Lyon

Le loyer de 750 € est donc la zone où se concentre la majorité des locataires à revenus modestes, donc ceux pour qui un imprévu peut générer un retard.

5 – Taux de fiabilité de la collecte des loyers par prélèvement

- **Volume de prélèvements opérés** sur un échantillon de 1175 demandes.
- **Taux de succès du prélèvement par prélèvement** : **98,13 %**.
- **Taux d'incidents (Retards)** : 1,87 % (soit 22 cas)



Résultat : - de 2 % de retards, principalement sur des colocations, là où la gestion traditionnelle subit souvent 5 à 10 % d'aléas.

Le prélèvement automatique apparaît comme LA solution la plus efficace pour garantir le paiement des loyers.

Mis en œuvre sur monsieurhugo.com pour les clients propriétaires utilisateurs, il divise par 10 le risque de retard par rapport au virement manuel car il transforme le loyer en une "charge fixe prioritaire" pour le locataire.

"En décembre, alors que les dépenses des ménages ont explosé entre les fêtes et les charges de fin d'année, Monsieurhugo.com a affiché un taux de recouvrement de 97,8 % » déclare Bruno Cantegrel, fondateur de la plateforme de gestion locative. « Monsieurhugo.com ne se contente pas de collecter le loyer ; il déjoue la tendance nationale. En 2025, alors que les retards de paiement de loyers bondissent de 21 % au premier trimestre, sa technologie maintient les incidents sous la barre des 2 %. Son secret ? Transformer le loyer en une facture automatique et prioritaire » poursuit Bruno Cantegrel.

Monsieurhugo.com est aujourd'hui la seule plateforme de gestion locative à réaliser des prélèvements pour ses clients bailleurs grâce à un partenariat avec le Crédit Mutuel. Cela lui permet de proposer également l'envoi automatique de quittances de loyer et de relances de loyers.

Méthodologie de l'étude

Le baromètre « Monsieur Hugo sur les retards de paiements de loyers », réalisée par monsieurhugo.com, est destinée à comprendre et analyser les retards de paiement des loyers.

Cette étude a été réalisée sur monsieurhugo.com auprès d'un échantillon de 1 175 loyers représentatifs des loyers payés par la population française, constitué selon la méthode des quotas, au regard des critères de la taille des appartements (Studio au T5 et +), de leur nature (Meublée ou vide), de leur situation géographique et de leur prix du 6 au 14 janvier 2026 sur les loyers de décembre 2025

Toute publication totale ou partielle doit impérativement utiliser la mention complète suivante : **« Baromètre Monsieur Hugo sur le retard des paiements des loyers »** et aucune reprise de l'enquête ne pourra être dissociée de cet intitulé.

À propos de Monsieur Hugo

Lancée en 2017, **Monsieur Hugo** est une plateforme SaaS de gestion locative destinée aux particuliers et petits investisseurs créée par Bruno Cantegrel, investisseur et expert de l'immobilier. Sa mission : offrir une alternative technologique aux agences immobilières traditionnelles, en automatisant jusqu'à 95 % des tâches de gestion pour un coût réduit, sans compromis sur la sécurité ou la conformité juridique. Monsieur Hugo propose un abonnement de 33 € TTC par mois incluant l'accès à la plateforme de gestion locative et la prise en charge de tous les frais d'artisans, d'avocats, d'huissiers… pour traiter les litiges, impayés, pannes, fuites. Plus d'informations sur monsieurhugo.com.

Contact Presse : Karine Rameau – Agence KRP
Karine@lagencekr.com – 06 15 05 96 40