Communiqué de Presse — Paris, le 15 septembre 2026

BAROMÈTRE SUR LES RETARDS DE PAIEMENT DES LOYERS

Baromètre Monsieur Hugo
sur les retards de paiements de loyers
9e ÉTUDE — Loyers d'Août 2026

Deux pics et un plancher : la saisonnalité du retard de loyer enfin documentée

Alors que la France vient de vivre **l'été le plus chaud jamais mesuré depuis le début des relevés en 1900** (bilan Météo-France du 3 septembre 2026), que les prix de l'énergie bondissent de 16,7 % sur un an et que l'inflation remonte à 2,4 %, la neuvième édition du Baromètre Monsieur Hugo enregistre un résultat à contre-courant : **le taux de retard de paiement tombe à 2,3 %, son plus bas niveau en neuf mois d'observation**.

Chaque mois, MonsieurHugo.com analyse les comportements de paiement observés sur sa plateforme afin de mesurer l'évolution des retards de loyers et d'identifier les grandes tendances qui traversent le secteur. Cette neuvième édition repose sur un échantillon de **1 299 loyers prélevés automatiquement** à travers la France. Avec neuf mois de données consécutives, le baromètre documente pour la première fois un cycle saisonnier complet du retard de paiement locatif.

Pour mémoire, les impayés de loyers de plus d'un mois touchent environ 3,5 % des baux en Île-de-France et plus de 4 % dans certaines villes de province (sources : Imodirect oct. 2025, Meilleurtaux 2025, Cautionneo). L'année 2025 a enregistré un record de 30 500 ménages expulsés (+27 %) et 175 000 commandements de payer (Chambre nationale des commissaires de justice).

Août 2026 signe le plancher annuel des retards de loyers : 2,3 %, soit 97,7 % de prélèvements réussis — le meilleur mois depuis le lancement du baromètre. Deux autres enseignements : les 2 pièces atteignent un record absolu de 41,4 % des retards, et la Bourgogne-Franche-Comté devient la huitième région différente à entrer dans le top 3 en neuf mois.

⇒ **2,3 % de retards en août 2026** — 30 incidents sur 1 299 prélèvements, le taux le plus bas des neuf mois de baromètre

⇒ **97,7 % de prélèvements réussis** — meilleur taux de succès jamais enregistré par le baromètre

⇒ **Les 2 pièces atteignent 41,4 % des retards** — record absolu, contre 16,1 % en décembre 2025 : une multiplication par 2,6 en neuf mois

⇒ **Les studios retombent à 3,4 %** — l'effet de fin d'année universitaire s'efface complètement

⇒ **749 € de loyer moyen** — rebond de 112 € après le plancher de juillet, retour dans la zone de fragilité historique

⇒ **L'Auvergne-Rhône-Alpes en tête pour la première fois** ; la Bourgogne-Franche-Comté entre dans le top 3 — huitième région différente en neuf mois

⇒ **Concentration géographique au plus bas : 43,3 %** des incidents dans le top 3, contre 61,3 % en mai

Rétrospective complète — 9 mois de baromètre (Déc. 2025 à Août 2026)

Indicateur	Déc. 25	Jan. 26	Fév. 26	Mar. 26	Avr. 26	Mai 26	Juin 26	Juil. 26	Août 26
Taux de retard	**2,7 %**	**3,5 %**	**2,9 %**	**2,3 %**	**2,7 %**	**2,6 %**	**3,1 %**	**3,0 %**	**2,3 %**
Incidents	32	41	34	28	33	31	37	39	30
Échantillon	1 181	1 181	1 181	1 206	1 206	1 209	1 203	1 299	1 299
Taux de succès	97,3 %	96,5 %	97,1 %	97,7 %	97,3 %	97,4 %	96,9 %	97,0 %	97,7 %
Loyer moyen	723 €	777 €	727 €	743 €	722 €	807 €	786 €	637 €	749 €
% Meublé	74,2 %	75,7 %	81,2 %	84,0 %	71,9 %	67,7 %	74,3 %	79,5 %	72,4 %
% Studio	16,1 %	0 %	0 %	0 %	3,1 %	3,2 %	25,7 %	12,8 %	3,4 %
% 2 pièces	16,1 %	21,6 %	25,0 %	20,0 %	18,8 %	32,3 %	28,6 %	33,3 %	41,4 %
% 3 pièces et +	67,7 %	78,4 %	75,0 %	80,0 %	78,1 %	64,5 %	45,7 %	53,8 %	55,2 %
Top 1 région	Gd Est	Gd Est	Gd Est	Gd Est	Gd Est	IDF	Gd Est	HDF	AURA

1 — 2,3 % : le plancher de l'année, dans un contexte macroéconomique pourtant dégradé

30 incidents de paiement sur 1 299 prélèvements, soit **2,3 %** — le taux le plus bas des neuf éditions du baromètre, devant mars 2026 (2,3 % également, sur une base plus étroite). Après deux mois de plateau estival à 3,1 % et 3,0 %, le reflux est net : −0,7 point en un mois.

Ce résultat surprend, car le contexte d'août était défavorable sur tous les fronts. Météo-France a confirmé le 3 septembre que **l'été 2026 est le plus chaud jamais enregistré depuis 1900**, avec trois vagues de chaleur dont celle du 28 juillet au 19 août, longue de 23 jours — égalant le record de 1983. Les prix de l'énergie ont bondi de **16,7 % sur un an en août**, après +12,6 % en juillet, portant l'inflation à 2,4 %. Le pouvoir d'achat des ménages a reculé de 0,6 % par unité de consommation au deuxième trimestre, pour une croissance nulle.

L'explication tient à la structure du budget des ménages. **Août est le seul mois de l'année sans dépense contrainte exceptionnelle** : le pic des déménagements est passé (il se situe en juillet), les dépenses de rentrée ne sont pas encore engagées, et les dépenses de vacances sont, elles, arbitrables — on peut renoncer à partir, on ne peut pas renoncer à payer son loyer. À l'inverse, janvier (après les fêtes) et juin-juillet (fin d'année universitaire et déménagements) concentrent des dépenses non compressibles.

Un facteur de trésorerie s'ajoute : **l'allocation de rentrée scolaire a été versée le 18 août 2026 à près de 3 millions de familles**, pour un montant de 426,87 € à 466,02 € par enfant selon l'âge. Ce versement bénéficie précisément aux foyers modestes avec enfants — soit le profil des grands logements qui représentent encore 55,2 % des incidents du mois.

Sources : Météo-France, bilan climatique de l'été 2026 (3 septembre 2026) — INSEE, indice des prix à la consommation, estimation provisoire du 28 août 2026 — INSEE, comptes nationaux trimestriels T2 2026 — CAF/MSA, calendrier de versement de l'ARS 2026.

2 — Neuf mois de données : le premier cycle saisonnier complet du retard de loyer

Avec neuf mois consécutifs de mesure sur une base homogène, le baromètre permet désormais de **cartographier la saisonnalité du retard de paiement locatif** — un cycle qu'aucune source publique ne documentait jusqu'ici à cette fréquence.

Phase du cycle	Période	Taux	Facteur déclencheur
Pic post-fêtes	Janvier	3,5 %	Dépenses de fin d'année
Plateau de printemps	Fév. à mai	2,3 - 2,9 %	Régime de croisière
Pic de fin d'année universitaire	Juin	3,1 %	Bourses, CDD et stages terminés
Plateau de rotation estivale	Juillet	3,0 %	Déménagements, doubles loyers
Plancher d'été	Août	2,3 %	Aucune dépense contrainte

Pour un propriétaire bailleur, l'enseignement est directement opérationnel : **le risque de retard n'est pas uniforme dans l'année, il est calendaire**. Deux fenêtres de vigilance sont désormais documentées — janvier et juin-juillet — et une troisième est à surveiller de près : la rentrée.

Les signaux de septembre sont en effet tendus. Selon l'étude PAP publiée fin août 2026, l'offre de logement étudiant progresse de 4 % en un an mais reste très inférieure à la demande : à Paris, les 200 annonces les plus recherchées ont reçu **en moyenne 727 contacts par logement en quelques jours**, et plus de sept étudiants sur dix jugent la recherche de logement anxiogène. Côté loyers, SeLoger et MeilleursAgents mesurent une hausse de 2,6 % sur un an à la rentrée, contre 1 % un an plus tôt.

Or les baux signés en août et septembre produisent leur premier prélèvement en septembre ou octobre. **C'est statistiquement le moment où le bailleur découvre la solvabilité réelle de son locataire** — et non lors de l'examen du dossier.

Sources : Baromètres Monsieur Hugo déc. 2025 à août 2026 — Étude PAP sur le logement étudiant, août 2026 — Observatoire SeLoger / MeilleursAgents, septembre 2026.

3 — Les 2 pièces à 41,4 % des retards : record absolu et tendance de fond

2 pièces	3 pièces et +	Studios	Meublé
41,4 % record absolu	**55,2 %** stable	**3,4 %** effet étudiant effacé	**72,4 %** normalisation

C'est l'indicateur le plus significatif de cette édition, parce qu'il n'est pas saisonnier. **La part des 2 pièces dans les retards est passée de 16,1 % en décembre 2025 à 41,4 % en août 2026** — une multiplication par 2,6 en neuf mois, avec une progression quasi ininterrompue depuis mai.

Part des 2 pièces dans les retards de paiement :

Déc. 25	Jan. 26	Fév. 26	Mar. 26	Avr. 26	Mai 26	Juin 26	Juil. 26	Août 26
16,1 %	21,6 %	25,0 %	20,0 %	18,8 %	32,3 %	28,6 %	33,3 %	41,4 %

Le 2 pièces est le logement du locataire seul : jeune actif, décohabitant, salarié en mobilité, famille monoparentale. C'est aussi le format où le revenu est le plus rarement mutualisé — **pas de second salaire pour absorber un imprévu, pas de colocataire pour partager les charges**. Dans une année où l'énergie progresse de 16,7 % et l'alimentation continue de peser, ce profil est mécaniquement le premier exposé.

Le contexte de marché va dans le même sens. Selon l'Observatoire GH Location, **un ménage locataire accède en moyenne à 54 m² en France, soit 0,7 m² de moins qu'un an plus tôt**, et seulement 30,5 m² en Île-de-France (−1 m² sur un an). L'INSEE et l'OLAP ont par ailleurs établi que la moitié des locataires du parc privé parisien consacrent plus de 34 % de leurs revenus à leur loyer. Le glissement vers les petites surfaces n'est pas un choix de confort : c'est une contrainte budgétaire, et elle se lit désormais dans les incidents de paiement.

À l'inverse, **les studios retombent à 3,4 %**, au niveau d'avril et mai. Le pic de juin (25,7 %) était bien un phénomène calendaire lié à la fin de l'année universitaire, et non un basculement structurel. Le meublé se normalise également à 72,4 %, après le pic de rotation de juillet.

Sources : Observatoire GH Location / Guy Hoquet, T1 2026 — INSEE-OLAP, mai 2026 — INSEE, indice des prix à la consommation, août 2026.

4 — 749 € de loyer moyen : retour dans la zone de fragilité après l'exception de juillet

Le loyer moyen des incidents remonte à **749 €**, soit +112 € par rapport au plancher de juillet (637 €). Il retrouve la moyenne des neuf mois de baromètre (741 €) et s'inscrit de nouveau dans **la fourchette de 720 à 810 € observée six mois sur neuf** — le segment où le locataire consacre fréquemment plus du tiers de ses revenus à son loyer.

Ce rebond confirme, a posteriori, la lecture du mois de juillet : le plancher de 637 € était le produit d'une configuration exceptionnelle — petites surfaces meublées, régions à loyers modérés, pic de mobilité. Dès que la rotation estivale s'achève, le loyer moyen des incidents retrouve son centre de gravité.

Pour référence, le loyer moyen payé par un ménage locataire français s'établit à 818 € selon l'Observatoire GH Location du premier trimestre 2026. **Le locataire en retard de paiement n'est donc pas, en moyenne, un locataire à loyer élevé** : il se situe légèrement en dessous de la moyenne nationale. Le retard de loyer n'est pas un problème de montant, c'est un problème de marge.

5 — Huit régions différentes en neuf mois : la dispersion atteint son maximum

L'Auvergne-Rhône-Alpes prend la tête du classement pour la première fois, avec 5 incidents. La Bourgogne-Franche-Comté fait son entrée avec 4 incidents : **elle devient la huitième région différente à figurer dans le top 3 en neuf mois de baromètre**.

Région	Incidents	Part (%)	Signal
Auvergne-Rhône-Alpes	5	16,7 %	1re place inédite
Grand Est	4	13,3 %	Présent 8 mois sur 9
Bourgogne-Franche-Comté	4	13,3 %	1re apparition

Le top 3 ne représente plus que **43,3 % des incidents — la concentration géographique la plus faible jamais mesurée** par le baromètre, contre 61,3 % en mai. Sur neuf mois, huit régions se sont succédé dans le classement : Grand Est, Île-de-France, Occitanie, Centre-Val de Loire, Auvergne-Rhône-Alpes, Hauts-de-France, Nouvelle-Aquitaine et désormais Bourgogne-Franche-Comté.

L'entrée de la Bourgogne-Franche-Comté est cohérente avec la conjoncture régionale. Selon l'INSEE, **le taux de chômage régional s'établissait à 7,9 % fin 2025 et devait atteindre 8,1 % à la mi-2026**,

dans un contexte de repli de l'emploi salarié, de recul de l'intérim et de la construction, et d'érosion continue de l'emploi industriel. Ce n'est pas une région de tension locative : c'est une région de fragilité des revenus. Le mécanisme du retard y est différent de celui observé en Île-de-France.

L'Auvergne-Rhône-Alpes, à l'inverse, combine une forte population étudiante et un marché tendu — Lyon est le deuxième marché locatif le plus disputé de France après Paris, avec près de 9 candidats par annonce selon LocService. Deux régions en tête, deux logiques opposées : **il n'existe pas de « région à risque », il existe des tensions locales qui se déplacent d'un mois à l'autre**.

Sources : INSEE Conjoncture Bourgogne-Franche-Comté, avril 2026 — Observatoire LocService 2026 — Baromètres Monsieur Hugo déc. 2025 à août 2026.

6 — 97,7 % de succès : le meilleur mois du baromètre, avant la fenêtre de la rentrée

Taux de succès	Moyenne 9 mois	Impayés nationaux
97,7 % août 2026	**97,2 %** déc. 25 à août 26	**~3,5 %** dette > 1 mois

97,7 % des prélèvements d'août 2026 ont été collectés avec succès, le meilleur niveau enregistré depuis le lancement du baromètre. Sur l'ensemble des neuf mois, ce sont 10 965 prélèvements qui ont été analysés, pour 305 incidents — soit un taux de retard moyen de 2,8 % et un taux de succès moyen de 97,2 %, **structurellement en deçà du taux national d'impayés de plus d'un mois (environ 3,5 % des baux)**.

Cette performance ne doit pas être lue comme un acquis. Elle correspond au point bas du cycle. **La question qui se pose maintenant est celle de la rentrée** : septembre et octobre concentrent les premiers prélèvements des baux signés pendant l'été, dans un marché où les loyers progressent de 2,6 % sur un an et où l'énergie augmente de 16,7 %.

Le calendrier réglementaire ajoute une contrainte. Les décrets n° 2026-83 et n° 2026-84 du 12 février 2026 prévoient qu'**à compter du 1er janvier 2027, un impayé sera constitué dès 450 € de dette cumulée ou trois mois de défaut de paiement** pour les locataires percevant une aide au logement, avec signalement à l'organisme payeur. Avec un loyer moyen de 749 €, le seuil des 450 € est franchi avant même la fin du premier mois de retard. Dans ce cadre, **la détection à J+1 que permet le prélèvement automatique n'est plus un confort de gestion : c'est une condition de délai**, là où un bailleur en gestion traditionnelle n'apprend l'incident qu'à J+7 ou J+10.

Sources : Décrets n° 2026-83 et n° 2026-84 du 12 février 2026 (JO du 13 février 2026) — Service-public.fr, mise à jour du 6 août 2026 — Chambre nationale des commissaires de justice, chiffres 2025.

> *« Neuf mois de baromètre nous donnent aujourd'hui quelque chose que personne n'avait sur le marché locatif français : une saisonnalité documentée du retard de paiement. Août est le plancher, avec 97,7 % de prélèvements réussis — notre meilleur mois. Mais ce n'est pas une bonne nouvelle en soi : c'est simplement le seul mois de l'année où le locataire n'a aucune dépense imposée. Les pics, eux, sont désormais identifiés : janvier après les fêtes, juin et juillet avec la fin de l'année universitaire et les déménagements.* ***Et le chiffre que les propriétaires doivent regarder, c'est la montée continue des 2 pièces : 16 % des***

> ***retards en décembre, 41 % en août. Là, ce n'est plus de la saisonnalité, c'est une tendance de fond.*** *Le locataire seul, en petite surface, sans second revenu pour absorber un imprévu, est devenu le profil dominant du retard de loyer. C'est lui qu'il faut savoir accompagner — et pour cela, il faut d'abord le détecter à temps. »*
>
> Bruno Cantegrel, fondateur de Monsieur Hugo

Méthodologie de l'étude — Le baromètre « Monsieur Hugo sur les retards de paiements de loyers » est réalisé mensuellement par monsieurhugo.com. L'étude d'août 2026 est basée sur l'analyse d'un échantillon de 1 299 loyers prélevés automatiquement via la plateforme de gestion locative Monsieur Hugo, pour des locations réparties sur l'ensemble du territoire national et sur des logements de toute taille (studio au T5 et +), meublés ou non meublés. Période d'analyse : 2 au 19 août 2026. Toute publication totale ou partielle doit utiliser la mention complète : « Baromètre Monsieur Hugo sur le retard des paiements des loyers ».

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. Abonnement : 33 € TTC/mois, incluant accès plateforme + prise en charge des litiges, impayés, pannes et fuites. www.monsieurhugo.com

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