MonsieurHugo

Communiqué de Presse — Paris, le 16 avril 2026

BAROMÈTRE SUR LES RETARDS DE PAIEMENT DES LOYERS

Baromètre Monsieur Hugo sur les retards de paiements de loyers

3e ÉTUDE — Loyers de Février 2026

Premiers signes de stabilisation : le taux de retard redescend à 2,88 %. Mais les meublés atteignent un record : 81 % des incidents concernent ce type de bail !

⇒ **2,88 % de retards en février 2026 — recul de 0,59 point vs janvier, toujours 7x sous la moyenne nationale**

⇒ **Le Centre-Val de Loire fait irruption dans le top 3 des régions touchées**

⇒ **726 € : loyer moyen des retards — retour aux niveaux de décembre**

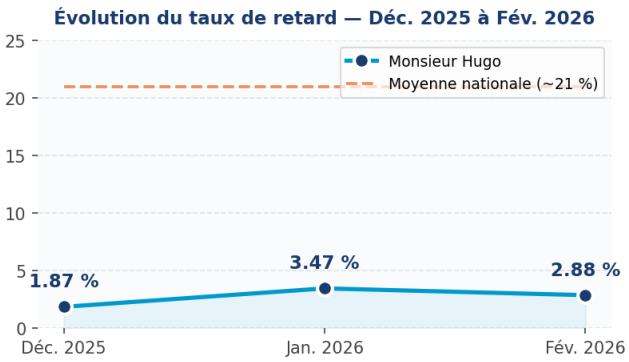
⇒ **75 % des logements concernés sont des 3 pièces et + (coloc et familles)**

⇒ **81,2 % des retards concernent les meublés — record sur 3 mois consécutifs**

Après le choc de janvier, le marché locatif enregistre un premier signal positif en février. Le baromètre mensuel de Monsieurhugo.com — réalisé sur 1 181 loyers prélevés automatiquement — montre un recul du taux de retard à 2,88 %. Un retour vers la stabilité, mais accompagné d'une tendance de fond inquiétante : les locations meublées concentrent désormais 81 % des incidents, leur niveau le plus élevé depuis le lancement de ce baromètre. Et pour la première fois, le Centre-Val de Loire intègre le top 3 des régions les plus touchées.

1 — 2,88 % de retards : la décrue s'amorce, mais reste 7 fois au-dessus du niveau idéal

34 incidents sur 1 181 loyers prélevés, soit un taux de 2,88 % — en recul de 0,59 point par rapport aux 3,47 % de janvier. L'amélioration confirme que l'effet "post-fêtes" se résorbe progressivement, mais le taux reste **significativement supérieur aux 1,87 % de décembre**.



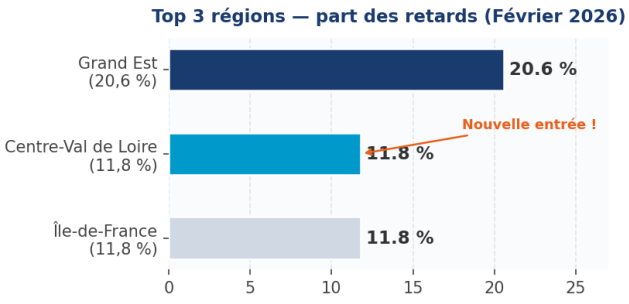
Contexte : **la trêve hivernale est en vigueur du 1er novembre 2025 au 31 mars 2026**. Aucune expulsion physique n'est possible durant cette période, même avec un jugement définitif. Ce filet de sécurité légal peut inciter certains locataires en difficulté à ne pas "forcer" sur la régularisation de leur dette, sachant qu'ils ne risquent pas d'expulsion immédiate.

La nouvelle procédure simplifiée de 2025 — saisie sur salaire sans passage devant le juge, délai de régularisation réduit à 6 semaines — entrera pleinement en jeu à la sortie de la trêve le 1er avril. Pour les propriétaires, **la détection précoce des impayés dès la fin de trêve sera décisive**.

Sources : Baromètres Monsieur Hugo Déc. 2025, Jan. 2026, Fév. 2026 — Ritter Immobilier / Nouvelle loi impayés 2026

2 — Centre-Val de Loire : le nouvel entrant inattendu dans le top 3

Première surprise de ce baromètre : **le Centre-Val de Loire fait irruption dans le classement**, à égalité avec l'Île-de-France (11,8 % chacune), derrière le Grand Est qui consolide sa tête (20,6 %). L'Occitanie, présente depuis le début du baromètre, sort du podium.



Cette émergence n'est pas anodine. Le Centre-Val de Loire concentre :

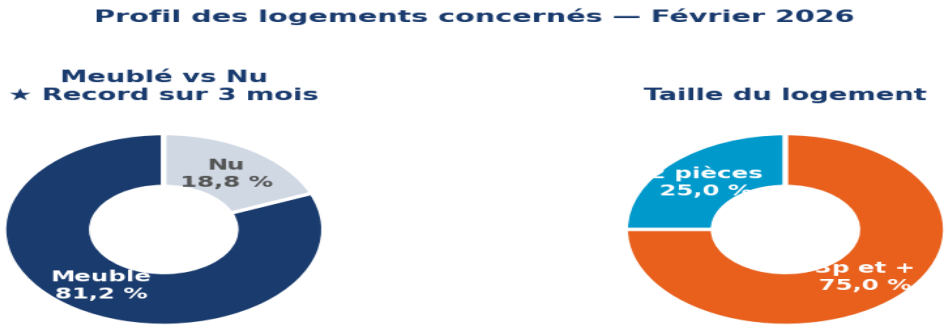
• Une forte proportion de petites et moyennes villes (Tours, Orléans, Blois, Bourges)

• Un marché de l'emploi fragilisé dans les secteurs industriels et logistiques

• Des loyers qui ont progressé plus vite que les revenus ces 3 dernières années

Le recul de l'Île-de-France (de 19,5 % à 11,8 %) est lui aussi notable. Il confirme les données Imodirect d'octobre 2025, qui montraient une légère stabilisation des impayés en zone dense, là où les revenus ont mieux résisté à l'inflation.

3 — Meublé : 81,2 % des retards — record sur 3 mois et signal structurel préoccupant



En 3 mois, la part des locations meublées parmi les retards n'a cessé de progresser : **68,2 % en décembre, 75,7 % en janvier, 81,2 % en février**. Cette courbe ascendante dépasse le simple effet saisonnier : elle révèle une fragilisation structurelle des locataires de meublés.

Qui sont ces locataires ? Principalement des **étudiants en fin de bourse**, des **jeunes actifs en CDD ou intérim**, des **personnes en mobilité professionnelle** et des ménages en transition (séparation, mutation, retour à l'emploi). Ces profils ont en commun des revenus irréguliers et une faible capacité d'épargne.

Le meublé est **10 à 20 % plus cher à surface égale** que la location nue. Pour un locataire dont le revenu est à l'équilibre, cette surcharge amplifie mécaniquement le risque de retard. Le baromètre Lodgis 2025 confirme cette tendance : l'offre de meublés recule dans les grandes villes, tandis que les loyers continuent de progresser.

Pour les propriétaires de meublés, le message est clair : le risque de retard est deux fois plus élevé que pour une location nue, et cette tendance s'aggrave. La sécurisation par prélèvement automatique apparaît comme une solution non pas confortable mais nécessaire.

4 — 726 € de loyer moyen : retour au profil modeste, signe d'une vulnérabilité durable

Le loyer moyen des incidents revient à **726 €** en février — proche du niveau de décembre (722 €), après le pic de janvier (777 €). Ce retour s'explique par une normalisation de la répartition des biens touchés, les très grands loyers (T4/T5+) retrouvant un poids plus faible.

Le seuil de 700-730 € correspond au **"point de fragilité maximum"** du marché : c'est le montant où le locataire consacre souvent plus de 33 % de ses revenus nets au loyer. En-dessous, l'effort reste soutenable ; au-dessus, d'autres mécanismes de protection (garant, caution, GLI) sont généralement en place.

Les données de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) publiées début 2026 rappellent qu'**environ 900 000 ménages** étaient en retard de paiement dans le seul parc HLM fin 2022, soit 19,6 % des locataires. Dans le parc privé, les chiffres sont structurellement plus volatils.

La révision des loyers selon l'IRL 2026 (+0,82 %) viendra mécaniquement augmenter les loyers en cours d'année, aggravant encore la pression sur cette tranche de locataires. Le cercle vicieux : loyer en hausse → taux d'effort en hausse → **risque de retard en hausse**.

5 — 97,12 % de succès de paiement des loyers en février 2026 : le prélèvement automatique, l'antidote à la sortie de trêve

97,12 % des prélèvements des loyers de février 2026 ont été collectés avec succès sur monsieurhugo.com. Ce taux de fiabilité, en amélioration par rapport à janvier 2026 (96,53 %), confirme la dynamique de stabilisation. Mais c'est surtout la **visibilité immédiate sur les incidents** qui représente la vraie valeur ajoutée.



Rappel : la trêve hivernale prend fin le 31 mars 2026. Les propriétaires dont des locataires sont en impayé auront dès lors la possibilité d'enclencher les procédures accélérées prévues par la loi 2025. Avec le prélèvement automatique, **chaque incident est documenté dès J+1**, avec date, montant et motif. Un avantage considérable pour constituer un dossier solide.

À l'inverse, un propriétaire en gestion traditionnelle qui attend le virement du locataire ne saura qu'à J+7 ou J+10 que le loyer n'est pas arrivé — perdant un temps précieux dans la course contre les délais légaux.

"Le meublé est devenu le segment le plus exposé du marché locatif. Nos données de 3 mois consécutifs sont sans appel : la part des meublés dans les retards ne cesse de grimper. La sortie de trêve hivernale, le 1er avril, va constituer un test décisif. Les propriétaires qui n'ont pas encore automatisé leur prélèvement risquent de se retrouver sans filet et sans données pour agir vite."

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 de février 2026 est basée sur l'analyse de 1 181 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 : 3 au 20 février 2026 sur les loyers du mois de février 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