Communiqué de Presse — Paris, le 18 septembre 2026

BAROMÈTRE SUR LES RETARDS DE PAIEMENT DES LOYERS

Baromètre Monsieur Hugo
sur les retards de paiements de loyers
8e ÉTUDE — Loyers de Juillet 2026

Retards de loyer : le locataire en difficulté n'est plus celui qu'on croit

637 € : le retard de loyer ne frappe plus les gros loyers, mais les petits

Alors que le mois de juillet concentre à lui seul près d'un déménagement sur cinq en France et que l'INSEE vient de publier un indice de référence des loyers en accélération (+1,15 % au deuxième trimestre, sa plus forte progression depuis un an), **la huitième édition du Baromètre Monsieur Hugo révèle un basculement inédit : le loyer moyen des incidents de paiement s'effondre à 637 €**, son plus bas niveau depuis le lancement de l'étude. Le retard de loyer ne frappe plus d'abord les loyers élevés.

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 huitième édition repose sur un échantillon de **1 299 loyers prélevés automatiquement** à travers la France.

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 par ailleurs enregistré un record de 30 500 ménages expulsés (+27 %) et 175 000 commandements de payer délivrés (Chambre nationale des commissaires de justice).

Deux mois consécutifs à 3 % de retards : le plateau estival se confirme, une première en huit mois de baromètre. Le loyer moyen des incidents chute à 637 € (−149 € en un mois), un plancher historique. Et pour la première fois, trois régions arrivent à égalité parfaite en tête du classement — les Hauts-de-France prenant la première place pour la première fois.

⇒ **3,0 % de retards en juillet 2026** — 39 incidents sur 1 299 prélèvements, deuxième mois consécutif à 3 % ou plus, du jamais vu depuis décembre 2025

⇒ **637 € de loyer moyen des incidents** — plancher historique, en baisse de 149 € en un mois (−19 %) et de 85 € sous le précédent point bas (722 € en avril)

⇒ **Les Hauts-de-France en tête pour la première fois** — à égalité parfaite avec le Grand Est et l'Île-de-France (7 incidents chacun)

⇒ **Les 2 pièces montent à 33,3 % des retards** — nouveau record en huit mois de baromètre

⇒ **79,5 % des retards en meublé** — plus haut niveau depuis mars, sous l'effet de la rotation estivale du parc

⇒ **Les studios refluent à 12,8 %** après le pic de juin (25,7 %) — mais restent quatre fois au-dessus de leur niveau de printemps

⇒ **97,0 % de prélèvements réussis** — la fiabilité tient au plus fort de la saison des déménagements

Rétrospective complète — 8 mois de baromètre (Déc. 2025 à Juil. 2026)

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

1 — 3,0 % de retards en juillet : le premier plateau estival du baromètre

39 incidents de paiement sur 1 299 prélèvements, soit un taux de **3,0 %**, après 3,1 % en juin. C'est la première fois en huit mois que le baromètre enregistre deux mois consécutifs à 3 % ou plus. Le corridor de stabilité de 2,3 à 2,7 %, qui avait prévalu de mars à mai, est désormais nettement sorti de son cadre.

Trois facteurs de calendrier convergent en juillet. D'abord la mobilité résidentielle : **juillet concentre à lui seul environ 19 % des déménagements annuels**, et 48,7 % d'entre eux se déroulent entre juin et septembre (baromètre du déménagement Selectra, juillet 2026), avec des tarifs de haute saison majorés de 15 à 25 %. Un déménagement, c'est un double loyer, un dépôt de garantie et des frais qui se cumulent sur un même mois de trésorerie.

Ensuite la révision des loyers : l'INSEE a publié le 10 juillet l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre 2026, à 148,37, **en hausse de 1,15 % sur un an — la première accélération après quatre trimestres de décélération** (0,78 % au trimestre précédent). Les révisions annuelles qui tombent à date anniversaire estivale s'appliquent donc à un rythme plus élevé qu'en 2025.

Enfin le contexte de prix : l'inflation est remontée à 2,1 % sur un an en juillet, après 1,8 % en juin, tirée par l'énergie (+12,6 %) — dans un mois marqué par la deuxième vague de chaleur de l'année, du 4 au 19 juillet selon Météo-France.

Sources : Baromètres Monsieur Hugo déc. 2025 à juil. 2026 — INSEE, Informations rapides n° 167 du 10 juillet 2026 (IRL T2 2026) — INSEE, indice des prix à la consommation, juillet 2026 — Baromètre du déménagement Selectra, juillet 2026 — Météo-France.

2 — Trois régions à égalité parfaite : la carte des retards n'a jamais été aussi plate

Pour la première fois depuis décembre 2025, **trois régions arrivent à égalité parfaite en tête du classement, avec 7 incidents chacune**. Les Hauts-de-France accèdent à la première place pour la première fois, aux côtés du Grand Est — marqueur structurel du baromètre — et de l'Île-de-France.

Région	Incidents	Part (%)	Signal
Hauts-de-France	7	17,9 %	1re place inédite
Grand Est	7	17,9 %	Présent 7 mois sur 8
Île-de-France	7	17,9 %	Stabilisation après mai

Le top 3 ne pèse plus que **53,8 % des incidents**, contre 59,5 % en juin et 61,3 % en mai. La concentration géographique des retards recule pour le deuxième mois consécutif : le phénomène se diffuse au lieu de se concentrer.

L'arrivée des Hauts-de-France en tête n'est pas une surprise statistique. Selon le rapport sur l'état du mal-logement en Hauts-de-France publié en 2026 par la Fondation pour le Logement, **la région reste la deuxième plus pauvre de France après la Corse, avec un taux de pauvreté de 19 % qui atteint 37 % parmi les locataires**, dans un contexte où le coût résidentiel (loyer, charges d'énergie) continue de progresser et où la production de logement social à bas loyer recule. La métropole lilloise, qui figure régulièrement dans le top 5 des villes étudiantes françaises avec environ 200 000 étudiants, concentre par ailleurs un parc important de petites surfaces divisées — exactement le segment qui domine les incidents de juillet.

L'Île-de-France, elle, confirme la normalisation entamée en juin : 7 incidents (17,9 %) contre 13 en mai (41,9 %). Le pic francilien du printemps était bien un épisode conjoncturel, et non un déplacement durable du centre de gravité des retards.

Sources : Fondation pour le Logement, Rapport sur l'état du mal-logement en Hauts-de-France 2026 — INSEE, taux de pauvreté régionaux.

3 — 637 € : le retard de paiement descend d'une gamme de logement

Loyer moyen	2 pièces	Studios	Meublé
637 €	**33,3 %**	**12,8 %**	**79,5 %**
plancher historique	record	reflux après juin	plus haut depuis mars

C'est le chiffre marquant de cette édition. Le loyer moyen des logements concernés par un incident tombe à **637 €**, contre 786 € en juin : **une chute de 149 € en un seul mois, soit −19 %**. Le précédent point bas du baromètre, 722 € en avril, est enfoncé de 85 €.

Évolution du loyer moyen des incidents :

Déc. 25	Jan. 26	Fév. 26	Mar. 26	Avr. 26	Mai 26	Juin 26	Juil. 26
723 €	777 €	727 €	743 €	722 €	807 €	786 €	637 €

La comparaison avec le marché rend la rupture visible. Selon l'Observatoire GH Location (Guy Hoquet), **le loyer moyen payé par un ménage locataire en France s'établit à 818 € pour 54 m²**. En mai, le loyer moyen de nos incidents (807 €) collait à cette moyenne nationale. En juillet, il lui est inférieur de 181 €. En deux mois, le locataire en retard de paiement a changé de catégorie de logement.

L'explication est structurelle, pas comptable. Les petites surfaces (studios et 2 pièces) représentent **46,1 % des incidents de juillet**, contre 34,8 % en moyenne de décembre à mai. Le meublé grimpe à 79,5 %.

Et les régions en tête — Hauts-de-France, Grand Est — sont des marchés à loyers modérés. Trois effets qui tirent le loyer moyen dans la même direction.

Ce niveau de 637 € correspond très exactement au segment décrit par l'Observatoire LocService publié en mai 2026 : **583 € pour un studio de 24 m², 485 € pour une chambre, 784 € pour un 2 pièces**, pour un budget logement étudiant moyen de 719 € par mois au national (+3,7 % sur un an).

Le baromètre identifie donc désormais **deux zones de fragilité distinctes, et non une seule**. La première, entre 720 € et 810 €, correspond au locataire dont le taux d'effort dépasse le tiers de ses revenus — profil francilien, 2 ou 3 pièces. La seconde, sous 650 €, correspond à un locataire dont le loyer est faible en valeur absolue mais qui ne dispose d'aucune trésorerie d'amortissement — petite surface meublée, en région. Deux mécanismes opposés, un même résultat : un prélèvement rejeté.

Sources : Observatoire GH Location / Guy Hoquet, T1 2026 — Observatoire LocService du logement étudiant, mai 2026 — Baromètres Monsieur Hugo déc. 2025 à juil. 2026.

4 — 79,5 % de meublé : le parc de la mobilité encaisse la rotation estivale

La part du meublé dans les incidents remonte à **79,5 %**, son plus haut niveau depuis mars (84,0 %). Le meublé est le parc de la mobilité : étudiants, jeunes actifs, salariés en mission, baux de neuf mois. C'est donc lui qui absorbe le choc de la rotation estivale, quand un locataire sur cinq change de logement en trois mois.

Part du meublé dans les retards :

Déc. 25	Jan. 26	Fév. 26	Mar. 26	Avr. 26	Mai 26	Juin 26	Juil. 26
74,2 %	75,7 %	81,2 %	84,0 %	71,9 %	67,7 %	74,3 %	79,5 %

Le meublé se paie plus cher au mètre carré : l'Observatoire GH Location mesure **un surcoût systématique de 2 à 6 €/m² par rapport au vide** — 26,81 €/m² contre 22,28 €/m² à Rennes, 25,03 €/m² contre 20,89 €/m² à Toulouse. Pour un locataire en transition professionnelle ou universitaire, ce surcoût s'ajoute à une trésorerie déjà tendue.

Quant aux studios, ils refluent à 12,8 % après le pic de juin (25,7 %), mais **restent quatre fois au-dessus de leur niveau d'avril et mai (3,1 % et 3,2 %)**. L'effet de fin d'année universitaire ne disparaît pas en juillet : il s'atténue. Rappelons que 81 % des étudiants locataires s'appuient sur une caution parentale (LocService 2026) — une garantie qui couvre l'impayé durable, mais qui n'empêche pas le rejet du prélèvement mensuel.

5 — 97,0 % de succès : la fiabilité tient au pic de rotation

Taux de succès	Moyenne 8 mois	Impayés nationaux
97,0 % juillet 2026	**97,2 %** déc. 25 à juil. 26	**~3,5 %** dette > 1 mois

97,0 % des prélèvements de juillet 2026 ont été collectés avec succès sur Monsieurhugo.com, sur une base élargie à 1 299 loyers. Le taux de retard de 3,0 % reste **en deçà du taux national d'impayés de plus d'un mois, estimé à environ 3,5 % des baux**, et ce dans le mois le plus mouvant de l'année en matière de mobilité résidentielle.

L'enjeu, pour le propriétaire, n'est pas seulement le montant : c'est le délai de détection. **En gestion traditionnelle, un bailleur qui attend un virement ne sait qu'à J+7 ou J+10 que le loyer n'est pas arrivé**. Avec un prélèvement automatique, l'incident est connu à J+1. Dans le cadre des procédures issues de la loi Kasbarian-Bergé — clause résolutoire obligatoire, commandement de payer ramené à six semaines — cette semaine d'écart change la nature de la réponse possible.

Le calendrier réglementaire renforce cet enjeu. Les décrets n° 2026-83 et n° 2026-84 du 12 février 2026 redéfinissent la notion d'impayé pour les locataires percevant une aide au logement : **à compter du 1er janvier 2027, l'impayé sera constitué dès 450 € de dette ou trois mois de défaut de paiement**, avec une procédure de signalement à l'organisme payeur. Un seuil de 450 € est atteint en moins d'un mois de loyer moyen — et en moins de deux mois au niveau de loyer observé dans ce baromètre.

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.

> *« 637 €, c'est le chiffre de ce baromètre. Depuis huit mois, nous pensions avoir identifié une zone de fragilité autour de 750 à 800 € — le loyer d'un ménage qui y consacre plus du tiers de ses revenus. Juillet nous montre autre chose : un second foyer de risque, beaucoup plus bas, autour de 600 €, sur des petites surfaces meublées en région. Ce ne sont pas les mêmes locataires, et ce n'est pas le même mécanisme : dans un cas le taux d'effort casse, dans l'autre il n'y a tout simplement aucune réserve de trésorerie.* ***Pour un propriétaire, la conclusion est contre-intuitive mais nette : un petit loyer n'est pas un loyer sûr.*** *Et avec trois régions à égalité parfaite en tête ce mois-ci, il n'existe plus vraiment de géographie du risque : le retard peut venir de partout. »*
>
> 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 juillet 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 juillet 2026 sur les loyers du mois de juillet 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