Communiqué de Presse — Paris, le 9 juin 2026

BAROMÈTRE SUR LES RETARDS DE PAIEMENT DES LOYERS

Baromètre Monsieur Hugo
sur les retards de paiements de loyers
6e ÉTUDE — Loyers de Mai 2026

L'Île-de-France concentre désormais 42 % des retards : le locataire francilien sous pression maximale

Alors que l'INSEE et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) viennent de révéler que la moitié des locataires parisiens du parc privé consacrent plus de 34 % de leurs revenus à leur loyer, et que le loyer moyen national a franchi la barre des 818 € au premier trimestre 2026 selon les données Guy Hoquet, **la sixième édition du Baromètre Monsieur Hugo sur les retards de paiement des loyers confirme ce basculement par les chiffres du terrain**. Réalisée à partir d'un échantillon de 1 209 loyers prélevés automatiquement sur l'ensemble du territoire, cette étude met en lumière un retournement géographique majeur et un changement de profil du locataire en difficulté.

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, selon les données Imodirect et Meilleurtaux. L'année 2025 a vu un record de 30 500 ménages expulsés (+27 %), tandis que 175 000 locataires ont reçu un commandement de payer. *(Sources : Chambre nationale des commissaires de justice, Imodirect oct. 2025, Meilleurtaux 2025)*

Retournement géographique en mai : l'Île-de-France concentre 42 % des retards de paiement — un record absolu. Le Grand Est sort du podium pour la première fois en six mois. Le loyer moyen des incidents franchit la barre des 800 € — un niveau jamais atteint.

⇒ **2,6 % de retards en mai 2026** — taux stable, toujours inférieur à la moyenne nationale d'impayés de 3,5 %

⇒ **L'Île-de-France concentre 42 % des incidents** — 13 retards sur 31, un record absolu toutes régions confondues en 6 mois de baromètre

⇒ **Le Grand Est sort du top 3** pour la première fois depuis le lancement du baromètre

⇒ **807 € de loyer moyen des incidents** — record absolu (+85 € en un mois), aligné avec la moyenne nationale de 818 €

⇒ **Les 2 pièces explosent à 32,3 % des retards** — quasi-doublement par rapport à avril (18,8 %)

⇒ **Le meublé poursuit son repli : 67,7 %** — plus bas depuis le lancement du baromètre (contre 84 % en mars)

Rétrospective complète — 6 mois de baromètre (Déc. 2025 à Mai 2026)

Indicateur	Déc. 25	Janv. 26	Fév. 26	Mars 26	Avr. 26	Mai 26
Taux de retard	**2,7 %**	**3,5 %**	**2,9 %**	**2,3 %**	**2,7 %**	**2,6 %**
Incidents	32	41	34	28	33	31
Échantillon	1 181	1 181	1 181	1 206	1 206	1 209
Taux succès	97,3 %	96,5 %	97,1 %	97,7 %	97,3 %	97,4 %
Loyer moyen	723 €	777 €	727 €	743 €	722 €	807 €
% Meublé	74,2 %	75,7 %	81,2 %	84,0 %	71,9 %	67,7 %
Top 1 région	Grand Est	Grand Est	Grand Est	Grand Est	Grand Est	Île-de-Fr.

1 — 2,6 % de retards en mai : un taux stabilisé, inférieur à la moyenne nationale d'impayés

31 incidents de paiement sur 1 209 prélèvements, soit un taux de **2,6 %** — en très légère baisse par rapport à avril (2,7 %). Ce niveau confirme la stabilisation observée depuis mars dans un corridor étroit de 2,3-2,7 %, bien en deçà du pic saisonnier de janvier (3,5 %).

En six mois de baromètre, le taux moyen de retard sur Monsieurhugo.com s'établit à **2,8 %**. Ce chiffre est à comparer avec les impayés de plus d'un mois qui touchent environ 3,5 % des baux en Île-de-France et plus de 4 % en province, selon les données Imodirect (octobre 2025) confirmées par Meilleurtaux. Le prélèvement automatique maintient un taux structurellement inférieur à la moyenne nationale.

Mai constitue le deuxième mois complet depuis la fin de la trêve hivernale. Les procédures accélérées de la loi de 2025 sont pleinement opérationnelles : les commandements de payer délivrés début avril arrivent désormais au terme du délai de 6 semaines. Par ailleurs, **le décret du 12 février 2026 a redéfini les seuils d'impayés** pour les locataires percevant une aide au logement : à compter du 1er janvier 2027, un impayé sera établi dès 450 € de dette cumulée ou 3 mois de défaut de paiement. Un abaissement significatif qui renforcera l'importance de la détection précoce.

Sources : Imodirect/Ondesdelimmo oct. 2025 — Meilleurtaux 2025 — Décret n° 2026-84 du 12/02/2026 — Service-public.fr

2 — L'Île-de-France concentre 42 % des retards : un retournement géographique majeur

C'est le fait le plus marquant depuis le lancement du baromètre en décembre 2025. **L'Île-de-France concentre 13 incidents sur 31, soit 41,9 % de l'ensemble des retards** — un niveau qu'aucune région n'avait jamais atteint en six mois d'observation. Simultanément, le Grand Est — leader incontesté depuis cinq mois consécutifs — sort du podium pour la première fois.

Région	Incidents	Part (%)	Signal
Île-de-France	13	41,9 %	Record absolu
Hauts-de-France	3	9,7 %	Nouvelle entrée
Auvergne-Rhône-Alpes	3	9,7 %	Stable

Évolution de la part de l'Île-de-France dans les retards :

Déc. 25	Janv. 26	Fév. 26	Mars 26	Avr. 26	Mai 26
27,3 %	**19,5 %**	**11,8 %**	**17,9 %**	**12,1 %**	**41,9 %**

Ce retournement n'est pas un hasard statistique. Il s'inscrit dans un contexte documenté par plusieurs études publiées ces dernières semaines :

L'étude INSEE/OLAP publiée le 18 mai 2026 révèle que la moitié des locataires du parc privé parisien consacrent plus de 34 % de leurs revenus au loyer — un taux d'effort qui dépasse le seuil critique recommandé. À Paris, les petites surfaces (studios et 2 pièces) représentent près de deux logements sur trois.

Les données du marché locatif T1 2026 (Guy Hoquet / Observatoire GH Location) confirment que l'offre locative en Île-de-France a reculé de 6,8 % en un an, tandis que le loyer moyen y atteint 26,8 €/m² — en progression de 3,2 %. À Paris même, les loyers progressent de +5,2 % sur un an selon SeLoger, pour un stock de biens à louer au plus bas depuis cinq ans.

L'entrée des **Hauts-de-France** dans le top 3 (première apparition) confirme l'élargissement de la zone de tension au-delà de la seule Île-de-France, vers le nord du pays.

3 — Les 2 pièces explosent à 32 % des retards — le profil du locataire en difficulté a changé

Meublé	Non meublé	2 pièces	3p+
67,7 % plus bas 6 mois	**32,3 %** plus haut 6 mois	**32,3 %** quasi-doublement	**64,5 %** plus bas 6 mois

Les données de mai dessinent un **changement de profil net du locataire en retard de paiement**. En six mois, le « portrait-robot » a évolué :

Indicateur	Profil déc.–mars	Profil mai 2026
Taille du logement	3p+ : 75-80 %	3p+ : 64,5 % / 2p : 32,3 %
Type de bail	Meublé : 75-84 %	Meublé : 67,7 %
Région dominante	Grand Est (28-30 %)	Île-de-France (42 %)
Loyer moyen	722-777 €	807 € (record)

Le quasi-doublement des 2 pièces (18,8 % → 32,3 %) est cohérent avec la domination francilienne : l'Île-de-France est un marché de petites surfaces. Selon l'INSEE/OLAP, près de deux logements sur trois à Paris sont des studios ou des 2 pièces. Les locataires de ces logements — jeunes actifs, salariés en mobilité, travailleurs précaires — subissent de plein fouet la hausse des loyers (+5,2 % à Paris en un an) combinée à la contraction de l'offre.

Le repli continu du meublé (84 % en mars → 72 % en avril → 67,7 % en mai) peut s'expliquer par la fin de l'année universitaire : les baux étudiants en meublé de septembre 2025 arrivent à échéance, et le renouvellement de la population locative en meublé modifie la structure des incidents. Les locations nues, plus stables dans la durée, voient leur part remonter mécaniquement.

4 — 807 € : record absolu du loyer moyen des incidents, porté par l'Île-de-France

Le loyer moyen des retards franchit pour la première fois la barre des 800 € : **807 €**, en hausse de 85 € par rapport à avril (722 €) — soit **+11,8 % en un seul mois**. C'est le niveau le plus élevé enregistré depuis le lancement du baromètre, dépassant largement le précédent record de 777 € en janvier.

L'explication est mécanique : la domination de l'Île-de-France (42 % des incidents) tire le loyer moyen vers le haut, les loyers franciliens étant les plus élevés de France. Ce chiffre de 807 € s'inscrit d'ailleurs dans la tendance nationale : selon les données Guy Hoquet/Observatoire GH Location du premier trimestre 2026, le **loyer moyen payé par un ménage français atteint 818 €** — pour seulement 54 m², soit un mètre carré de moins qu'un an plus tôt.

Ce franchissement du seuil des 800 € est symbolique. Il signifie que le locataire type en retard de paiement sur Monsieur Hugo n'est plus un ménage modeste en région, mais un locataire francilien dont le loyer se situe au niveau de la moyenne nationale — un profil qui devrait en théorie être moins vulnérable, mais que la pression du marché locatif parisien fragilise.

5 — 97,4 % de succès en mai : une fiabilité constante malgré les turbulences du marché

Taux de succès	Moyenne 6 mois	Écart / national
97,4 % mai 2026	**97,2 %** déc. 25 à mai 26	**< 3,5 %** vs ~3,5 % impayés nat.

97,4 % des prélèvements de mai 2026 ont été collectés avec succès sur Monsieurhugo.com. Sur l'ensemble des six mois du baromètre, le taux moyen de succès s'établit à 97,2 % — un niveau de fiabilité remarquablement constant, quelles que soient les conditions de marché (pic saisonnier de janvier, sortie de trêve hivernale, tensions locatives en Île-de-France).

Cette constance est d'autant plus significative que le contexte national continue de se durcir : 30 500 ménages ont été expulsés en 2025 (+27 % en un an), 175 000 commandements de payer ont été délivrés, et le décret du 12 février 2026 abaissera les seuils de déclenchement d'impayé dès janvier 2027 (dette > 450 € ou 3 mois de défaut). Dans ce contexte, le prélèvement automatique remplit une double fonction : **il sécurise l'encaissement pour le propriétaire et fournit une traçabilité exhaustive en cas de procédure**.

> *"Les chiffres de mai sont un signal fort. En six mois de baromètre, c'est la première fois que la géographie des retards bascule aussi nettement vers l'Île-de-France — 42 % des incidents concentrés dans une seule région, c'est inédit. Quand l'INSEE nous dit que la moitié des locataires parisiens consacrent plus d'un tiers de leurs revenus au loyer, nos données de terrain le confirment :* ***le locataire francilien est sous pression maximale.*** *Le franchissement des 800 € de loyer moyen des incidents illustre cette réalité. Pour les propriétaires, c'est un rappel : la sécurisation de l'encaissement n'est plus un confort — c'est une nécessité, y compris dans les zones les plus tendues du marché."*
>
> 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 mai 2026 est basée sur l'analyse d'un échantillon de 1 209 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 20 mai 2026 sur les loyers du mois de mai 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