

## Statut de l'investisseur locatif : un espoir à ne pas décevoir



*Réaction d'Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect*

### Un marché locatif en chute libre

Jamais la France n'avait connu une telle dégringolade de l'investissement locatif. Il y a trois ans encore, on comptait près de 60 000 acquisitions dans le neuf ; il n'y en aura qu'environ 10 000 cette année. Dans l'ancien, les achats sont passés de 150 000 en 2022 à environ 80 000 aujourd'hui.

Cette chute vertigineuse n'est pas une statistique de plus : c'est l'un des moteurs de la crise du logement, au moment même où l'accession à la propriété devient hors de portée pour une part croissante des ménages.

Et le pire est peut-être devant nous. Parmi les 3,5 millions de bailleurs particuliers qui détiennent près de 7 millions de logements, nombreux sont ceux qui envisagent désormais de vendre. Ils redoutent les interdictions de louer prévues par la loi Climat et Résilience, doutent de pouvoir financer les travaux imposés, et se sentent écrasés par une fiscalité devenue illisible.

Résultat : l'offre locative se contracte, tandis que la demande explose. L'équation devient intenable.

### Un statut fiscal pour restaurer la confiance

Le futur statut de l'investisseur locatif apparaît dans ce contexte comme un outil de stabilisation indispensable. Esquissé à l'Assemblée, supprimé, puis rétabli et enrichi par le Sénat, l'amendement voté dimanche dernier apporte enfin une vision structurée.

Il prévoit la possibilité d'amortir le logement : 3,5 % par an dans le neuf, 3 % dans l'ancien, avec des suramortissements lorsque le propriétaire pratique des loyers sociaux ou très sociaux. Il double le plafond de déficit foncier imputable sur le revenu global, porté à 21 400 euros. Il impose un programme de travaux représentant au moins 20 % de la valeur du bien pour les logements classés E, F ou G, avec amortissement à la clé. Il rétablit la possibilité de loger un ascendant ou descendant, supprimée par les députés.

Rien dans ce dispositif ne relève du « cadeau fiscal » : c'est un rééquilibrage vital pour éviter la panne sèche d'un moteur essentiel du logement français. Car l'effondrement de l'investissement n'est pas seulement une mauvaise nouvelle pour les locataires : c'est aussi une perte de TVA, de droits de mutation et d'activité pour l'État, les collectivités et toute une filière économique. Ne pas agir coûterait beaucoup plus cher.

---

### Contact presse

**Galivel & Associés** – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

## **Moderniser la relation locative : un chantier oublié**

Le rapport Daubresse-Cosson l'a montré : la crise ne se résume pas à la fiscalité. Des mesures simples, attendues de longue date, doivent accompagner le statut.

La liste des charges récupérables, figée en 1987, ne reflète plus la réalité des logements modernes. La grille de vétusté, pourtant prévue par la loi ALUR en 2014, n'a jamais été publiée, laissant bailleurs et locataires dans une zone grise propice aux conflits.

Les litiges sur les dépôts de garantie restent la première source de contentieux : une solution existe pourtant depuis des années, avec la possibilité de confier ces dépôts à un tiers de confiance, même hors gestion professionnelle, afin d'objectiver toute évaluation de dégradation.

Les parlementaires avaient également recommandé que les administrateurs de biens proposent systématiquement une garantie contre les impayés, afin de limiter les situations de blocage qui, relayées médiatiquement, dissuadent massivement les particuliers d'investir.

À cela s'ajoute une réalité trop peu évoquée : le risque locatif entre particuliers, qui s'est fortement aggravé ces dernières années. Loyers non déclarés, dossiers frauduleux récupérés sur Internet, faux propriétaires, usurpations d'identité, arnaques aux cautions... La location entre particuliers est devenue une véritable jungle.

Enfin, les droits des propriétaires en cas de squat ou d'impayés de mauvaise foi restent insuffisamment protégés. Le nouveau ministre du Logement, Vincent Jeanbrun, a exprimé sa volonté de corriger ces failles : il faudra aller au bout.

## **Une obligation de résultat**

L'enjeu dépasse la relation bailleur-locataire. La France ne peut se permettre un marché locatif paralysé : ce sont les étudiants, les jeunes actifs, les familles en transition et les seniors qui en paient le prix fort.

Le statut de l'investisseur locatif constitue un premier pas, mais il doit s'inscrire dans un ensemble cohérent capable de restaurer la confiance, sécuriser les acteurs et valoriser le rôle des professionnels de l'immobilier, garants d'un marché sain.

Adosser à l'effet de levier permis par le crédit immobilier qui permet de faire de l'investissement locatif un moyen de construire son patrimoine pour préparer sa retraite, protéger sa famille et participer à l'effort national de logement.

Le gouvernement, le Sénat et l'Assemblée ne travaillent pas seulement à un dispositif fiscal : ils s'attellent à l'une des conditions de stabilité sociale du pays.

L'heure n'est plus aux intentions : elle est à l'obligation de résultat.

---

## **Contact presse**

**Galivel & Associés** – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)



### À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Plus d'informations sur [www.imodirect.com](http://www.imodirect.com)

### Contact presse

---

**Galivel & Associés** – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)