



Tribune
Paris, le 8 octobre 2026

« Investissement locatif, il est temps de niveler par le haut »



Crédits : ARVA
PRODUCTIONS

Le LMNP est une nouvelle fois dans le viseur. Dans son projet de loi de finances pour 2027, le Gouvernement envisage de plafonner la déductibilité des amortissements à 2,5 % de la valeur du bien et 7 000 euros par an et par foyer fiscal.

Pour l'Île-de-France, c'est un signal délétère de plus envoyé aux investisseurs privés.

En effet, c'est le deuxième coup de rabot en moins de deux ans. Depuis la réforme de 2025, les amortissements déduits ont été réintégrés dans le calcul de la plus-value à la revente, ce qui alourdit la fiscalité du bailleur

à la sortie.

Celui-là va désormais pénaliser les logements dont le prix est plus élevé : soit parce que le secteur est plébiscité, soit parce qu'il s'agit de logements familiaux (plus grands donc plus chers). C'est l'attractivité de l'ensemble du parc locatif de l'Île-de-France qui va s'en ressentir.

À vouloir corriger certains déséquilibres du marché immobilier, attention de ne pas toucher aux bons dispositifs !

Car le LMNP n'est pas le problème. Il est au contraire l'un des derniers outils qui donnent encore envie aux particuliers d'investir dans le logement ancien. Encore faut-il bien distinguer le meublé destiné à la résidence principale de longue durée, du meublé touristique de courte durée.

Le premier loge des étudiants, des jeunes actifs, des salariés en mobilité, des personnes en séparation ou des ménages qui ont besoin, à un moment de leur parcours, d'un logement immédiatement habitable et équipé, pour une durée minimale d'un an. Les professionnels le constatent chaque jour : il existe une vraie demande pour le meublé longue durée. Les bailleurs concernés cherchent ici la stabilité.

Le meublé touristique, quant à lui, répond à une autre logique. Il loge les personnes de passage pour de courtes durées. Les bailleurs concernés cherchent un complément de revenus, et c'est bien ce qu'il doit rester. Toutefois, les avantages fiscaux de ce dispositif conduisent à détourner durablement les logements de leur vocation résidentielle de longue durée.

C'est précisément là que notre politique publique devrait être plus cohérente.

Oui, le LMNP offre un avantage fiscal par rapport à la location nue. Assumons-le, et appliquons-le à la location nue pour la relancer ! C'est précisément cet avantage qui a permis de faire émerger un véritable segment locatif avec ses usages, ses locataires et des logements de mieux en mieux équipés, aménagés et entretenus. Le raboter encore et toujours, c'est décourager ceux qui investissent dans une offre locative à l'année.

Le vrai problème est ailleurs. Fiscalité dissuasive et déséquilibrée, rapports locatifs inégaux, obligations de rénovation énergétique (encadrement des prix à Paris) pour l'un et pas pour l'autre... Les réglementations successives ont créé de profondes inégalités entre les différentes formes d'investissement locatif.

Résultat, à force d'empiler ces écarts, l'investisseur ne choisit plus un logement ou un territoire, il choisit dorénavant le régime le moins pénalisant ! C'est un non-sens dans un pays qui manque de logements.

Il faut rééquilibrer ! Et, c'est un consensus partagé. Mais pour une fois, faisons-le par le haut. Plutôt que d'affaiblir davantage le dernier dispositif réellement attractif pour les bailleurs privés, donnons à la location nue les mêmes armes.

Le dispositif Jeanbrun, désormais appelé « Relance logement », ouvre déjà la voie en permettant d'amortir l'achat d'un logement destiné à la location, sous conditions de loyers, de durée de location et, selon les cas, de rénovation énergétique. Il faut poursuivre cette logique et aller jusqu'au bout de cette cohérence : niveler vers le haut plutôt que niveler vers le bas.

L'enjeu n'est pas d'opposer le LMNP à la location nue ou au Jeanbrun, mais de donner aux investisseurs particuliers une palette suffisamment large d'outils équivalents fiscalement, pour que chacun trouve celui qui correspond à son projet, ses moyens et aux besoins de son territoire : LMNP, location nue, Jeanbrun neuf ou ancien avec travaux, logement intermédiaire, Loc Avantage, Malraux...

Car il n'existe pas de dispositif fiscal miracle capable, à lui seul, de résoudre la crise du logement. Or, le besoin est là. Chaque jour, les professionnels reçoivent des demandes de location auxquelles l'offre ne permet pas de répondre.

Dans ce contexte, il serait paradoxal de décourager davantage les particuliers d'investir dans le locatif, d'autant qu'ils se détournent déjà en nombre de ce marché. Le rôle des pouvoirs publics est de créer les conditions pour faire revenir les capitaux privés vers le logement et, en priorité, vers celui dont la France manque le plus : la résidence principale. Et avec cette nouvelle mesure, c'est l'effet inverse qui se profile.

Si nous voulons davantage de logements à louer, rendons l'investissement locatif plus attractif sous toutes ses formes.

La France a urgemment besoin de dispositifs plus cohérents, plus lisibles, plus nombreux et moins restrictifs, pour mobiliser tous ceux qui peuvent encore investir.

Ne tuons pas le soldat LMNP, mais réarmons toute la location résidentielle.

À propos de la FNAIM du Grand Paris :

L'organisation syndicale patronale regroupe tous les départements d'Île-de-France (hors Seine-et-Marne). Elle représente 1 000 établissements adhérents qui œuvrent chaque jour dans l'intérêt de leurs clients, et qui les accompagnent dans leurs projets ainsi que dans la valorisation et la sécurisation de leurs patrimoines immobiliers. 1 professionnel de la branche de l'immobilier sur 2 est adhérent à la FNAIM, syndicat professionnel créé en 1946. La Chambre FNAIM du Grand Paris représente et défend les professionnels de 13 métiers différents, comme la transaction (vente et location), l'administration de biens, et le syndic (métiers dont l'accès et l'exercice sont réglementés par la Loi dans l'intérêt de la protection du consommateur), mais aussi l'expertise, le diagnostic, la promotion et l'aménagement, etc. Dotée de nombreux outils d'analyse et d'une véritable expertise de terrain, la FNAIM du Grand Paris est une référence incontestée en matière d'informations et d'études économiques et juridiques des marchés immobiliers, appuyée par plus de 100 ans de pratique et d'actions en faveur la politique immobilière.

Depuis janvier 2023, Olivier Princivalle est président de la FNAIM du Grand Paris. Il est également membre du conseil d'administration et le bureau exécutif de la FNAIM Nationale.

Site Internet : <https://www.fnaim-grand-paris.fr/> - Twitter : @fnaimidf

Contact presse – Galivel & Associés

Marie-Caroline Cardi – 01 41 05 02 02 / 06 60 59 62 02

galivel@galivel.com – www.galivel.com