

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Paris, le 22 janvier 2026

Dispositif Jeanbrun : l'ANACOFI IMMO salue l'engagement des parties prenantes

C'est une véritable course de fond, pleine de rebondissements, que l'Anacofi Immo a dû tenir depuis de nombreux mois dans le cadre de notre loi de finances 2026.

Nous voyons enfin la ligne d'arrivée, avec ses victoires.

L'amortissement d'abord : c'est une authentique reconnaissance du statut du bailleur privé que de lui permettre l'amortissement de 80% de la valeur de son bien en tant qu'outil de production du logement. Le législateur confirme ici les rôles économique et sociétal majeurs de l'investisseur immobilier privé.

Ensuite, une des conditions sine qua non de l'implication de cet investisseur est d'avoir un peu de reconnaissance face aux risques pris : l'imputation des amortissements sur le revenu global (et non pas sur les seuls revenus catégoriels) permet de renouer avec une rentabilité satisfaisante. Car l'investisseur privé n'est pas un rentier. Grâce à son travail et à son épargne, il sécurise sa famille et sa retraite ; il aide à pallier le déficit d'offres en logements. Là encore, merci à nos différentes instances de l'avoir mesuré.

Par ailleurs, l'accompagnement de droit commun pour les travaux de rénovation énergétique n'a pas été oublié : le doublement du plafond du déficit foncier (de 10700€ à 21400€) a été prorogé jusqu'au 31/12/2027.

Si le dispositif Jeanbrun permettra ainsi de renouer avec l'investissement à loyer intermédiaire dans le neuf, des voies d'amélioration semblent possibles.

Dans le cadre de la location solidaire, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien, l'alignement des niveaux de loyers social et très social sur ceux du Loc'avantages augmentent significativement l'effort d'épargne nécessaire à la mise en place de l'acquisition ; sans les vertus de l'accompagnement de ce dispositif social.

Dans l'ancien, le niveau (30%) et les catégories de travaux (réhabilitation lourde impliquant d'atteindre une DPE A ou B) imposent des contraintes importantes plus difficilement surmontables pour un particulier ; également ce volant de travaux limitera de fait les biens immobiliers éligibles.

Enfin, le cadre réglementaire interdisant la mise en location à son enfant ou petit enfant -par exemple- on imagine les limites psychologiques de l'investisseur à cette censure à la solidarité intergénérationnelle.

Ainsi, nous saluons grandement l'engagement du ministre de la ville et du logement Vincent Jeanbrun et du Premier ministre Sébastien Lecornu, ainsi que de leurs équipes ; l'implication sans faille de parlementaires; l'interprofessionnalité et la forte mobilisation de personnes qualifiées.

Ces étapes sont essentielles pour le logement. Nous gageons que notre endurance commune permettra de nouvelles victoires.

Contacts presse

Marie Lalande - ANACOFI

 : 01 40 02 03 74

 : m.lalande@anacofi.asso.fr

Cécile Olio - ANACOFI

 : 01 53 25 50 87

 : c.olio@anacofi.asso.fr

L'ANACOFI en quelques mots :

L'ANACOFI est la première instance française de représentation des Conseils en Gestion de Patrimoine, Conseils en Finance d'Entreprise, Courtiers/conseil en banque, finance, assurance-vie et immobilier patrimonial et d'entreprise. Ses élus occupent nombre des postes d'administrateurs tenus par des Français dans des instances internationales représentant les métiers de ses membres et de sièges dans des Commissions, Comités ou Conseils nationaux.

L'ANACOFI dispose pour ses membres de la principale association de Conseils en Investissements Financiers (42% des effectifs nationaux), la première association de courtiers en Assurance Vie ou en Opérations de Banques et Services de Paiement par le nombre d'entreprises et une des plus importantes associations d'agents immobiliers (patrimoniaux et entreprise).

Avec sa confédération, elle représente près de 8 000 entreprises et pèse plus de 30 000 emplois. Le chiffre d'affaires généré par ses membres avoisinait en 2024 les 3 Md€. Elle figure au registre des intérêts de l'Assemblée nationale, du Sénat et de transparence de l'Union Européenne.

Le dispositif Jeanbrun (article 12 octies du PLF 2026) en synthèse

- Du lendemain de la publication de la LdF 2026 au 31/12/2028
- Dans le neuf, en VEFA ; dans l'ancien avec travaux d'amélioration représentent au moins 30% du prix d'acquisition, qui satisfont les critères d'une réhabilitation lourde (obtention d'un DPE A ou B) (Pour les logements qui ont fait l'objet de travaux avant leur acquisition, la déduction s'applique à condition que le logement n'ait pas été utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux)
- Pour un logement collectif, France entière sans restriction de zones ; détenu en direct ou via une SCI non IS ; pas de démembrement possible (sauf « conjoint survivant »)
- Pour un engagement de 9 ans (de manière effective et continue) à loueur (dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, ou la date d'achèvement des travaux) en nu au titre de résidence principale sous conditions de ressources du locataire (personne autre qu'un membre de son foyer fiscal et qu'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclus ; en direct ou via une SCI).
- Amortissement sur 80% du prix du logement (donc hors foncier) net de frais (prix d'acquisition dans le neuf ou du prix d'acquisition majoré des travaux dans l'ancien)
- Taux d'amortissement dans le neuf :
 - 3.5% si location intermédiaire (niveau Pinel/LI) ; amortissements plafonnés à 8.000€/an/foyer fiscal
 - 4.5% si location sociale (niveau loc'avantages) ; amortissements plafonnés à 10.000€/an/foyer fiscal, lorsque 50 % au moins des revenus bruts issus des logements bénéficiaires desdits amortissements sont affectés respectivement à la location sociale ou à la location très sociale
 - 5.5% si location très sociale (niveau loc'avantages) ; amortissements plafonnés à 12.000€/an/foyer fiscal, lorsque 50 % au moins des revenus bruts issus des logements bénéficiaires desdits amortissements sont affectés respectivement à la location sociale ou à la location très sociale
- Taux d'amortissement dans l'ancien :
 - 3% si location intermédiaire (niveau Pinel/LI) ; amortissements plafonnés à 8.000€/an/foyer fiscal
 - 3.5% si location sociale (niveau loc'avantages) ; amortissements plafonnés à 10.000€/an/foyer fiscal, lorsque 50 % au moins des revenus bruts issus des logements

bénéficiaires desdits amortissements sont affectés respectivement à la location sociale ou à la location très sociale

- 4% si location très sociale (niveau loc'avantages) ; amortissements plafonnés à 12.000€/an/foyer fiscal, lorsque 50 % au moins des revenus bruts issus des logements bénéficiaires desdits amortissements sont affectés respectivement à la location sociale ou à la location très sociale
- Le cumul des amortissements pratiqués sur un bien ne peut excéder la valeur hors foncier du prix d'acquisition
- La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux, ou de la date d'acquisition si elle est postérieure. Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option irrévocable qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure.
- Les amortissements sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10.700€
- Dispositif non cumulable avec Loc avantages ; Denormandie ; Malraux ; MH