

Boulogne Billancourt, le 5 octobre 2026

PLF 2027 : un double signal négatif pour l'investissement locatif

L'ANACOFI IMMO propose de faire évoluer le PLF pour rendre aux bailleurs privés la lisibilité et la stabilité dont le logement a besoin, donc dont la France a besoin

Premier volet d'une série de trois communiqués consacrés au PLF 2027 : pour commencer, l'immobilier; suivront « les entreprises et l'économie en général », puis « le patrimoine et l'épargne ».

Déposé le 1er octobre, le projet de loi de finances pour 2027 adresse aux investisseurs immobiliers deux messages contraires à l'objectif de relance du logement : des dispositifs illisibles, et des règles qui changent en cours de route. L'ANACOFI IMMO appelle le Parlement à corriger ces deux signaux.

Illisibilité et instabilité : le bailleur privé découragé avant d'avoir investi

L'article 7 du PLF plafonne l'amortissement des loueurs en meublé non professionnels et supprime le report des amortissements non déduits¹. Il s'agit de la deuxième réforme de ce régime en deux ans, après la loi de finances pour 2025². Elle s'appliquerait aussi aux opérations déjà engagées, financées sur la base des règles en vigueur au jour de l'acquisition.

Le meublé n'est pas l'apanage des contribuables les plus aisés : c'est souvent l'investissement d'épargnants modestes, faiblement ou non fiscalisés car avec peu de revenus, qui ne recherchent pas une réduction d'impôt mais la constitution d'un patrimoine destiné à compléter leurs revenus à la retraite, à payer les études de leurs enfants, à faciliter leur maintien à domicile, ... Ce sont eux que la réforme pénalise.

Dans le même temps, le dispositif Jeanbrun, entré en vigueur il y a huit mois seulement, reste inapplicable dans l'ancien en l'état de ses conditions. Les dispositifs Denormandie et Loc'Avantages s'éteignent fin 2027 sans perspective de prorogation³. Pour l'investisseur, le message est clair : rien n'est stable, et ce qui est accordé aujourd'hui peut être repris demain. Dans ces conditions, il n'aura même pas envie de tester le Jeanbrun.

¹PLF 2027, art. 7, II, A (art. 39 C du CGI) : plafonnement de l'amortissement à 2,5 % et 7.000 € par an et par foyer (1,5 % et 5.000 € pour les meublés de tourisme), fin du report des amortissements non déduits, imputation du stock limitée à 50 % du résultat jusqu'en 2036.

²Loi de finances pour 2025, art. 24 (réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value des loueurs en meublé non professionnels).

³Dispositif Jeanbrun : art. 31, I, 1°, i et j du CGI, issus de l'art. 47 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 ; CGI, art. 199 novovicies (Denormandie) et 199 tricies (Loc'Avantages).

Logement étudiant : l'article 7 confond fiscalité et usage

À l'heure où des étudiants se mobilisent dans plusieurs villes – notamment faute de logement-, le PLF frappe ceux qui leur en proposent. Plus de 180.000 demandes de logement en résidence universitaire restaient insatisfaites au 1er janvier 2026, et la part des studios proposés à la location est passée de 47 % à 8 % en sept ans⁴.

Le propriétaire qui possède un appartement dans un quartier étudiant, qui le meuble et qui le loue à l'année à un étudiant ne fait pas de location touristique. Il loge, en résidence principale ou en bail mobilité⁵, des jeunes qui en ont besoin pour suivre leurs études. L'article 7 le traite pourtant comme un loueur de courte durée. Le Gouvernement a reconnu cette spécificité pour les résidences étudiantes gérées, en les excluant du plafond, mais il leur applique quand même la fin du report des amortissements. Le logement étudiant en diffus, lui, n'est pas exclu du tout.

Les propositions de l'ANACOFI IMMO

L'ANACOFI IMMO propose d'amender le projet de loi autour de trois objectifs :

- **LMNP** : supprimer la réforme de l'article 7 ou, à défaut, en exclure totalement les meublés loués à titre de résidence principale ou en bail mobilité ainsi que les résidences étudiantes, seniors et médico-sociales/ Ehpad, pour la concentrer sur la location de courte durée.
- **Jeanbrun** : rendre le volet ancien opérationnel (20 % de travaux au lieu de 30 %, classe D du DPE au lieu de A ou B, ouverture à la transformation de locaux en logement) et permettre plus d'un investissement par foyer en appréciant le plafond d'amortissement par logement.
- **Stabilité** : proroger les dispositifs Denormandie et Loc'Avantages jusqu'au 31 décembre 2030, pour donner aux opérateurs et aux investisseurs la visibilité qu'exigent les délais de montage des opérations.

« Le PLF 2027 dit aux investisseurs deux choses : que les règles sont illisibles, et qu'elles peuvent changer à tout moment, y compris pour les opérations déjà engagées. Dans ces conditions, l'investisseur n'aura même pas envie de tester le Jeanbrun. Quant à l'article 7, il confond fiscalité et usage : le propriétaire qui meuble un appartement dans un quartier étudiant et le loue à l'année ne fait pas de la location touristique, il loge un étudiant qui en a cruellement besoin. »

Céline Mahinc, Vice-Présidente de l'ANACOFI IMMO

« Adhérer à une association non obligatoire est indispensable quand elle défend vos intérêts et ceux du logement des Français. »

Yann Gagnier, Président de l'ANACOFI IMMO

⁴Liste d'attente au 1er janvier 2026 selon le rapport d'activité du Crous ; part des studios proposés à la location passée de 47 % à 8 % entre 2019 et 2026 selon une étude Bien'ici de juillet 2026.

⁵Titres Ier bis (location meublée à titre de résidence principale) et Ier ter (bail mobilité) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

À propos de l'ANACOFI IMMO

Syndicat professionnel des intermédiaires immobiliers titulaires d'une carte professionnelle au titre de la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet », l'ANACOFI IMMO est la branche immobilière de l'ANACOFI. Elle représente environ 1.200 entreprises d'intermédiation immobilière patrimoniale et d'entreprise, qui ont accompagné près de 20.000 investissements immobiliers en 2025, soit environ 6 Md€ de volume intermédié, et environ 35 % des investissements retail en immobilier financier, soit plus de 2 Md€.

L'ANACOFI en quelques mots :

L'ANACOFI est, au sens juridique, la première instance française de représentation des entreprises de courtage et de conseil en banque, finance et la seconde en assurance. En complément de ce cœur de métier historique, nous représentons également les intermédiaires en immobilier patrimonial et d'entreprise.

Afin de les représenter au mieux, selon les règles françaises, 4 associations ou syndicats dédiés ont été créés : ANACOFI COURTAGE, ANACOFI-CIF, agréées par l'ACPR ou l'AMF ; ANACOFI IMMO, syndicat d'agents immobiliers et ANACOFI-SYNDICAT créée fin 2020 pour tenir le rôle de représentativité sociale (conventions collectives) du groupe ANACOFI.

Au-delà de cette représentation « par habilitation légale », nous assumons la représentativité de « métiers » tels que vus et compris par le grand public, les professionnels et les clients. Les principaux d'entre eux, sont les Conseils en Gestion de Patrimoine (CGP) et les Conseils en Finance et Développement d'Entreprise (CFE).

De loin la plus importante des organisations représentatives en Gestion de Patrimoine, l'ANACOFI est par ailleurs de taille comparable à la seule autre organisation active pour la défense des intérêts des professionnels de l'entreprise. Nous totalisons plus de 10 500 entreprises ou groupes cotisants, nos membres emploient environ 35.000 personnes et en génèrent un chiffre d'affaires cumulé de plus de 4 Milliards d'Euros.

L'ANACOFI occupe aujourd'hui la majorité des postes d'administrateurs tenus par des Français dans des instances internationales représentant nos métiers et nombre de sièges dans des Commissions, Comités ou Conseils nationaux.

Contact presse : Marie Lalande m.lalande@anacofi.asso.fr / 06 59 64 66 44