

NOTE DE POSITIONNEMENT

2026 et janvier 2027

anacofi
association nationale
des conseils financiers

RAPPEL

La note de positionnement a vocation à permettre aux élus de savoir ce que sont les positions officielles de l'ANACOFI et de pouvoir savoir ce que sont les messages qu'ils doivent porter en notre nom ou quand ils parlent à titre personnel.
La précédente note complète de position date de 2024/2025.
Outre au travers des réponses apportées lors de diverses consultations, elle a été complétée et réformée par divers documents.

Nous défendons volontairement un nombre limité de positions.
D'une manière générale, l'ANACOFI rappelle la nécessité de stabilité des règles et de plus grande simplicité.
Nous demandons également l'application du principe légal de proportionnalité, entendue au sens des textes européens (contraintes réglementaires graduées, qui dépendent de la taille de l'entreprise).

POSTURE VIS-A-VIS DU POLITIQUE

Les élus sont appelés à la plus grande retenue dans leurs prises de positions dans le cadre de la fonction qu'ils exercent pour l'ANACOFI. Il ne leur est par contre pas interdit d'agir y compris au sein d'un parti politique dans le cadre privé.
Toutefois, ils sont alors invités à ne pas faire de prosélytisme et à se retirer d'une réunion ou d'un débat si nécessaire.
Si chaque élu, a la liberté de penser (et plusieurs sont engagés en politique ou notoirement proches de certains courants), l'ANACOFI est une organisation professionnelle neutre.

POSTURE GÉNÉRALE ANACOFI

L'ANACOFI veille à ne pas prendre de position dogmatique, pas plus que sur des sujets qui ne la concerne pas ou ne sont pas en rapport avec l'activité de ses membres, ou encore sur ceux pour lesquels une organisation amie plus clairement représentative de ces aspects existe (mais elle peut alors la soutenir donc disposer d'une position officielle qu'il appartiendra à l'élu de décider s'il la rend publique ou pas).

POSITION :

Nous représentons les métiers du conseil et non de la vente, aussi quelle que soit l'offre qui découle des textes, nos membres seront ceux qui la proposeront. Dès lors nous ne donnons d'avis que si nous pensons sincèrement que telle ou telle solution est la meilleure pour le marché et les clients. Nous nous permettons cependant également de prendre position si nos entreprises sont mises en danger ou pourraient croître des suites de tel ou tel texte ou situation.

LES 12 POINTS PRIORITAIRES

2 | Protection des statuts professionnels & Entreprises

Nous sommes pour la traque de l'exercice illégal : nous rencontrons encore trop d'entreprises qui font le travail de nos membres sans les agréments et nous constatons, chose très surprenante, que les autorités qui nous contraignent, ne nous aident quasiment pas à stopper ce phénomène.

Nos entreprises ont des **taux d'incidents** très inférieurs à ceux des professionnels non régulés, sont en **croissance** et **efficaces**.

L'ANACOFI considère qu'il est impératif de créer des « belles entreprises » et de pouvoir les **transmettre** ou qu'elles puissent **en acheter d'autres**.

Pour cela s'il faut faire respecter la loi, il faut également permettre une accélération de notre croissance et de notre utilité, déjà sensible.

Pour mémoire, nous rappelons que c'est le sentiment du « danger » que créait notre inexistence qui a amené à la création ou à la redéfinition de nos métiers puis au renforcement de nos statuts légaux dans les 20 dernières années.

Ce sujet renvoie par ailleurs à la problématique **des arnaques et usurpations**. Si l'exercice illégal n'est pas traité, celui de l'usurpation des professionnels ne peut pas l'être correctement non plus.

6 | Modèle économique

Rémunération des professionnels : nous sommes défavorables à toute logique d'interdiction d'un mode de rémunération ou de plafonnement de ces derniers, dans un univers de conseil et étant rappelé que la transparence, donc l'accord ou acceptation du client, est la règle de fait ou de droit.

De plus toutes les études complètes sur les modèles exclusifs d'un mode de rémunération démontrent un effet négatif catastrophique pour la population de ces Pays.

L'ANACOFI a très fermement défendu la liberté de modèle Economique pour nos métiers : commissions ou honoraires doivent rester possibles et relever d'un choix de modèle. Nous maintenons que l'interdiction de l'un ou de l'autre des modèles amènerait à un marché en défaveur du consommateur, en plus de détruire plus de 3% des entreprises française et possiblement jusqu'à 10% des PME dont accessoirement les salariés sont des consommateurs/épargnants/investisseurs et les impôts en payent d'autres.

Remarque : Si sur l'immobilier, le débat a amené à une interdiction en immobilier de défiscalisation, nous sommes pour le reste satisfaits d'avoir été entendus par nos autorités, en France et sur la RIS au-delà. Mais nous restons vigilants, étant noté que même en France, certains poussent à la création de contraintes lourdes et/ou mettent en place des interdictions indirectes au motif du « prix », ce qui est un autre sujet de discussion.

10 | Retail Investment Strategy / Model économique/métier

Focus Retail Investment Strategy (RIS) – cf. autres points dédiés et réponse à consultation :

Nous sommes déçus de la décision de faire porter sur le Niveau 2 du texte le plus gros de l'explication de ce qui sera attendu des entreprises de nos métiers.

L'accord politique ayant mené au texte de Niveau 1 semblait équilibré. Il serait contre-productif que les Niveau 2 crée des lourdeurs nouvelles, alors même que l'initiative de simplification a été validée par l'UE.

Nous restons totalement opposés à **l'interdictions des commissions et rétrocessions** et favorables à un système de **rémunération libre**, défini entre le client et le professionnel, avec **transparence** des rémunérations.

Nous sommes d'accord avec l'idée de préciser les contraintes en matière de **marketing** et sur les influenceurs.

Nous sommes d'accord pour développer la **digitalisation**, mais pas pour un tout digital.

Nous sommes pour développer **l'éducation financière**.

Nous souhaitons une réforme de **PRIIPS** notamment pour intégrer mieux la transparence **ESG**.

Nous sommes favorables à une révision des contraintes de formation annuelle des professionnels.

Nous sommes défavorables à une **VFM (value For Money)** fondée sur un couple rendement absolu/coûts qui n'aurait pas de sens dès lors que le client précise le plus souvent d'autres objectifs que le rendement absolu.

Si nous visualisons ce que pourrait être une VFM producteur, nous nous interrogeons sur ce que peut-être une VFM distributeur qui viendrait en plus des règles actuelles déjà précises et protectrice de transparence sur les frais et de rapport démontrant l'adéquation des recommandations à la situation et aux objectifs des clients
La VFM ne doit par ailleurs pas devenir une solution d'encadrement des prix, ne pouvant entrainer qu'une baisse des ressources pour les entreprises, au détriment de la qualité de la prestation.

11 | Le Grand transfert de patrimoine et d'entreprise

On parle selon les cas d'un transfert en moins d'une génération de selon les cas 4 à 9000Mds d'actifs patrimoniaux sur une valeur totale de la France d'un peu moins de 20 000Mds€.
C'est naturellement l'un des grands sujets du moment, qui concerne tous les métiers représentés dans notre association, qu'ils conseillent des particuliers ou des entreprises.
L'Etat y voit une solution pour son financement, des politiques, économistes ou sociologues envisagent des arbitrages majeurs entre classes d'actifs, car les envies des plus jeunes qui vont recevoir seront différentes de celles de leurs ainés décédés.
Nous attirons l'attention de tous sur le fait qu'il n'y aura pas 9000Mds€ si l'économie n'est pas correctement gérée et pilotée.
Hériter d'une entreprise sans repreneur et sans en prendre les rênes c'est n'hériter de rien.
Hériter d'un bien immobilier non amélioré ou en zone à évacuer par exemple du fait du recul du trait de côte, ça ne peut pas se valoriser au prix actuel.
Enfin, considérer des envies de différence des plus jeunes, cela ne peut être certain que pour le « début » de la vague, mais vers la seconde moitié de cette vague, les héritiers seront eux-mêmes âgés. Or leurs comportements sont aujourd'hui dans quasiment toutes les études, envisagés en considérant leurs envies ou comportements actuels.
Ce grand transfert est certes l'occasion pour l'Etat de ponctionner. Il faudra cependant être raisonnable et accompagnant. Or l'accompagnement c'est le rôle des métiers que nous représentons, tout comme les notaires.
Nous devons être impliqués dans les travaux et nous devons collectivement créer des outils de transmission, marchés d'échange, de formation et d'éducation de repreneurs pour les entreprises.
Une politique de ponction pure pour financer un budget déficitaire tuera l'économie. Les valeurs baissant mécaniquement du fait des entreprises qui fermeraient et des actifs immobiliers abandonnés ou mal vendus, il serait alors probable que la valeur de la France baisse substantiellement ce qui, dit autrement, matérialiserait en comptabilité nationale un appauvrissement réel et sérieux de notre Pays et de sa population et par voie de conséquence, un affaiblissement de ce qui pourrait être distribué comme revenus du travail.
Un bon transfert efficient aurait l'effet inverse, mais pour ce faire il va falloir le piloter de manière très fine et programmée.

14 | Courtage IOBSP : reconnaissance du mandat

Le courtage / conseil en crédit : Il y a urgence à ce que les autorités agissent.
La relation entre les banques et les intermédiaires, notamment courtiers donc conseil du client final, doit être mieux organisée et apaisée.
Les réseaux d'apporteurs rémunérés, non IOBSP ne doivent pas être possibles, alors même que l'apport d'affaire n'est pas encadré par les textes et nous semble illégal au moins s'il est régulier.
Certaines banques ou agences, refusent de reconnaitre le mandat du courtier donné par son client et dans ce cas de même lui répondre quand il parle au nom d'un client nouveau ou même de la banque. Ceci ne doit plus être possible, surtout après la Loi Industrie Verte qui a reconnu en assurance le mandat d'arbitrage et le pouvoir du courtier en la matière.
Par ailleurs Nous ne pouvons pas travailler en cumul de statuts, ce qui enferme nos membres soit dans le statut de mandataire (mais donc non conseil) soit de courtier mais alors avec blocage des banques. Cette exception dans la sphère banque, finance, assurance, déjà source d'ennuis, amplifie les difficultés actuelles.
Nous ne pouvons enfin pas travailler en co-courtage donc imaginer des solutions de place de conseillers. Là encore cette exception déjà très handicapante est maintenant devenue un amplificateur de difficultés.
Si nos Courtiers et Mandataires ne peuvent plus faire de crédit et nos CGP ou CFE ne peuvent plus conseiller sur les aspects dettes car n'étant plus courtiers, nous affaiblirons en outre notre action en immobilier, financement d'entreprises mais aussi notre capacité à faire de l'approche globale.

15 | HCSF / TAEG / Crédit

Le modèle français de financement de la résidence principale, fondé sur le taux d'effort et le taux fixe et non sur la valeur hypothécaire, est protecteur de l'emprunteur ; le rapport du CCSF de juin 2026 et le rapport parlementaire Jolivet[1] le confirment. Les normes du HCSF en sont le garde-fou, mais leur application mécanique exclut des ménages solvables et bloque l'investissement notamment locatif. Les bailleurs sont particulièrement frappés : leur prêt moyen a baissé de 22.400 € en moins de 5 ans et les particuliers ne représentent plus que 55 % des réservations de logements neufs début 2026, contre 71 % il y a 6 ans. Nous sommes donc favorables à :

- La réforme de la composition du HCSF, pour y faire siéger un député et un sénateur, ainsi qu'un représentant des professionnels du crédit, afin que la norme prudentielle soit discutée au regard de ses effets sur le logement ;
- La prise en compte du reste à vivre des ménages, et non du seul taux d'effort de 35 %, seul moyen de ne pas exclure les ménages à revenus moyens et élevés des zones chères et de ne pas surprotéger les ménages modestes au point de les priver d'accès ;
- Le rétablissement du calcul différentiel pour les investisseurs : la rentabilité de chaque opération locative est intégrée avant le calcul du taux d'endettement global, faute de quoi le locatif est bloqué pour les ménages déjà propriétaires ; à défaut, une part de la marge de flexibilité de 20 % devrait être réservée à l'investissement locatif
- L'usage effectif de la marge de flexibilité de 20 %, aujourd'hui sous-utilisée par les banques faute de pilotage infra-trimestriel, et la simplification des dérogations.

Plus globalement l'ANACOFI Courtage avait exprimé sur ce sujet un avis en 7 points :

- Réexaminer le seuil uniforme de 35 %, en étudiant la possibilité d'une approche davantage fondée sur le reste à vivre et la situation financière globale de l'emprunteur ;
- Relever ou moduler certains paramètres pour les profils présentant un risque objectivement maîtrisé, notamment lorsque le niveau d'épargne, l'apport ou le patrimoine constituent des facteurs de sécurité ;
- Réexaminer la maturité maximale de 25 ans, en envisageant des possibilités supplémentaires d'allongement pour certaines catégories de dossiers ;
- Faire évoluer la marge de flexibilité, afin qu'elle constitue réellement un mécanisme de traitement des situations particulières et non un élément devenu quasi structurel de la production ;
- Améliorer la prise en compte des trajectoires professionnelles et des revenus évolutifs, dans un cadre documenté et contrôlé ;
- Renforcer la transparence sur l'utilisation de la marge de flexibilité, afin de mieux identifier les catégories de ménages et de projets qui ne peuvent être financés dans le cadre des critères standards.
- Intégrer systématiquement une clause de transférabilité des prêts dans toutes les offres de crédit immobilier

Par ailleurs, Il faut réfléchir à réformer le TAEG.
Ce qui doit être pris en considération dans le TAEG devrait être clair, par exemple, prend-on une assurance sur 1 tête et à 100%, les frais divers des banques. A défaut outre les incohérences qui apparaissent, cela complique la capacité pour le consommateur de comprendre et comparer.

25 | La co-régulation des métiers de l'immobilier

Les métiers de l'immobilier relèvent de la loi Hoguet, d'une carte professionnelle délivrée par les CCI, d'un code de déontologie et du CNTGI, instance consultative sans pouvoir de contrôle. La discipline effective repose en pratique sur la DGCCRF, dont les moyens sont limités, et sur le juge. Depuis plus de dix ans, l'idée d'un « ordre » des professions immobilières revient régulièrement, sans aboutir.

[1]Rapport d'information de l'Assemblée nationale n° 2983 (M. Jolivet) ; rapport du CCSF sur le modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale, adopté le 2 juin 2026 ; décision du HCSF n° D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 (taux d'effort de 35 %, durée de 25 ans, marge de flexibilité de 20 % de la production).

L'ANACOFI IMMO propose une autre voie, éprouvée depuis 2003 pour les conseillers en investissements financiers: la co-régulation. Chaque titulaire de carte (et, par extension, ses délégataires) adhérerait à une association professionnelle agréée par l'autorité publique, chargée – en collaboration avec les CCI- de vérifier les conditions d'accès (compétence, honorabilité, assurance, garantie financière), d'organiser la formation continue, de diffuser des documents normés et de procéder à des contrôles de premier niveau, l'autorité conservant le pouvoir de sanction. Ce schéma existe déjà dans certains Pays et fonctionne bien sans être dispendieux.

Cette co-régulation doit s'accompagner de la publication rapide du décret fixant la compétence professionnelle des délégataires de carte (art. 4 de la loi Hoguet).

27 | Transformer le dispositif Jeanbrun en statut du bailleur privé

Le dispositif créé par la loi de finances pour 2026 repose sur un amortissement de 3,5 % à 5,5 % (neuf) et de 3 % à 4 % (ancien avec 30 % de travaux) de 80 % du prix, plafonné à 8.000, 10.000 ou 12.000 € par an selon le niveau de loyer, pour une location nue de neuf ans en résidence principale du locataire, jusqu'au 31 décembre 2028. Nous avons modélisé ce dispositif sur vingt ans : il est utile mais trop étroit pour produire les logements annuels attendus.

Le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement, adopté par le Sénat le 8 juillet 2026 et en cours d'examen à l'Assemblée nationale, en modifie le volet ancien. Nous soutenons le seuil de 20 % et l'extension aux locaux transformés ; nous demandons le retour à une classe D visée après travaux, comme au Sénat et dans le texte initial du Gouvernement, et la réouverture du volet ancien aux maisons individuelles, que le texte initial prévoyait et qu'aucune des deux chambres n'a encore votée. Nous proposons d'aller plus loin dans le PLF 2027 et le texte logement :

- Pérenniser le dispositif au-delà de 2028, ou à tout le moins le proroger jusqu'en 2030 en même temps que le Denormandie et Loc'Avantages, pour donner aux investisseurs et aux promoteurs la visibilité d'un statut et non d'une niche ;
- Porter le plafond par logement et non par foyer, afin de permettre plus d'un investissement par foyer fiscal; en l'état, le plafond de 8.000 € est atteint dès le premier logement dans la plupart des métropoles ;
- Garantir un traitement de la plus-value non rédhibitoire : les amortissements déduits ne doivent pas être réintégrés dans l'assiette de la plus-value des particuliers (art. 150 VB CGI) tant que l'engagement de location a été respecté ;
- Rouvrir MaPrimeRénov' aux bailleurs réalisant une opération Jeanbrun dans l'ancien, aujourd'hui exclus de fait par la dérogation 2026 réservant le parcours accompagné aux ménages très modestes.

52 | Reprise d'entreprise

Nous soutenons les exonérations fiscales en cas de cessions/reprise d'une PME par la famille ou des employés afin de recréer un tissu durable d'entreprise et d'entrepreneurs.
Si nous sommes les conseillers des entrepreneurs, nous le sommes nous-mêmes. Or, nous constatons que c'est le problème de nos métiers. Toutes les grandes réussites CGP/CFE se vendent à des groupes financiers hors de notre champ.De plus une vague d'arrêt du fait de l'âge des dirigeants, sans repreneur, menace nos entreprises. Tout doit être mis en œuvre pour faciliter les transmissions ou reprises.

62 | Succession

Nous soutenons que dans les tableaux progressifs, il conviendrait de supprimer les « mini taux » (premières tranches) et de basculer vers une mécanique de **taux fixes par seuils**. Un abattement spécifique pourrait limiter les effets de passages de seuil.

Nous souhaitons que les abattements soient fondés sur une **périodicité de 5 ans**, sans possibilité de rétroactivité

Il nous semble plus logique de penser à 5 ans, surtout sachant que cela correspond à une fréquence « politique », c'est-à-dire, aux mandats et aux périodes-d'analyses.

Il nous semble plus cohérent de raisonner selon un modèle de 50 000 tous les 5 ans.

77 | Transmission d'entreprises et Dutreil

Faire circuler les entreprises : Améliorer les conditions de la transmission au moment de la retraite, afin d'éviter qu'il soit plus aisé et plus rentable de laisser s'endormir une entreprise. Par exemple en renforçant la formation et l'information des chefs d'entreprises quelques années avant la transmission probable de celle-ci ; en améliorant les conditions de sa transmission ou encore en réduisant les frais d'enregistrement ou de partage pour certaines.

Par ailleurs nous souhaitons le maintien du dispositif DUTREIL, ainsi que la création, annoncée pour le projet de loi de finances pour 2027, d'un « pacte Papin » facilitant la reprise des entreprises par leurs salariés (droits d'enregistrement ramenés à 0,1 %, suramortissement, étalement de l'impôt de plus-value en cas de crédit-vendeur), sous réserve que les cabinets de conseil, de courtage et les agences immobilières y soient éligibles et que le repreneur personne physique non salarié le soit aussi.

99 | Retraite

Le système par répartition doit impérativement être maintenu, ne serait-ce que parce qu'une bascule vers la capitalisation brutale anéantirait tout espoir de vie pour ceux qui avaient pensé et vécu dans une logique de retraite par répartition et n'ont donc pas épargné.

Cependant, il est indéniable que la démographie et les données économiques nous amènent vers un mur au moins temporaire, infranchissable avec le système actuel.

Mathématiquement un système pensé à une époque de départ à 65 ans, avec des semaines de 40 heures ou plus, sans RTT ni toutes les semaines de vacances actuelles, pour une vie à la retraite de moins de 10 ans avec 4 voire 6 contributeurs pour un bénéficiaire, le tout en plus de fonds des systèmes d'avant-guerre mobilisés, ne peut pas résister, quand on envisage de financer à moins de 2 personnes la vie à la retraite au même niveau pendant plus de 25 ans.

Une solution simple consiste à augmenter le volume de travail soit pendant la phase active, soit en retardant l'âge de départ, ce que tous nos voisins et compétiteurs ont déjà fait.

Cependant pour fonctionner, cela suppose un niveau d'activité et de chômage comparable entre les périodes. Car un travailleur jusqu'à 67 ans mais sans travail ni cotisation, n'apporte rien dans le système.

Il ne faut pas non plus négliger que les fonctionnaires à la retraite sont payés par nos impôts.

Dès lors et considérant les résistances sociétales, il faut prioriser l'épargne retraite et la propriété de la résidence principale, envisager un recul raisonnable de l'âge de la retraite ou une libération des heures supplémentaires avec la part chargée dédiée à la retraite et plafonner la révision des pensions à 50% de l'inflation. Il faut alors cependant une mesure d'accompagnement pour la génération actuellement à la retraite qui ne s'est pas préparée à cette réforme.

THÊMES « MÉTIERS » GÉNÉRAUX,

PROTECTION DE L'INVESTISSEUR / CONSOMMATEUR & SUJETS GENERAUX



1 | SRI

Se pose très concrètement la question de **la possibilité d'amener des clients averses au risque vers des supports scorés en SRI au-delà du niveau 1 (quand c'est le scoring du client lui-même ce qui est souvent le cas).** Aucune réponse satisfaisante n'est fournie et les clients – autant que les professionnels – sont perturbés. Cela peut amener des clients « frileux » à ne pas agir du tout, voire à aller vers des supports dont nous voulions réorienter une partie des actifs : les comptes courants ou Livrets et l'immobilier.
Il est urgent de repenser la réglementation en la matière, **ainsi que la définition des clients professionnels**, trop restrictive.
A défaut de pouvoir le faire une solution de type poche d'investissement à risque de 10% tolérée serait une option recevable.

Remarque : nous avons noté le passage de la méthode SRRI à la méthode SRI, ce qui est une bonne chose. Cependant cela ne résout pas totalement la difficulté.

2 | Protection des statuts professionnels & Entreprises

Nous sommes pour la traque de l'exercice illégal : nous rencontrons encore trop d'entreprises qui font le travail de nos membres sans les agréments et nous constatons, chose très surprenante, que les autorités qui nous contraignent, ne nous aident quasiment pas à stopper ce phénomène.
Nos entreprises ont des **taux d'incidents** très inférieurs à ceux des professionnels non régulés, sont en **croissance** et **efficaces**.
L'ANACOFI considère qu'il est impératif de créer des « belles entreprises » et de pouvoir les **transmettre** ou qu'elles puissent **en acheter d'autres**.
Pour cela s'il faut faire respecter la loi, il faut également permettre une accélération de notre croissance et de notre utilité, déjà sensible.
Pour mémoire, nous rappelons que c'est le sentiment du « danger » que créait notre inexistence qui a amené à la création ou à la redéfinition de nos métiers puis au renforcement de nos statuts légaux dans les 20 dernières années.
Ce sujet renvoie par ailleurs à la problématique **des arnaques et usurpations**. Si l'exercice illégal n'est pas traité, celui de l'usurpation des professionnels ne peut pas l'être correctement non plus.

3 | M&A et statut professionnel

Nous réaffirmons que les métiers du **Haut de Bilan et la Fusion-Acquisitions** doivent relever d'un statut **réglementé** de type CIF/IOBSP, mais doivent disposer de **procédures dédiées**.
A défaut, relevant du « corporate finance » au sens de la réglementation européenne, l'AMF doit a minima veiller au respect de ce que prévoit cette réglementation : non utilisation de terme conseil, non évaluation des entreprises, formation des personnels, etc … et assurer ainsi une concurrence loyale entre les entreprises.

4 | LCB FT

Lutte contre le blanchiment (LCB FT) : nous constatons que les professionnels ne s'en sortent toujours pas et sont toujours inquiets à ce sujet. Ils ne comprennent pas et rejettent certains principes. Il faut absolument simplifier les mécanismes et laisser à la police le rôle d'enquête. Il faut fournir aux professionnels des Kits à appliquer aisément, sans laisser aux professionnels la charge de « décider » de ce qui est bien ou mal et de les en rendre responsables.

Nous notons que le paquet AML à appliquer d'ici à juillet 2027 renforce encore les contraintes. Si la création de l'autorité européenne « AMLA » nous semble une bonne chose, le renforcement des contraintes, sans que la bonne manière de les gérer de façon pratique soit à ce jour explicité nous inquiète.

Remarque : la mise en place des registres globaux permettant d'éviter la rédaction d'une procédure d'analyse sous la responsabilité du dirigeant de l'entreprise est une bonne évolution. Il en va ainsi du registre des Bénéficiaires Effectifs. C'est en ce sens que la réglementation doit plus largement évoluer.

5 | RGPD

Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) : Nous notons les efforts de la CNIL mais ce texte est apparemment inapplicable pour ou non appliqué par nombre de professionnels tant de nos membres que de leurs clients ou partenaires fournisseurs ou prescripteurs. Ce texte doit être revu et simplifié. Nous prenons acte du projet européen qui pourrait y amener, mais sommes inquiets des projets hors de l'UE qui pourraient amener à un isolement de l'UE et en pratique, à une complexité immense pour les acteurs de notre Union.
A l'instar de la LCB FT, un référent (qui devrait pouvoir être le chef d'entreprise unipersonnelle) devrait pouvoir être DPO grâce à une formation simple d'accès.

Remarque : le manque de DPO à des prix abordables est un frein au bon déploiement d'une réglementation qui se durcit et n'est même pas encore connue ou maitrisée par certains.
La multiplication des incidents et piratage incite à réfléchir le texte et les contraintes qu'à l'évidence les plus grands acteurs ne parviennent pas à respecter.
De plus, nous notons que les citoyens valident trop souvent des invitations à accepter le traitement de leurs données, ce qui rend leurs données quasi libres d'exploitation mais démontre le besoin de réforme de ce texte.

6 | Modèle économique

Rémunération des professionnels : nous sommes défavorables à toute logique d'interdiction d'un mode de rémunération ou de plafonnement de ces derniers, dans un univers de conseil et étant rappelé que la transparence, donc l'accord ou acceptation du client, est la règle de fait ou de droit.
De plus toutes les études complètes sur les modèles exclusifs d'un mode de rémunération démontrent un effet négatif catastrophique pour la population de ces Pays.
L'ANACOFI a très fermement défendu la liberté de modèle Economique pour nos métiers : commissions ou honoraires doivent rester possibles et relever d'un choix de modèle. Nous maintenons que l'interdiction de l'un ou de l'autre des modèles amènerait à un marché en défaveur du consommateur, en plus de détruire plus de 3% des entreprises française et possiblement jusqu'à 10% des PME dont accessoirement les salariés sont des consommateurs/épargnants/investisseurs et les impôts en payent d'autres.

Remarque : Si sur l'immobilier, le débat a amené à une interdiction en immobilier de défiscalisation, nous sommes pour le reste satisfaits d'avoir été entendus par nos autorités, en France et sur la RIS au-delà. Mais nous restons vigilants, étant noté que même en France, certains poussent à la création de contraintes lourdes et/ou mettent en place des interdictions indirectes au motif du « prix », ce qui est un autre sujet de discussion.

7 | ESG / Fournisseurs & profilage

Nous souhaitons une avancée rapide de tous les projets ESG **côté fournisseurs** : les profils clients obtenus par les conseillers et intermédiaires ne trouvent pas d'équivalent du côté des offres. Cela empêche la mise en cohérence entre profil investisseur et investissement ESG. Il est urgent de développer des modes d'information compatible pour toutes les solutions patrimoniales (Financières, assurantielles et Immobilières a minima).

Nous souhaitons une simplification et une clarification des contraintes de **profilage ESG des clients** qui en arrivent à rejeter les questionnaires ou à déclarer ne pas être intéressés, du fait de la lourdeur des questions et des items des questionnaires, quand bien même, il apparaitrait évident au conseiller, que le client est de fait sensible à l'ESG.
L'avancée obtenue de l'AMF et de l'ACPR, qui permettent une simplification des questionnaires et de la prise en compte des critères du consommateur est une bonne chose. Pour autant elle n'est pas assez claire en ce que les professionnels n'ont pas de certitude quant à l'interprétation par les organes de surveillance, de ce qu'ils pourraient mettre en œuvre.

8 | Contrôle et plus généralement organisation des régulateurs

Garder un niveau de contrôle des activités mais en **réduire la charge sur les petites entités** afin qu'elles puissent se concentrer sur l'activité.

Prioriser les contrôles légers à distance et limiter les tracasseries dès lors qu'il n'y a pas de crainte un minimum précise de la part des régulateurs/autorités. Il faut éviter l'émergence de comportements frauduleux mais il faut dans le même temps laisser les entreprises travailler.

Les régulateurs doivent être pilotés depuis les équipes juridiques et d'accompagnement des professionnels et non le contrôle et les commissions des sanctions.

Au demeurant, les contrôles ne doivent pas être à charge mais **à charge et décharge**.

Enfin, si le **Conseil d'Etat** est l'instance d'appel, aucun de ses membres ne doit siéger dans l'instance de sanction de premier niveau.

Le Conseil d'Etat doit par ailleurs pouvoir, comme le fait la Commission des Abus de Droits statuer sur des questions posées par les régulateurs ou des organes représentatifs et leurs décisions s'imposer et ce, avant qu'l ne soit nécessaire d'attendre une décision d'appel d'une sanction.

Il nous semblerait logique que nos professionnels disposent d'un **représentant aux Collège des deux Autorités** (AMF & ACPR), ainsi que dans leurs **Commissions des sanctions**.
Si les consommateurs et autres représentants du monde professionnel y siègent, il semble anormal que les entreprises les plus nombreuses n'y aient pas un siège.

Remarque : il nous remonte des temps et profondeurs de contrôle qui sont excessivement longs ou lourds y compris dans des situations simples, ou des interprétations de la part des agents « contrôleurs » qui sont « à charge » pendant toute la durée du contrôle. Il ne nous parait pas sain de devoir attendre l'étape au-delà du contrôle pour faire entendre la voix du praticien, surtout dans un système dit de « co-construction » dans lequel son organisation de représentation est censée pouvoir expliquer dans les 2 sens, apporter la controverse et débattre avec l'autorité.
Enfin, nous avons bien noté la volonté européenne déclarée fin 2025 de simplifier les charges administratives des TPE et PME. Notre position nous semble en parfaite adéquation avec le souhait des instances de l'Union.

9 | Interprofessionnalité et documents normés

Harmoniser les documents permettant la collaboration sur un dossier entre professionnels.
Les régulateurs doivent échanger avec les professionnels afin de permettre l'émergence de **documents types communs** et plus guère discutés par les contrôleurs. Le refus historique de ce schéma amène à une inflation considérable de documents et modèles d'une entreprise à l'autre, pour les mêmes données, pour le même client, que le digital ne permet que partiellement de résoudre. Le coût financier et les risques de conformité générés deviennent abyssaux.

10 | Retail Investment Strategy / Model économique/métier

Focus Retail Investment Strategy (RIS) – cf. autres points dédiés et réponse à consultation :
Nous sommes déçus de la décision de faire porter sur le Niveau 2 du texte le plus gros de l'explication de ce qui sera attendu des entreprises de nos métiers.
L'accord politique ayant mené au texte de Niveau 1 semblait équilibré. Il serait contre-productif que les Niveau 2 crée des lourdeurs nouvelles, alors même que l'initiative de simplification a été validée par l'UE.
Nous restons totalement opposés à **l'interdictions des commissions et rétrocessions** et favorables à un système de **rémunération libre**, défini entre le client et le professionnel, avec **transparence** des rémunérations.
Nous sommes d'accord avec l'idée de préciser les contraintes en matière de **marketing** et sur les influenceurs.
Nous sommes d'accord pour développer la **digitalisation**, mais pas pour un tout digital.
Nous sommes pour développer **l'éducation financière**.
Nous souhaitons une réforme de **PRIIPS** notamment pour intégrer mieux la transparence **ESG**.
Nous sommes favorables à une révision des contraintes de formation annuelle des professionnels.
Nous sommes défavorables à une **VFM (value For Money)** fondée sur un couple rendement absolu/coûts qui n'aurait pas de sens dès lors que le client précise le plus souvent d'autres objectifs que le rendement absolu.
Si nous visualisons ce que pourrait être une VFM producteur, nous nous interrogeons sur ce que peut-être une VFM distributeur qui viendrait en plus des règles actuelles déjà précises et protectrice de transparence sur les frais et de rapport démontrant l'adéquation des recommandations à la situation et aux objectifs des clients

La VFM ne doit par ailleurs pas devenir une solution d'encadrement des prix, ne pouvant entrainer qu'une baisse des ressources pour les entreprises, au détriment de la qualité de la prestation.

11 | Le Grand transfert de patrimoine et d'entreprise

On parle selon les cas d'un transfert en moins d'une génération de selon les cas 4 à 9000Mds d'actifs patrimoniaux sur une valeur totale de la France d'un peu moins de 20 000Mds€.
C'est naturellement l'un des grands sujets du moment, qui concerne tous les métiers représentés dans notre association, qu'ils conseillent des particuliers ou des entreprises.
L'Etat y voit une solution pour son financement, des politiques, économistes ou sociologues envisagent des arbitrages majeurs entre classes d'actifs, car les envies des plus jeunes qui vont recevoir seront différentes de celles de leurs ainés décédés.

Nous attirons l'attention de tous sur le fait qu'il n'y aura pas 9000Mds€ si l'économie n'est pas correctement gérée et pilotée.
Hériter d'une entreprise sans repreneur et sans en prendre les rênes c'est n'hériter de rien.
Hériter d'un bien immobilier non amélioré ou en zone à évacuer par exemple du fait du recul du trait de côte, ça ne peut pas se valoriser au prix actuel.
Enfin, considérer des envies de différence des plus jeunes, cela ne peut être certain que pour le « début » de la vague, mais vers la seconde moitié de cette vague, les héritiers seront eux-mêmes âgés. Or leurs comportements sont aujourd'hui dans quasiment toutes les études, envisagés en considérant leurs envies ou comportements actuels.

Ce grand transfert est certes l'occasion pour l'Etat de ponctionner. Il faudra cependant être raisonnable et accompagnant. Or l'accompagnement c'est le rôle des métiers que nous représentons, tout comme les notaires.
Nous devons être impliqués dans les travaux et nous devons collectivement créer des outils de transmission, marchés d'échange, de formation et d'éducation de repreneurs pour les entreprises.

Une politique de ponction pure pour financer un budget déficitaire tuera l'économie. Les valeurs baissant mécaniquement du fait des entreprises qui fermeraient et des actifs immobiliers abandonnés ou mal vendus, il serait alors probable que la valeur de la France baisse substantiellement ce qui, dit autrement, matérialiserait en comptabilité nationale un appauvrissement réel et sérieux de notre Pays et de sa population et par voie de conséquence, un affaiblissement de ce qui pourrait être distribué comme revenus du travail.
Un bon transfert efficient aurait l'effet inverse, mais pour ce faire il va falloir le piloter de manière très fine et programmée.

ASSURANCE



OPÉRATION DE BANQUE & SERVICES DE PAIEMENT / CREDIT

Forte d'environ 10 000 entreprises du Courtage en Assurance ou Bancaire réparties sur l'ensemble du Territoire, notre ANACOFI-COURTAGE représente la principale association d'IOBSP et l'une des deux principales d'intermédiaires en Assurance de France. En matière d'assurance-vie elle est même de loin la principale.

Agréée par l'ACPR, elle a vocation à accompagner et représenter des entreprises dont le rôle économique est central.

12 | Révision ou remplacement crédit emprunteur

Nous sommes favorables à tous les mécanismes de révision ou remplacement de l'assurance emprunteur, à couverture égale. Nous soutenons les travaux du CCSF.

13 | Assurances dépendance et dépendance en général

Nous sommes favorables à un travail sur les assurances « dépendance », ce qui est et sera l'autre grand défi des années à venir, avec l'ESG et la croissance.

Plus généralement, le volume des personnes en situation de dépendance ne va faire que progresser, tout comme celui des accompagnants. Or, ces derniers sont également fragilisés et ralenti dans leurs carrières. Ceci nécessite un traitement spécifique.

Plusieurs options sont possibles : des aides directes aux avantages fiscaux.

Cela pourrait également amener à repenser le cadre **des services à la personne**. Nous sommes favorables à un examen des avantages fiscaux consentis pour ces prestations et du cadre légal dans son ensemble. Si certaines prestations bénéficiant d'avantages fiscaux sont discutables, l'activité exclusive freine le développement de ce type de prestations.

14 | Courtage IOBSP : reconnaissance du mandat

Le courtage / conseil en crédit : Il y a urgence à ce que les autorités agissent.
La relation entre les banques et les intermédiaires, notamment courtiers donc conseil du client final, doit être mieux organisée et apaisée.
Les réseaux **d'apporteurs rémunérés**, non IOBSP ne doivent pas être possibles, alors même que l'apport d'affaire n'est pas encadré par les textes et nous semble illégal au moins s'il est régulier.
Certaines banques ou agences, refusent de reconnaitre **le mandat** du courtier donné par son client et dans ce cas de même lui répondre quand il parle au nom d'un client nouveau ou même de la banque. Ceci ne doit plus être possible, surtout après la Loi Industrie Verte qui a reconnu en assurance le mandat d'arbitrage et le pouvoir du courtier en la matière.
Par ailleurs Nous ne pouvons pas travailler en **cumul de statuts**, ce qui enferme nos membres soit dans le statut de mandataire (mais donc non conseil) soit de courtier mais alors avec blocage des banques. Cette exception dans la sphère banque, finance, assurance, déjà source d'ennuis, amplifie les difficultés actuelles.
Nous ne pouvons enfin pas travailler **en co-courtage** donc imaginer des solutions de place de conseillers. Là encore cette exception déjà très handicapante est maintenant devenue un amplificateur de difficultés.
Si nos Courtiers et Mandataires ne peuvent plus faire de crédit et nos CGP ou CFE ne peuvent plus conseiller sur les aspects dettes car n'étant plus courtiers, nous affaiblirons en outre notre action en immobilier, financement d'entreprises mais aussi notre capacité à faire de l'approche globale.

15 | HCSF / TAEG / Crédit

Le modèle français de financement de la résidence principale, fondé sur le taux d'effort et le taux fixe et non sur la valeur hypothécaire, est protecteur de l'emprunteur ; le rapport du CCSF de juin 2026 et le rapport parlementaire Jolivet[2] le confirment. Les normes du HCSF en sont le garde-fou, mais leur application mécanique exclut des ménages solvables et bloque l'investissement notamment locatif. Les bailleurs sont particulièrement frappés : leur prêt moyen a baissé de 22.400 € en moins de 5 ans et les particuliers ne représentent plus que 55 % des réservations de logements neufs début 2026, contre 71 % il y a 6 ans. Nous sommes donc favorables à :

[2]Rapport d'information de l'Assemblée nationale n° 2983 (M. Jolivet) ; rapport du CCSF sur le modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale, adopté le 2 juin 2026 ; décision du HCSF n° D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 (taux d'effort de 35 %, durée de 25 ans, marge de flexibilité de 20 % de la production).

- La réforme de la composition du HCSF, pour y faire siéger un député et un sénateur, ainsi qu'un représentant des professionnels du crédit, afin que la norme prudentielle soit discutée au regard de ses effets sur le logement ;
- La prise en compte du reste à vivre des ménages, et non du seul taux d'effort de 35 %, seul moyen de ne pas exclure les ménages à revenus moyens et élevés des zones chères et de ne pas surprotéger les ménages modestes au point de les priver d'accès ;
- Le rétablissement du calcul différentiel pour les investisseurs : la rentabilité de chaque opération locative est intégrée avant le calcul du taux d'endettement global, faute de quoi le locatif est bloqué pour les ménages déjà propriétaires ; à défaut, une part de la marge de flexibilité de 20 % devrait être réservée à l'investissement locatif ;
- L'usage effectif de la marge de flexibilité de 20 %, aujourd'hui sous-utilisée par les banques faute de pilotage infra-trimestriel, et la simplification des dérogations.

Plus globalement l'ANACOFI Courtage avait exprimé sur ce sujet un avis en 7 points :

- Réexaminer le seuil uniforme de 35 %, en étudiant la possibilité d'une approche davantage fondée sur le reste à vivre et la situation financière globale de l'emprunteur ;
- Relever ou moduler certains paramètres pour les profils présentant un risque objectivement maîtrisé, notamment lorsque le niveau d'épargne, l'apport ou le patrimoine constituent des facteurs de sécurité ;
- Réexaminer la maturité maximale de 25 ans, en envisageant des possibilités supplémentaires d'allongement pour certaines catégories de dossiers ;
- Faire évoluer la marge de flexibilité, afin qu'elle constitue réellement un mécanisme de traitement des situations particulières et non un élément devenu quasi structurel de la production ;
- Améliorer la prise en compte des trajectoires professionnelles et des revenus évolutifs, dans un cadre documenté et contrôlé ;
- Renforcer la transparence sur l'utilisation de la marge de flexibilité, afin de mieux identifier les catégories de ménages et de projets qui ne peuvent être financés dans le cadre des critères standards.
- Intégrer systématiquement une clause de transférabilité des prêts dans toutes les offres de crédit immobilier

Par ailleurs, Il faut réfléchir à réformer le TAEG.
Ce qui doit être pris en considération dans le TAEG devrait être clair, par exemple, prend-on une assurance sur 1 tête et à 100%, les frais divers des banques. A défaut outre les incohérences qui apparaissent, cela complique la capacité pour le consommateur de comprendre et comparer.

16 | Formation IOBSP

Formation des professionnels IOBSP : Nous sommes favorables à une définition plus claire des obligations de formation annuelle des IOBSP car à l'exception du cas des IOBSP qui produisent une prestation relative au crédit immobilier, les règles sont floues et les associations agréées qui doivent veiller au respect des règles, se trouvent en difficulté et sans fondement légal, leur permettant d'imposer ou rappeler à l'ordre.

Remarque : L'ANACOFI COURTAGE a été invité par l'ACPR à prendre position. Cependant il ne nous appartient pas de pallier une absence de position de la loi ou de prendre une décision que l'ACPR pourrait invalider de fait, via ses contrôles et sanctions.

17 | Souscription PER

Le PEAC est un échec, que nous avions anticipé et ce, pour les raisons que nous avions envisagées. Il conviendrait donc de rétablir la possibilité de versement par les parents sur le PER d'un enfant, mais sans avantage fiscal.

Il nous semble que cela permettrait d'aider à la création d'un pécule mais également de commencer à organiser la préparation de la retraite selon un schéma plus « capitalisation » qui semble seul à pouvoir améliorer la situation future de la jeune génération, pour laquelle le système par répartition a toutes les chances de s'affaiblir.

Remarque : notre proposition en ne demandant pas d'avantage fiscal particulier et en amenant à des engagements de placement long nous apparait ne pas demander d'effort budgétaire à l'Etat et permettre des investissements finançant l'économie longs.

FINANCE



Forte d'environ 3 500 entreprises du Conseil en Investissement Financier réparties sur l'ensemble du Territoire, l'ANACOFI-CIF représente la principale association de CIF de France.

Dans un univers financier particulier, les positions et avis de nos membres, qui œuvrent quotidiennement au bénéfice de leurs clients ne doivent pas être négligées. Dans le contexte actuel d'évolution réglementaire annoncée de première importance, de révolution ESG et d'instabilité, il nous semble nécessaire de porter attention à certains sujets que nous rappelons ici.

18 | ESG / ISR

Il est évident que les investissements « verts » ou « ISR/ESG » sont à mettre en avant et nous le ferons. Cependant il faut impérativement ne pas jeter l'opprobre sur les autres formes d'investissements s'ils sont locaux.

Remarque : Au-delà de ce point d'attention majeur que nous portons depuis des années, nous notons l décision de Simplification des contraintes des PME qui d'après le « Simpliication Act » doit commencer par un allègement des contraintes RSE pour les TPE et PME. Cette décision de l'UE vient 6 ans après notre prise de position confirmer que notre alerte était fondée.

19 | Épargne entreprise

L'ANACOFI est favorable à l'épargne dans l'entreprise. Elle doit être soutenue pour la retraite et le recyclage de l'intéressement et de la participation. Au-delà, ce n'est pas le lieu.
Le chef d'entreprise doit pouvoir profiter de l'abondement dès la première année, dès lors qu'il a un salarié.

Concernant l'épargne retraite via l'entreprise spécifiquement, il ne faut pas affaiblir les avantages fiscaux. Il faudrait même envisager d'augmenter les plafonds déductibles ou des abondements non chargés.

Remarque : nous avons été globalement entendus et nous félicitons de la reprise de nombre de nos propositions concrètes sur ce point.

20 | OPT financement d'entreprise /CIF

Nous avons noté la réforme de l'Offre au public qui concoure au financement des entreprises et la disparition de l'ancienne notion de placement privé (terme pourtant toujours utilisé par certains) dont nous appelions de longue date la réforme.
La réforme que nous appelions de nos vœux, nous semble avoir du sens.
Cependant afin d'assurer une irrigation correcte des entreprises françaises en capitaux, la notion de placement de titres Financiers doit être revue et la RTO sur titres vifs, rendue possible pour les Conseils en Investissement Financiers, qui peuvent pourtant les conseiller.
Il s'agit d'une nécessité absolue si nous voulons que les presque 8000 entreprises du conseil financier puissent aider au financement des entreprises, des marchés et à leur liquidité.

21 | Créer un Plan d'Epargne Obligataire

Si le Pea permet une épargne et des investissement favorable au capital, le financement de la dette obligataire est délaissé, alors même qu'il peut être bénéfique à la fois pour les entreprises et les épargnants/investisseurs.
Une solution serait de créer un PEO ou une poche spécifique dans le PEA, clairement identifiable.
Cette seconde option nous parait cependant moins pertinente, sauf à modifier l'intitulé de cette enveloppe.

22 | Education financière

Veiller à développer l'éducation financière, qui mériterait peut-être de changer d'intitulé car le mot « finance » peut être mal perçu. Nous pourrions parler d'éducation « économique et financière ». Dans ce cadre, il faut impérativement permettre aux dirigeants de PME de mieux comprendre l'intérêt des divers modes de financements, principalement non bancaires.

Remarque : nous sommes satisfaits d'être associés au programme EDUCFI et intégrés au comité stratégique. Nous tenons à préciser que nos CGP et CFE sont, tant que le niveau général de la population n'aura pas atteint certains seuils de compétence, la solution au problème que pose le manque de culture financière et patrimoniale de la population, en plus de concourir à la diffusion des connaissances.

23 | Plan d’Epargne Retraite Pan Européen

Le projet, partie du paquet « Union de l'épargne et de l'investissement » (SIU en anglais) vise à une seconde tentative de créer une solution d’épargne retraite continentale normée.

La première version fut un échec majeur pour toutes les raisons constatées que nous avions nous, professionnels, indiquées comme allant empêcher son succès. L’échec fut cependant d’un tel niveau qu’on peut se demander si les moyens engagés pour le faire naitre ont même été financés par les revenus des encours et c‘est quasi impossible.

Nous sommes donc très réservés sur cette initiative, mais admettons que l’idée d’un produit à 2 poches : une sans conseil et donc sans frais et une autre, avec conseil mais alors à frais déplafonnés, le tout assorti d’avantages fiscaux, ressemble beaucoup à notre PER français qui est un succès réel, après presque 60 ans à essayer d’autres solutions au mieux marginalement utiles macro économiquement.

Nous avons répondu aux consultations concernant ce projet. Si nos avis sont entendus, nous le soutiendrons. Sinon, il nous semble voué à la même mort que la première version.

IMMOBILIER



Forte d'environ 1.200 entreprises d'intermédiation immobilière patrimoniale et d'entreprise, L'ANACOFI IMMO représente les professionnels qui ont intermédié près de 20.000 investissements immobiliers en 2025, soit de l'ordre de 6 Md€, et environ 35 % des investissements des particuliers en immobilier financier (SCPI, OPCI), soit plus de 2 Md€ sur la même année. Par l'intermédiaire de sa vice-présidente, elle siège au CNTGI. Elle co-organise ou soutient nombre de manifestations B to B ou B to C dédiées au logement.

Pendant de nombreuses années, la délégation de la politique du logement à différents acteurs privés ou publics, en lieu et place d'un ministère de plein exercice dédié au logement et à l'aménagement du territoire, a conduit à l'état d'urgence et au risque de bombe sociale que nous connaissons. L'année écoulée marque une inflexion : un ministère de la Ville et du Logement de plein exercice, un plan « Relance logement », la création d'un dispositif fiscal du bailleur privé et un projet de loi de relance et de décentralisation du logement en cours d'examen au Parlement. Nous saluons cette prise en main. Elle ne suffit pas encore à inverser la tendance, et le projet de loi de finances pour 2027 la contredit déjà en partie en s'attaquant notamment au régime du loueur en meublé.

La conjoncture reste dégradée. Au deuxième trimestre 2026, les ventes de logements neufs reculent de 23,6 % sur un an et passent, sur le semestre, sous les 40.000 réservations, un plancher jamais atteint depuis 2009 ; les mises en chantier de logements collectifs baissent de près de 20 %. L'investissement locatif des particuliers est tombé à environ 15.000 logements en 2025 contre plus de 75.000 cinq ans plus tôt. Les transactions dans l'ancien se stabilisent entre 900.000 et 955.000 ventes en 2026, à prix quasi stables, mais les loyers accélèrent (+2,6 % sur un an) et la remontée de l'OAT à dix ans, proche de 5 % en octobre, fait repartir les taux de crédit à la hausse (3,66 % en moyenne sur vingt ans en octobre), dans un contexte de sélectivité bancaire accrue et dans l'attente d'une nouvelle hausse des taux directeurs de la BCE. Les facteurs structurels n'ont pas reculé : 3,2 millions de logements vacants, dont 10 % au moins mobilisables à court terme ; un emploi sur cinq refusé faute de logement ; 2,3 millions de ménages en attente d'un logement social ; le retrait progressif du parc locatif des logements énergivores, que le projet de loi logement tente de freiner ; et une fiscalité des mutations portée à 6,32 % dans la quasi-totalité des départements.

Plus que jamais, cette situation doit conduire à agir sur les facteurs structurels de l'immobilier, la fiscalité, les normes de construction, le foncier, l'aménagement du territoire, le financement et les aides publiques, afin d'assurer la résilience du secteur, le maintien de l'emploi et l'accès au logement des ménages. Le logement, et l'immobilier en général, ne doit pas être la variable d'ajustement de la politique budgétaire : il faut en minorer la taxation de droit commun et en limiter les niches contre-productives, mais surtout garantir la stabilité des règles, condition première de l'investissement de long terme. Il est urgent de favoriser une politique de l'offre et de l'aménagement du territoire intégrée à une politique globale (économie, infrastructures, transports), en redéfinissant le besoin réel de logements au niveau des territoires et l'équilibre entre le secteur privé et le secteur social.

Depuis la précédente note, l'ANACOFI IMMO a pris toute sa part à ces travaux. C'est à partir de ces travaux que l'ANACOFI IMMO resserre ses positions autour de quelques propositions immobilières, classées par thèmes.

Gouvernance de la politique du logement et régulation des métiers

24 | Un observatoire public-privé du logement

Au-delà des « Grenelle » successifs, la politique du logement souffre d'abord d'un déficit de données consolidées, intégrant le neuf (flux) et l'ancien (stock), les loyers, la vacance et les besoins par territoire. Nous proposons la création d'un observatoire public-privé associant l'État, les collectivités, les notaires, les professionnels de l'intermédiation et de la gestion, chargé de redéfinir le besoin réel de logements au niveau des territoires et l'équilibre entre parc privé et parc social.

Cette politique doit être une politique de l'offre et de l'aménagement du territoire (villes moyennes, rénovation du stock, infrastructures), et non une politique de la demande : nous restons opposés à l'extension de l'encadrement des loyers, dont les premières évaluations confirment l'inefficacité et les effets d'éviction.

25 | La co-régulation des métiers de l'immobilier

Les métiers de l'immobilier relèvent de la loi Hoguet, d'une carte professionnelle délivrée par les CCI, d'un code de déontologie et du CNTGI, instance consultative sans pouvoir de contrôle. La discipline effective repose en pratique sur

la DGCCRF, dont les moyens sont limités, et sur le juge. Depuis plus de dix ans, l'idée d'un « ordre » des professions immobilières revient régulièrement, sans aboutir.

L'ANACOFI IMMO propose une autre voie, éprouvée depuis 2003 pour les conseillers en investissements financiers: la co-régulation. Chaque titulaire de carte (et, par extension, ses délégataires) adhérerait à une association professionnelle agréée par l'autorité publique, chargée – en collaboration avec les CCI- de vérifier les conditions d'accès (compétence, honorabilité, assurance, garantie financière), d'organiser la formation continue, de diffuser des documents normés et de procéder à des contrôles de premier niveau, l'autorité conservant le pouvoir de sanction. Ce schéma existe déjà dans certains Pays et fonctionne bien sans être dispendieux.

Cette co-régulation doit s'accompagner de la publication rapide du décret fixant la compétence professionnelle des délégataires de carte (art. 4 de la loi Hoguet).

26 | Une double phase conseil / intermédiation

À l'exemple de l'intermédiation en opérations de banque, nous proposons l'instauration d'une double phase dans la relation client. La première phase, de conseil, est régie par une lettre de mission rémunérée en honoraires, indépendante de toute transaction ; elle permet de rémunérer des actes spécifiques (avis de valeur normé, étude de faisabilité, audit locatif). La seconde phase relève de l'intermédiation (mandat), avec une rémunération due uniquement à l'issue de l'engagement définitif des parties. Les deux phases sont indépendantes et peuvent être complémentaires.

Cette double phase est une faculté offerte au professionnel et à son client, non une obligation nouvelle : l'intermédiation classique sous mandat reste inchangée et n'appelle aucun document supplémentaire. L'objectif est inverse de celui d'un surcroît de formalisme : permettre à l'indépendant d'être rémunéré pour un conseil qu'il rend aujourd'hui gratuitement.

Nous sommes favorables au détail de chaque prestation et de son prix dans le mandat, à un rapport de mission et d'adéquation normé, et au renforcement de l'information précontractuelle des investisseurs en résidences gérées (Ehpad, séniors, étudiantes, tourisme). En revanche, les deux études que nous avons commandées démontrent les effets négatifs d'un plafonnement des rémunérations des intermédiaires auquel nous restons opposés.

Fiscalité du bailleur privé et relance de l'offre locative

27 | Transformer le dispositif Jeanbrun en statut du bailleur privé

Le dispositif créé par la loi de finances pour 2026 repose sur un amortissement de 3,5 % à 5,5 % (neuf) et de 3 % à 4 % (ancien avec 30 % de travaux) de 80 % du prix, plafonné à 8.000, 10.000 ou 12.000 € par an selon le niveau de loyer, pour une location nue de neuf ans en résidence principale du locataire, jusqu'au 31 décembre 2028. Nous avons modélisé ce dispositif sur vingt ans : il est utile mais trop étroit pour produire les logements annuels attendus.

Le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement, adopté par le Sénat le 8 juillet 2026 et en cours d'examen à l'Assemblée nationale, en modifie le volet ancien. Nous soutenons le seuil de 20 % et l'extension aux locaux transformés ; nous demandons le retour à une classe D visée après travaux, comme au Sénat et dans le texte initial du Gouvernement, et la réouverture du volet ancien aux maisons individuelles, que le texte initial prévoyait et qu'aucune des deux chambres n'a encore votée. Nous proposons d'aller plus loin dans le PLF 2027 et le texte logement :

- Pérenniser le dispositif au-delà de 2028, ou à tout le moins le proroger jusqu'en 2030 en même temps que le Denormandie et Loc'Avantages, pour donner aux investisseurs et aux promoteurs la visibilité d'un statut et non d'une niche ;
- Porter le plafond par logement et non par foyer, afin de permettre plus d'un investissement par foyer fiscal; en l'état, le plafond de 8.000 € est atteint dès le premier logement dans la plupart des métropoles ;

- **Garantir un traitement de la plus-value non rédhibitoire** : les amortissements déduits ne doivent pas être réintégrés dans l'assiette de la plus-value des particuliers (art. 150 VB CGI) tant que l'engagement de location a été respecté ;
- **Rouvrir MaPrimeRénov' aux bailleurs** réalisant une opération Jeanbrun dans l'ancien, aujourd'hui exclus de fait par la dérogation 2026 réservant le parcours accompagné aux ménages très modestes.

28 | Un statut fiscal unifié du loueur

Le projet de loi de finances pour 2027 envisage de plafonner l'amortissement des loueurs en meublé non professionnels à 2,5 % par an et 7.000 € par foyer, et supprime le report des amortissements non déduits, afin de « concrétiser l'attractivité » du dispositif Jeanbrun. Nous contestons la méthode : **on ne relance pas l'offre locative en dégradant le régime de 1,4 million de bailleurs en meublé, alors que la location meublée est, pour les étudiants et les actifs mobiles, le premier accès au logement.**

Nous demandons, a minima : (i) que les meublés loués à titre de résidence principale du locataire et les baux mobilité soient exclus de l'article 7 ; (ii) que l'ensemble des résidences gérées, déjà exclues du plafonnement de l'amortissement, le soient aussi de la suppression du report des amortissements non déduits.

Au-delà, nous maintenons notre proposition, portée depuis près de vingt ans et rejointe par les notaires, d'un statut fiscal unifié du loueur immobilier : le choix de l'option « revenus fonciers » ou « revenus BIC » appartient au contribuable (option révocable après cinq ans), que la location soit nue ou meublée, dès lors qu'elle constitue la résidence principale du locataire ; l'option BIC emporte amortissement linéaire et par composant de la valeur des murs hors foncier et régime des plus-values professionnelles calculées sur la valeur nette comptable au taux de la plus-value à long terme ; le statut de loueur professionnel est rétabli sur option (inscription au RCS, prépondérance des recettes locatives), avec imputation des amortissements sur le revenu global et exclusion de l'IFI ; le loueur en résidence gérée relève de l'un ou l'autre statut. Les meublés de tourisme occasionnels (moins d'un mois sans discontinuer) restent taxés en revenus fonciers.

Remarque : la loi Le Meur a déjà ramené les abattements du micro-BIC à 30 % (15.000 € de recettes) pour les meublés de tourisme non classés et à 50 % (83.600 € pour les revenus 2026) pour les classés, et la loi de finances pour 2025 a réintégré les amortissements dans la plus-value LMNP. **Nous demandons une pause et un bilan avant tout nouveau durcissement.**

29 | Denormandie et Loc'Avantages prorogés jusqu'en 2030

Le dispositif Denormandie s'éteint le 31 décembre 2027, comme Loc'Avantages. Leur réduction d'impôt reste l'outil adapté aux ménages faiblement imposés, que l'amortissement du Jeanbrun sert mal, et aux territoires détendus. Nous demandons :

- Leur prorogation jusqu'au 31 décembre 2030, alignée sur le dispositif Jeanbrun réorganisé, afin d'offrir une gamme continue ;
- L'éligibilité du Denormandie en fonction du besoin des territoires (zonage fondé sur la vacance et la tension locative), et non plus de la seule appartenance à Action Cœur de Ville ou à une ORT, qui ne couvrent que 4 % des communes ;
- Son ouverture aux logements collectifs classés E, F ou G et aux logements vacants depuis plus de deux ans, dont 10 % au moins, soit 320.000 logements, semblent mobilisables à court terme ;
- L'articulation avec la taxe unique sur la vacance créée par la loi de finances pour 2026 : le produit de cette taxe devrait financer les aides à la remise sur le marché.

30 | Déficit foncier renforcé de 21.400 € pérennisé

Le doublement du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global (21.400 €) pour les travaux faisant sortir un logement des classes E, F ou G a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2027. Nous demandons sa pérennisation et son cumul explicite avec le Denormandie et le Jeanbrun ancien. Dans la même logique, nous souhaiterions le maintien du déblocage anticipé du PEL pour travaux de rénovation énergétique.

Logement intermédiaire, logement des salariés et mobilisation des institutionnels

31 | Sécuriser le bailleur pour remettre des logements sur le marché

La peur de l'impayé, alors que les impayés restent inférieurs à 3 % des loyers, est le premier motif de retrait de logements du marché locatif de longue durée au profit de la location touristique ou de la vacance. Le particulier bailleur doit continuer à participer à la politique du logement, ce qui suppose de rééquilibrer ses rapports avec le locataire. L'ANACOFI IMMO a remis à la mission gouvernementale sur l'équilibre des rapports bailleur-locataire une contribution de vingt propositions, dont nous retenons ici les quatre principales :

- Un registre national des incidents locatifs (FILOC), sur le modèle du FICP, dont l'inscription des incidents et la consultation seraient réservées aux titulaires de la carte professionnelle « gestion immobilière » (carte G), pour le compte du bailleur et avec le consentement du candidat, afin d'en fiabiliser les données et de substituer une information objective aux garanties disproportionnées aujourd'hui exigées ;
- Une procédure de recouvrement et d'expulsion accélérée, de neuf mois au maximum entre le premier impayé et la libération des lieux en cas de mauvaise foi avérée, avec maintien de l'accompagnement social des locataires de bonne foi ;
- Un mandat de gestion « garantie totale », par lequel le professionnel garantit au bailleur le paiement des loyers (clause de ducroire), sécurisé par une dérogation expresse au monopole bancaire, afin de proposer une alternative aux assurances loyers impayés dont les exclusions découragent les bailleurs ; ce mandat garanti doit rester compatible avec la souscription de la garantie VISALE, dont il complète la couverture ;
- Un médiateur national des rapports locatifs, doté d'un pouvoir d'arbitrage contraignant pour les litiges de faible montant (dépôt de garantie, charges, réparations locatives), afin de désengorger les tribunaux et de rétablir la confiance.

Remarque : ces propositions sont cohérentes avec le décret n° 2026-84 du 12 février 2026 redéfinissant l'impayé locatif pour les bénéficiaires d'aides au logement et renforçant le rôle de la CCAPEX à compter du 1er janvier 2027.

32 | L'employeur logeur

Un emploi sur cinq est refusé faute de logement à proximité. Des entreprises qui recherchent de la main-d'œuvre ne peuvent la loger. Nous proposons deux outils complémentaires.

L'usufruit locatif employeur. Sur le modèle de l'usufruit locatif social, l'usufruit temporaire (quinze ans) de logements neufs ou rénovés serait acquis par des investisseurs (foncières, SCPI et OPCI, collectivités, bailleurs sociaux, associations), la nue-propriété par des particuliers, et les logements affectés par convention aux salariés d'un ou plusieurs employeurs d'un bassin d'emploi, avec un « bail employeur solidaire » organisant la sortie du salarié quittant l'entreprise. Nous soutenons la proposition de loi de Dominique Da Silva.

Une fiscalité facilitée pour l'employeur logeur. Le logement mis à disposition d'un salarié est aujourd'hui traité comme un avantage en nature, évalué selon un barème forfaitaire ou la valeur locative, soumis à cotisations et à l'impôt sur le revenu, et l'investissement de l'employeur ne bénéficie d'aucune incitation. Nous proposons : (i) une franchise de cotisations et d'impôt sur l'avantage en nature logement dans la limite d'un plafond mensuel, lorsque le logement est

lié à une mobilité géographique ou à une prise de poste à plus de 50 km du domicile antérieur, pendant trois ans ; (ii) la déductibilité intégrale et un suramortissement de 20 % des dépenses engagées par l'employeur (acquisition d'usufruit, construction, réservation auprès d'un bailleur) pour loger ses salariés, dans la limite d'un prix de revient au m² ; (iii) l'accès au taux de TVA de 10 % du LLI pour les logements réservés aux salariés à loyers plafonnés ; (iv) un bail « mobilité professionnelle » de un à trois ans, renouvelable, pour les salariés en période d'essai, en alternance ou en mission.

Ces mesures libèreraient de la place dans le parc social de masse et permettent aux villes de faire remonter leur taux de logements sociaux le temps du bail.

33 | Mobiliser les institutionnels et le parc social

Nous souhaiterions le maintien de la créance d'impôt sur les sociétés (en lieu et place de l'exonération de taxe foncière) pour les investisseurs institutionnels qui construisent du logement intermédiaire dans les zones qui le nécessitent, à l'exclusion des détenteurs de parc existant sans construction, et la prolongation du taux réduit d'IS sur les plus-values de cession de locaux professionnels transformés en logements. Le bail réel solidaire, intéressant mais complexe, gagnerait à des plafonds de ressources relevés et à une clause de sortie permettant à chaque partie de racheter le droit de l'autre. Dans le parc social, confronté à une mobilité en forte baisse, la vente en bloc pour reconstruire ou rénover devrait être étendue aux HLM, avec une attention aux règles de maintien dans les lieux des ménages dont les ressources ont augmenté.

Remarque : l'ouverture du logement locatif intermédiaire aux particuliers (TVA à 10 % et crédit d'impôt de taxe foncière) est acquise depuis le 1er janvier 2025 ; il nous semblerait utile qu'elle soit possible en direct, sans constitution obligatoire d'une société, et que le plafond de déficit imputable soit porté à 15.300 € sur le modèle du Périssol.

Article 55 de la loi SRU : compter le logement intermédiaire pour construire davantage. Le décompte des logements sociaux de l'article L. 302-5 du CCH intègre pleinement, depuis la loi ELAN, les logements en bail réel solidaire, mais exclut le logement locatif intermédiaire, que le ministère chargé du Logement a de nouveau écarté du champ de l'article 55 en septembre 2025. Plus de 1.100 communes restent déficitaires et les arrêtés de carence sont attendus avant le 30 décembre 2026 ; les prélèvements acquittés ne produisent pourtant aucun logement. Le projet de loi de 2024 sur l'offre de logements abordables, devenu caduc avec la dissolution, avait ouvert une voie équilibrée. L'ANACOFI IMMO propose de la reprendre, non pour abaisser les obligations, mais pour les rendre atteignables en y associant les classes moyennes :

- **Intégrer le logement locatif intermédiaire**, qu'il soit porté par des institutionnels ou par des particuliers sous les plafonds du LLI, dans le décompte des obligations triennales de rattrapage, dans la limite d'un quart de l'objectif et pour les communes ayant déjà atteint la moitié de leur taux cible, afin de récompenser les maires qui construisent ;
- **Limiter ce décompte à la durée de la convention** de loyers plafonnés (quinze à vingt ans), le logement sortant de l'inventaire à son terme, et plafonner la part cumulée des PLUS et du logement intermédiaire afin de préserver la production très sociale ;
- **Réserver l'avantage aux logements neufs ou issus de la transformation de locaux**, livrés après l'entrée en vigueur, pour que la mesure crée de l'offre et ne requalifie pas du parc existant.

Remarque : Cette évolution est cohérente avec la logique de parcours résidentiel défendue par le Gouvernement lui-même, selon laquelle le logement intermédiaire libère des logements sociaux pour les ménages prioritaires. Elle ne modifie ni les taux de 20 % et 25 %, ni les règles d'attribution du parc social.

34 | Un choc d'offre foncière

La rétention foncière est encouragée par les abattements pour durée de détention. Nous proposons de taxer la plus-value sur terrains à bâtir dans le droit commun des revenus du capital : suppression des abattements pour durée de détention et application du prélèvement forfaitaire unique à la plus-value taxable. Parallèlement, à l'instar du dispositif Jeanbrun, la valeur du terrain doit être retirée des bases des futurs dispositifs fiscaux : le foncier non bâti ne crée ni emploi ni valeur ajoutée, et sa prise en compte alimente la spéculation, de façon exacerbée à La Réunion ou en Corse.

35 | Un référentiel public de valorisation des actifs immobiliers

La transposition de la directive AIFMD II, attendue depuis le 16 avril 2026, est l'occasion d'étendre à l'ensemble des SCPI les exigences de transparence que les professionnels appellent de leurs vœux : information sur le risque d'illiquidité, transparence des frais, et surtout amélioration de la valorisation, avec la prise en compte d'une valorisation « sous contrainte » (prix de retrait avec décote, plafond du fonds de remboursement) lorsque la liquidité est réduite. La publication par la DGFiP de son guide d'évaluation, en juin 2026, va dans le même sens.

Nous proposons d'aller plus loin et de bâtir un référentiel public de valorisation des actifs immobiliers, foncier compris : méthodes d'évaluation opposables (expert externe indépendant pour les véhicules collectifs, avis de valeur normé pour les particuliers, accès ouvert et enrichi aux données de mutation (DVF), et publication par territoire d'une valeur de référence du foncier constructible. Un tel référentiel permettrait d'objectiver les prix de sortie des terrains, de fonder la fiscalité du foncier sur une valeur économique et non spéculative, de sécuriser le financement bancaire et de faciliter la mobilisation du foncier public et privé dans les opérations d'intérêt local créées par le projet de loi logement.

La valorisation « sous contrainte » doit également s'appliquer aux biens exposés au recul du trait de côte, qu'aucun régime d'indemnisation ne couvre aujourd'hui. Nous soutenons le principe d'un fonds d'adaptation des territoires financé sans taxe nouvelle sur les mutations ni sur la location, avec trois compléments : ouverture de l'aide « retrait-gonflement des argiles » aux propriétaires bailleurs, régime lisible de relocalisation ou d'indemnisation des propriétaires privés exposés à l'érosion, et information renforcée de l'acquéreur et du locataire.

36 | Réversibilité du bâti et pause normative

Nous soutenons l'idée d'une autorisation d'urbanisme unique favorisant la réversibilité du bâti en faveur du logement (bureaux, commerces, locaux d'activité), que le projet de loi logement commence à reconnaître en étendant le Jeanbrun aux locaux transformés. Les constructeurs ont besoin d'une pause normative : il faut identifier les normes pertinentes et supprimer celles qui sont trop lourdes ou contradictoires, dans le prolongement des lois ESSOC et ELAN et des ordonnances de simplification prévues par le texte logement. Enfin, le taux réduit de TVA doit être étendu aux opérations financées par un prêt locatif social et aux travaux d'amélioration des immeubles anciens ; nous nous opposons à la suppression du taux de 10 % sur les travaux de rénovation non énergétique, proposée par l'Inspection générale des finances sur la base d'une évaluation lacunaire.

37 | Un calendrier DPE tenu mais praticable

Sur 7,3 millions de logements du parc locatif privé, 1,7 million sont classés F ou G, dont 70 % en copropriété. Nous ne demandons pas la remise en cause du calendrier. L'application de l'interdiction de louer à la remise en location, et non en cours de bail, que nous demandions, est acquise. Nous soutenons les présomptions de décence énergétique

introduites par l'article 6 du projet de loi logement (travaux impossibles, refus de la copropriété, engagement de travaux sous trois ou cinq ans, monuments historiques), qui pourraient maintenir jusqu'à 700.000 logements sur le marché.

Il est contre-productif d'encourager de « petits travaux » sans vision globale ; les aides doivent privilégier les rénovations performantes. Les meublés de tourisme doivent rester soumis à la même obligation de rénovation, selon un calendrier propre et après concertation pour les résidences gérées. Enfin, l'expert doit pouvoir évaluer et certifier les travaux déjà réalisés en l'absence de factures : la classification actuelle de biens rénovés sans preuve documentaire est parfois aberrante.

Fiscalité du patrimoine immobilier et fiscalité locale

38 | Droits de mutation

Les droits de mutation à titre onéreux atteignent désormais 6,32 % du prix dans 88 départements, depuis que la loi de finances pour 2025 a autorisé le relèvement du taux départemental à 5 % jusqu'au 31 mars 2028, les primo-accédants en étant exonérés. Ce coût de transaction est le premier frein à la mobilité résidentielle, donc à la mobilité du travail : un ménage propriétaire qui change de bassin d'emploi perd l'équivalent d'une année de loyer en frais de mutation. Nous proposons une suspension temporaire, pour trois ans, de la part départementale des DMTO lorsque l'acquisition de la résidence principale est liée à une mobilité professionnelle à plus de 50 km de l'ancien domicile, sur le modèle de l'exonération des primo-accédants, compensée aux départements par l'État et évaluée avant toute reconduction.

Par ailleurs, l'asymétrie fiscale actuelle, qui incite à reporter la commission du vendeur sur l'acquéreur pour réduire l'assiette des droits, devrait disparaître par une unification de l'assiette, les honoraires étant répartis par défaut à parts égales entre vendeur et acquéreur.

39 | Fiscalité des communes

Depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, le financement des services publics locaux repose presque exclusivement sur les propriétaires, par une taxe foncière dont le produit a atteint un niveau record en 2025. Le locataire, qui utilise les mêmes services, n'y contribue plus. Ce déséquilibre pèse sur la rentabilité locative, donc sur l'offre, et prive les communes de toute incitation à accueillir des locataires et à construire.

Nous proposons : (i) une **CRU** (contribution résidentielle universelle), modeste, acquittée par l'occupant du logement quel que soit son statut, dont le produit reviendrait à la commune, avec un dégrèvement pour les ménages les plus modestes ; (ii) **à défaut, la possibilité pour le bailleur de récupérer auprès du locataire une fraction plafonnée de la taxe foncière**, au titre des services dont il bénéficie, comme c'est déjà le cas de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ; (iii) une **dotation incitative pour les communes bâtisseuses**, assise sur les logements autorisés et livrés ; (iv) la **transparence de la taxe foncière** : mise en ligne de la fiche de calcul (surface pondérée, classement, tarif), alignement du délai de reprise sur le délai de droit commun de trois ans et correction hors délai lorsque l'erreur provient de l'administration.

40 | Plus-values immobilières

Le régime des plus-values immobilières des particuliers est devenu un frein à la rotation du parc : l'exonération totale n'est acquise qu'après 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux, de sorte que de nombreux propriétaires conservent un bien, souvent vacant ou sous-occupé, dans le seul but d'atteindre le terme fiscal. La réintégration des amortissements dans la plus-value des loueurs en meublé par la loi de finances pour 2025, puis le plafonnement proposé par le PLF 2027, accentuent cette rigidité. L'ANACOFI IMMO rejoint les deux orientations présentées au 122e Congrès des notaires, en maintenant l'exonération de la résidence principale :

- Simplifier le calcul en alignant les durées de détention ouvrant droit à l'exonération de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux, par alignement du régime des prélèvements sociaux sur celui de l'impôt sur le revenu (22 ans), afin de supprimer les arbitrages dictés par la seule fiscalité, de remettre des biens sur le marché et de favoriser la mobilité résidentielle ;
- Donner de la liberté au contribuable par une exonération sous condition de remploi : la plus-value serait exonérée à hauteur des sommes réinvesties dans les deux années suivant la cession d'un bien détenu depuis plus de cinq ans, dans des investissements productifs définis par la loi (logement locatif à loyers plafonnés, notamment sous statut Jeanbrun, rénovation énergétique, fonds propres des PME, …), afin d'orienter l'épargne immobilière dormante vers l'économie et l'offre de logements.

Ces deux mesures sont cohérentes avec notre point 34 sur le foncier : le droit commun des revenus du capital pour les terrains à bâtir, où la détention longue est spéculative, et une détention récompensée mais non figée pour le bâti.

Financement de la rénovation des copropriétés

41 | Copropriétés : un financement long terme garanti, porté par le syndicat et attaché au lot

La rénovation de masse des copropriétés suppose un financement de trente à quarante ans, souscrit par le syndicat des copropriétaires, garanti par un organisme public de type Bpifrance et remboursé par les économies de charges. Nous proposons un PTZ copropriété dont le syndic serait l'emprunteur, le prêt étant attaché au lot et suivant les mutations ; nous saluons l'avancée des prêts collectifs de copropriété votée en 2026. Les copropriétaires doivent disposer d'outils juridiques sécurisés : syndic doté d'un rôle d'accompagnateur de la rénovation, ouverture du bail à réhabilitation à toute personne physique ou morale et possibilité pour le syndicat de le conclure à la majorité de l'article 25 pour les parties communes, droit de vote contractualisé des organismes de foncier solidaire sur les travaux de rénovation.

42 | PTZ : proroger au-delà de 2027 et accompagner le parcours résidentiel

Depuis le 1er avril 2025, le PTZ est à nouveau ouvert aux maisons individuelles neuves sur tout le territoire, avec des quotités de 10 % à 30 %, et il est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027. Nous avons été entendus. L'article 7 du PLF 2027 va plus loin : il ouvre le PTZ, par exception à la condition de primo-accession, aux ménages qui attendent un enfant ou élèvent un enfant de moins de trois ans (PTZ « parentalité »), utilisable une seule fois, et supprime le plafond annuel de dépense de 2,1 Md€, inchangé depuis 2016 ; en commission des finances, des amendements ont porté l'âge de l'enfant à cinq ans, supprimé la condition de ressources, prorogé le PTZ jusqu'au 31 décembre 2030 et ouvert le prêt aux logements en BRS revendus. Nous soutenons la prorogation à 2030 et l'ouverture au BRS et aux autres modes d'accession aidée, et demandons en outre le relèvement des quotités en individuel.

Le PTZ « parentalité » de l'article 7 répond au principe d'un PTZ de parcours résidentiel, ouvert aux ménages déjà propriétaires qui doivent se reloger pour l'agrandissement de la famille, que nous appelions de nos vœux (rapport Patrier-Leitus de février 2026, proposition de loi de Mme de Pélichy du 19 mai 2026). Nous demandons que sa version définitive respecte trois conditions : un plafond de ressources large (quatrième tranche du PTZ) plutôt que sa suppression, source d'effet d'aubaine ; l'éligibilité du neuf comme de l'ancien avec travaux, et de l'agrandissement du logement occupé ; et la prise en compte du prêt comme quasi-apport par les banques. Le même outil devrait financer le reste à charge des travaux d'adaptation au vieillissement aidés par MaPrimeAdapt', dans le neuf comme dans l'ancien.

43 | Garanties et apport : reconnaître la nue-propriété en nantissement, la portabilité des prêts et les prêts aidés comme apport

La nue-propriété d'un bien immobilier, qu'elle résulte d'une donation avec réserve d'usufruit, d'une succession ou d'un investissement en démembrement, est un actif patrimonial certain, dont la valeur est fixée par le barème fiscal ou par évaluation économique. Les banques refusent pourtant presque systématiquement de la prendre en garantie ou de la compter dans l'apport, ce qui pénalise les jeunes ménages ayant reçu une nue-propriété de leurs parents et les investisseurs en démembrement. Nous demandons que la nue-propriété puisse être donnée en nantissement ou en hypothèque à hauteur de sa valeur économique, que cette valeur soit admise au titre de l'apport dans l'appréciation du dossier et que le HCSF le précise dans sa notice d'application.

Nous trouverions utile également de travailler la portabilité et la transférabilité des prêts immobiliers, qui fluidifient la mobilité résidentielle sans coût pour les finances publiques ; de réaffirmer que l'éco-PTZ et le prêt d'accession sociale constituent un apport personnel pris en compte dans la solvabilité ; et, pour les investisseurs en résidences gérées dont l'exploitant est défaillant, un report sans pénalité des échéances de crédit pendant la période de carence des loyers.

FISCALITÉ



Représentant les conseils patrimoniaux et les conseils en finance d'entreprise, l'ANACOFI est régulièrement invitée à répondre aux consultations liées à la fiscalité ou partie prenante de groupes de travail ou de commissions de place ou parlementaires. Chaque année nous sommes par exemple sollicité pour commenter le projet de loi de finance.

Bien entendu, nous restons concentrés sur les domaines dans lesquels nous avons une légitimité.

44 | Fiscalité raisonnable, réduction des dépenses & financement de la dette

Globalement il faut essayer d'éviter l'augmentation des impôts.
Une politique d'augmentation des impôts doit être accompagnée d'une réduction « réelle » des charges de l'Etat et des administrations y compris territoriales.
Les baisse de dépenses doivent être à la fois immédiates et programmées : la trajectoire des dépenses, retraites comprises doit par exemple être maitrisée.
Dans ces conditions, la fiscalité peut « temporairement » venir en aide à l'amélioration de la situation financière du Pays.
Il nous semble par ailleurs préférable de frapper les actifs patrimoniaux inutiles ou non productifs et dans une moindre mesure les mutations, sans toucher les entreprises et les revenus et biens nécessaires.
Afin de financer la dette de l'Etat tout en retrouvant de la souveraineté, un emprunt d'Etat à 5 ans, auprès de la population résidente, à 200 points de base sous le niveau moyen de son financement sur les marchés, assorti d'une non taxation sur le revenu et hors succession, pourrait être envisagé.
Il devrait alors être d'une ampleur suffisante pour stopper le déficit et serait mieux perçu qu'une ponction fiscale.

45 | Règles simples/activité de contrôle

L'ANACOFI souhaite que le contribuable ne soit plus vu comme un tricheur par principe.
Pour ce faire, il nous faut des règles simples et non discutables, et des fonctionnaires qui se concentrent sur la vérification et la traque des « tricheurs ».
Les tricheurs ne peuvent pas être simplement des personnes ayant le tort d'avoir une lecture différente de celle des fonctionnaires, ou un projet non accepté par quelqu'un de non impliqué et de potentiellement non compétent en la matière.
Le fonctionnaire doit retrouver sa place « positive » et aider les contribuables de bonne foi à remplir leurs documents.
Ceci nous semble faisable et de nature à libérer de la force de travail chez les fonctionnaires, tout en améliorant leur image.
Le résultat en serait également et très certainement, un recouvrement plus efficace et une situation des contribuables plus stable et plus positive.
Le principe du rescrit doit exister réellement, ce qui n'est pas le cas.

46 | Avantages fiscaux en 2 temps

D'une manière générale, nous avons soutenu l'idée **d'avantages fiscaux en 2 temps** : à l'investissement puis en complément, lorsque le gain serait constaté, en plaçant, pour « gagner », une limite à 5 ans. L'idée est d'inciter à investir, tout en **cessant de consommer l'argent public** dans des projets mort nés et donc … d'amener les investisseurs et leurs conseillers à **réfléchir de manière constructive**.
Cette logique vise les incitations à l'investissement en entreprise ; l'amortissement du bailleur privé (point 27) relève d'une autre logique, celle du rapprochement de la fiscalité des particuliers avec celle des entreprises (point 48).

En ce qui concerne l'IRPP

47 | IRPP

Nous avons identifié 2 logiques différentes qui nous semblent recevables :
Soit tout ramener à l'IRPP dans une grille simplifiée ;
Soit avoir une grille pour les revenus et un Prélèvement Libératoire Forfaitaire à taux fixe pour les plus-values avec pondération « éventuelle » pour inciter à faire ou ne pas faire.
Il nous est apparu que toutes les options intermédiaires ou mixtes ont été bancales, instables, peu claires et peu efficaces.

Remarque : nous sommes donc pleinement satisfaits d'avoir été entendus. Cependant, la taxe sur les hauts revenus devrait disparaitre au profit d'une révision de taux de la tranche la plus élevée et d'un système de taxation spécifique aux revenus exceptionnels qui pourrait être soit le quotient, soit le PFU.

Par ailleurs, si nous sommes favorables à la simplification, nous soutenons également que la taxation à **l'IRPP doit toucher « tous les citoyens qui ont un revenu »**. Chacun doit savoir qu'un État se finance.

48 | IRPP

Nous avons été favorables et le restons, à tous les mécanismes de **rapprochement de la logique fiscale appliquée aux particuliers d'avec celle des entreprises**.

49 | Amortissement

Nous soutenons l'**amortissement pour investissement** (dans tout ce qui est **productif**).

50 | IRPP / Entreprise

Nous soutenons la **déductibilité des revenus ou une diminution de l'IRPP** de **sommes** (plafonnées) **investies dans une entreprise** (y compris celle de celui qui investit).
Mais nous sommes fortement opposés au redressement fiscal des investisseurs dans les opérations dites « Girardin Industriel », quand l'opération se déroule mal. Ils ne sont pas responsables et ont investi dans des entreprises. Il n'est pas normal et surtout pas conforme à ce qui est la règle dans le cadre des autres formes de soutien aux entreprises, que les investisseurs soient considérés responsables et possiblement redressés avec intérêts, alors même qu'ils ne gèrent pas les opérations, choisies et accompagnées par des « monteurs ».

En ce qui concerne l'IS :

51 | Imposition

Comme pour l'IRPP nous soutenons la « **date unique** » de détermination des taxes des entreprises.
Nous sommes également favorables à des **exonérations de taxes en cas d'investissement** mais … **en cas de gains** dans les 5 ans (avantage en 2 temps).

52 | Reprise d'entreprise

Nous soutenons les **exonérations fiscales** en cas de **cessions/reprise d'une PME par la famille ou des employés** afin de recréer un tissu durable d'entreprise et d'entrepreneurs.
Si nous sommes les conseillers des entrepreneurs, nous le sommes nous-mêmes. Or, nous constatons que c'est le problème de nos métiers. Toutes les grandes réussites CGP/CFE se vendent à des groupes financiers hors de notre champ.

De plus une vague d'arrêt du fait de l'âge des dirigeants, sans repreneur, menace nos entreprises. Tout doit être mis en œuvre pour faciliter les transmissions ou reprises.

53 | Taxation entreprises internationales

Nous sommes favorables à une **taxe locale** (nationale) assise sur le Chiffre d'Affaires, pour les sociétés à **sièges délocalisés** mais production de richesse en France.

54 | TVA / IS et employés

Nous avons identifié une évolution spécifique qui ne nous semble pas avoir de sens : une entreprise qui paye à la place d'une autre (par exemple quand une commande groupée est passée et que l'une paye) ou, dans un groupe formel ou non, porte pour des questions de droit du travail un employé, mais sans volonté de faire une marge ne devrait pas être obligée de facturer une marge, ni payer de TVA et pas plus, s'il s'agit d'entités sans but lucratif, voire cette prestation relever de l'IS.

55 | Associations à but non lucratif

Nous-mêmes concernés, nous identifions de nombreuses incohérences du droit, entre autres fiscales.

Il nous apparait que les contraintes fiscales et portant sur les dirigeants élus des associations sont illogiques et contre productives, y compris pour les finances publiques.

En l'état les associations sans but lucratif ne peuvent disposer que d'un compartiment commercial et IS plafonné à environ 80 k€ TTC et ne peuvent rémunérer des élus que dans une limite égale soit à ¾ du SMIC, soit à un plafond assez élevé par personne mais limité en nombre qui, quoi qu'il en soit, se trouve être inférieur de 30 à 60% à ce que percevrait un salarié occupant la même fonction de gestionnaire.

De plus, sont considérés dans les plafonds les entreprises commerciales que posséderait l'association, alors même que ces entreprises sont pleinement dans le champ commercial et payent IS et autres taxes normalement.

Il faut simplifier cela et permettre de libérer l'action de ces associations et leur permettre de produire et payer IS et taxes sans risquer des redressements pour des raisons administratives très pointilleuses.

En ce qui concerne l'ISF et l'IFI

56 | Taxe sur la richesse

Nous sommes globalement défavorables à l'ISF donc sa disparition nous convient. En cas de retour, il conviendra de limiter les actifs concernés.

S'il devait réapparaitre cet impôt devrait être d'un taux faible mais à spectre large, hors biens productifs ou nécessaires à la vie des citoyens concernés.

57 | Impôt sur la Fortune Immobilière et SCPI / OPCI

Les SCPI et OPCI n'entrent pas dans le champ de l'exclusion de l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société, faute d'exercer une activité opérationnelle, et sont donc dans le champ d'application de l'IFI. Le fait qu'ils utilisent un sous-jacent immobilier ne nous parait pas suffisant pour les inclure dans l'assiette de l'IFI.
Les SCPI et OPCI pourraient faire l'objet d'une exclusion spécifique à l'instar des SIIC, seraient exclues de l'assiette de l'IFI les participations directes ou indirectes de moins de 5% du capital des SCPI et OPCI détenues par le redevable ou un membre de son foyer fiscal.

58 | Impôt sur La Fortune Immobilière et révision

À l'instar de la question écrite de Mme Virginie Duby-Muller sur les seuils d'exonération des plus-values professionnelles de l'article 151 septies du CGI, inchangés depuis 2003, il est temps d'envisager une révision des seuils de l'impôt sur la fortune immobilière. Fixés à 1.300.000 € pour l'entrée dans l'impôt, avec un barème applicable dès 800.000 €, ils n'ont pas été révisés depuis la création de l'IFI en janvier 2018, qui avait elle-même repris le barème de l'ISF en vigueur depuis 2013. Or l'inflation cumulée en France depuis 2013 atteint environ 22,6% à mi-2026 selon l'INSEE. Alors que le barème de l'impôt sur le revenu est indexé chaque année pour neutraliser l'inflation, le gel du seuil de l'IFI produit quatre effets que nous jugeons pénalisants :

- Un abaissement artificiel du seuil réel d'imposition : s'il avait simplement suivi l'inflation, le seuil d'entrée se situerait aujourd'hui aux alentours de 1,6 million d'euros ; à seuil nominal inchangé, le législateur a diminué la valeur réelle du patrimoine à partir de laquelle un foyer est réputé fortuné ;
- Le piège des classes moyennes patrimoniales et des propriétaires locaux : de nombreux foyers deviennent redevables parce que la valeur nominale de leur résidence principale a progressé, sans avoir acquis le moindre actif ; le gel fait entrer dans l'impôt des ménages aux revenus parfois modestes, tels des retraités ayant acheté leur logement il y a trente ans, qui ne disposent pas des liquidités nécessaires pour l'acquitter ;

- **Une double peine liée au mécanisme du barème** : lorsqu'un foyer franchit 1,3 million d'euros, l'impôt se calcule dès 800.000 € de patrimoine, de sorte que le gel du seuil d'entrée déclenche une imposition sur une assiette figée depuis 2013 ;
- **Une hausse mécanique des recettes sans vote du Parlement** : le nombre de redevables est passé d'environ 133.000 en 2018 à 193.600 en 2025 et le produit de l'impôt de 1,3 à 2,3 milliards d'euros, progression alimentée pour l'essentiel par l'érosion monétaire et la hausse nominale des valeurs immobilières.

Nous demandons en conséquence une revalorisation du seuil d'assujettissement et des tranches du barème à hauteur de l'inflation constatée depuis 2013, puis leur indexation annuelle sur le modèle du barème de l'impôt sur le revenu.

Cette demande complète notre position sur l'exclusion de l'assiette de l'IFI des participations de moins de 5 % dans les SCPI et OPCI (point 57).

Autres taxes et Impôts :

59 | TVA et budget national

L'ANACOFI est favorable à **utiliser la TVA** comme outil de fiscalité d'ajustement à la hausse ou à la baisse. Il nous apparait qu'il s'agit de la seule taxe majeure qui frappe aussi la production de richesse par l'extérieur, vendue sur notre sol.
Les mesures de correction pour les moins riches, sont du ressort de la répartition.

60 | Taxes Foncières / Locales

Initialement nous défendions le fait que les **taxes locales** doivent **évoluer** et **diminuer** ou **reverser en partie de ce qu'elles génèrent au budget de l'Etat**. Nous considérons plus généralement qu'elles doivent **frapper** d'autant plus fort que **les actifs sont inefficaces** et ne sont pas la résidence principale ou un actif entrepreneurial/professionnel en activité.

Depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, le locataire ne contribue plus au financement des services publics locaux ; nos propositions pour y remédier (contribution résidentielle universelle, à défaut récupération partielle de la taxe foncière, dotation aux communes bâtisseuses, transparence de la taxe foncière) figurent au point 39

61 | Flat taxe et stocks

Nous sommes historiquement favorables à une **taxation des plus-values** sur les stocks par une **taxe « flat »** par niveau (idem pour les prélèvements sociaux) de type **Prélèvement Libératoire Forfaitaire**.
Une mesure d'ajustement doit cependant se faire en jouant sur la **durée de détention**. Elle permettra de définir des fractions exonérées ou non de la base taxable.

Remarque : nous sommes donc pleinement satisfaits d'avoir été entendus sur le principe général mais souhaitons de la stabilité quant aux taux appliqués.

62 | Succession

Nous soutenons que dans les tableaux progressifs, il conviendrait de supprimer les « mini taux » (premières tranches) et de basculer vers une mécanique de **taux fixes par seuils**. Un abattement spécifique pourrait limiter les effets de passages de seuil.
Nous souhaitons que les abattements soient fondés sur une **périodicité de 5 ans**, sans possibilité de rétroactivité
Il nous semble plus logique de penser à 5 ans, surtout sachant que cela correspond à une fréquence « politique », c'est-à-dire, aux mandats et aux périodes-d'analyses.
Il nous semble plus cohérent de raisonner selon un modèle de 50 000 tous les 5 ans.

63 | Taxe ZUCKMAN

Cette taxe qui s'apparenterait à un ISF à taux élevé, frapperait indifféremment des personnes disposant de revenus ou biens de valeur inutiles, mais également des personnes dont les actifs sont productifs et d'autres dont la valeur des biens n'a aucun rapport avec leur capacité à payer mais leurs sont de première nécessité.

Aussi, si nous soutenons l'idée d'un ISF de faible taux en cas de retour, cette taxe particulière nous semble porteuse de risques vitaux pour certains et d'évasion, expatriation, ou déplacement de richesses productives au détriment de la France. D'autres pistes moins brutales permettraient d'atteindre l'objectif.

FINANCEMENT ET DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES



L'ANACOFI a regroupé dans sa section **Conseil en Finance d'Entreprise*** les métiers de la fusac, de la levée de fonds, des courtiers en financement pro, les conseils aux sociétés de gestion de portefeuilles, les spécialistes du haut et bas de bilan, les spécialistes de la trésorerie d'entreprise, les accompagnants en développement d'entreprise, les ingénieurs sociaux…

Forte de plus de 250 structures adhérentes sur l'ensemble du territoire y compris DOM COM, la section CFE de l'ANACOFI est la plus importante association nationale de conseils aux entrepreneurs, avec pour cible principale les TPE et PME (effectifs de 0 à 250 personnes).

C'est dans ce contexte que nous livrons nos constats et propositions pour l'amélioration du fonctionnement des marchés dans lesquels nos professionnels œuvrent depuis des années.

64 | Ruissellement

Nous sommes en désaccord avec les analyses qui recommandent un « ruissellement » (injecter l'argent dans de grands opérateurs, dont on suppose qu'ils feront glisser les capitaux et avantages sur les plus petits) mais soutenons l'action directe sur ceux que l'on veut aider.

65 | Crypto-actifs et CIF / CGP

Dans le prolongement de ce qui a été fait pour le Financement Participatif, il apparait que le financement par crypto actifs nécessite un traitement particulier et que nos professionnels devraient pouvoir conseiller pleinement tous les types de crypto actifs légalement autorisés.
L'apparition des PSCA va rendre impossible le conseil par les CGP/CIF/IAS sur cryptoactifs non Instruments Financiers ou UC dans un contrat d'assurance-vie.
Le cumul d'agrément doit être facilité pour ceux qui voudront conseiller sur toutes classes d'actifs patrimoniaux.

Remarque : nous avons été partiellement entendus par l'AMF, qui a externalisé une position en Juillet 2027 qui n'interdit pas totalement l'action des CGP et leur collaboration avec des PSCA. Cependant cette position n'est pas assez « ouverte » et risque de priver les épargnants et investisseur de l'accompagnement de qualité de ceux qui font la masse des professionnels réglementés du conseil.

66 | Économie / Compétitivité / Concurrence

Nous notons que nous sommes en économie capitaliste intégrée mondialement et à l'échelle du continent.
Nous notons également que l'économie française et notre sphère économique ont ceci de particulier qu'elles représentent un modèle spécifique, relativement efficace et copié mais qui s'affaiblit en sacrifiant certains de ses points forts, sans contrepartie réelle.
Il nous semble donc qu'il est historiquement fait une confusion entre « intégration » et « abandon d'avantages comparés ».
Notre modèle est celui d'une économie partiellement pilotée par les autorités et encadrée, ce qui représente un avantage économique comparé, au moins à l'échelle européenne.
Nous ne faisons aucun commentaire sur le fait de savoir si c'est une bonne ou une mauvaise chose, mais cela nous amène à rappeler que s'il faut une régulation, elle doit être raisonnée, impliquer les professionnels et que la concurrence doit être la règle, tout en interdisant les solutions « non rentables » ou qui détruisent ce qui fonctionne, crée de la richesse et de l'emploi.

67 | Approche de la Techno et I.A (si même action même statut)

Nous sommes clairement pour la techno mais contre l'ubérisation.
Nous sommes favorables à une neutralité du droit qui permet à chaque modèle de se développer.
Nous ne sommes pas favorables à un droit à 2 vitesses selon qu'il s'agirait d'une entreprise numérique ou non.
Nous constatons que le modèle de sociétés dominant dans nombre de professions dont les notres, est non pas « full numériques » mais plutôt de sociétés « équipées » donc Homme/robot (Ou I.A.). Nous constatons un coût réel des modèles numériques parfois supérieur, générant des limites de traitement du fait du cadre contraint des outils développés et le fait que beaucoup de ces nouveaux acteurs sont consommateurs de capital et non rentables. Il n'est pas acceptable qu'il leur soit permis de détruire des entreprises réelles et efficientes.
D'où notre position très favorable à la techno mais pas au laisser faire.
Nous sommes globalement pour le soutien à la fois de ce qui est rentable et de la recherche pure qui elle, peut légitimement consommer des capitaux.

L'Intelligence Artificielle étant un outil, créé et diffusé par une entreprise, soit elle produit directement une prestation au consommateur et doit alors disposer des agréments pour ce faire, soit, s'il s'agit d'un outil utilisé par les professionnels, il doit être regardé comme tel et faire l'objet des mêmes attentions et contraintes que tout autre prestataire (notamment RGPD et cybersécurité).

Remarque : toutes les études de ces dernières années et l'évolution de la situation nous ont donné raison. La découverte des coûts non indiqués du développement et les fermetures pour non rentabilité de « casseurs de marchés » ou l'analyse du comportement et des attentes des consommateurs vis-à-vis de l'humain ou du robot advisor, confirment nos analyses.

Les évolutions vers le modèle homme / tech nous semblent démontrer l'adaptation rapide de notre écosystème et assurer un système équilibré, qui n'interdit aucun modèle.

68 | Contrainte digital/data

Le Règlement DORA, relatif à la résilience numérique semble trop lourd pour les TPE et la majorité des PME. Nous souhaitons une exonération pour le petites entreprises et une application proportionnée et « très » raisonnée pour toute entité de moins de 50 salariés.

69 | Marchés des entreprises

Depuis 10 ans, l'ANACOFI soutient l'idée qu'il faudrait faire émerger de nouveaux marchés, de petite taille, pour faciliter la fluidification du financement et de la cession des entreprises mais également, en vue de permettre la réapparition de marchés puissants (qui doivent commencer par être petits).
La Blockchain est une solution technologique dont nous nous félicitons. Les plateformes PSFP ou encore PSCA parviendront peut être à aider. Mais il faut briser l'interdiction de RTO sur titres vifs des CIF et clarifier dans la loi leur droit de proposer mais aussi commercialiser post conseil, les prestations de placement de titres des PSI.

A défaut de nouveaux marchés ou en complément, il pourrait être efficient de permettre aux conseillers d'être pleinement habilités à accompagner sur ces sujets. Ils pourraient aider l'entrepreneur mais également l'investisseur dans leurs choix. Ceci pourrait permettre en outre aux assureurs de déverser les masses énormes de capitaux dont ils disposent, avec leur aide ou relai, dans les TPE, ce qui n'est pas possible en utilisant les outils de « l'industrie financière ».

Remarque : si les plateformes de financement participatif et les expériences ou la sortie de certains professionnels du statut de CIF ont eu vocation à satisfaire en partie cet objectif, il ne nous semble pas qu'il soit atteint. Nous maintenons donc notre demande.

70 | Incitations fiscales et accompagnement

Nous constatons que les incitations fiscales n'ont pas amélioré la situation. Seule une information et un accompagnement des dirigeants au plus près d'eux permettra d'améliorer ces chiffres.
Les professionnels du conseil que sont les membres de l'ANACOFI sont l'une des solutions.
L'article 150-OD ter du CGI prévoit un abattement sur les gains de cession destiné aux dirigeants de PME qui partent à la retraite. Ce dispositif doit être maintenu. Cependant nous constatons que cette incitation fiscale n'a pas favorisé la transmission d'entreprise et qu'elle n'est pas un élément déclenchant du processus de cession.
Il serait bon de commencer à réfléchir à un régime plus incitatif.

- Nous pourrions proposer une dégressivité de l'abattement sur une durée à déterminer
- Un partage du montant de cadeau fiscal entre cédant et repreneur (pour le repreneur cela pourrait être un crédit d'import sur la durée du LBO
- Un alourdissement de la fiscalité pour les cédants > 65 ans dont le taux de concrétisation de la cession tombe à 16%.
- Un système de location d'actions ou d'options

Remarque : après des débats intenses, nous sommes satisfaits de constater que la mesure a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2031 par la loi de finances pour 2025

71 | Soutien des entreprises

Soutenir les entreprises innovantes mais également les poches d'avantages compétitifs et encore plus, quand elles sont fortement génératrices d'emploi. Soutenir également les jeunes entreprises. En contrepartie, ne pas soutenir ou peu, des projets incapables de démontrer leur efficacité.

72 | OPT et placement de titres

Il est impératif de faire sauter des verrous réglementaires au financement sans tomber dans l'absence de régulation et de la concentrer dans quelques autorités de manière cohérente. Réformer les notions de placement de titres et d'offre

au public si nécessaire. Migrer le droit d'intermédiation des parts sociales de la loi Hoguet vers un texte simple et allégé, sous l'autorité de l'AMF.

Remarque : la réforme de l'Offre au Public de valeurs mobilières et autres titres pouvant concourir au financement va dans ce sens. En revanche le passage de l'intermédiation et du conseil sur part sociales vers les entités agréées comme CIF et PSI, placées sous le contrôle de l'AMF, reste à faire.
Des jurisprudences récentes vont dans le sens de notre recommandation mais ne tranchent pas clairement et définitivement. Il faut le faire.

73 | Donation pour investissement

Nous soutenons toutes les initiatives qui permettent des donations en franchise d'abattement inter générationnelles importantes afin de transférer de la capacité de consommation, mais également d'investissement ou tout simplement de soutien d'une activité. Eventuellement différencier les niveaux selon la finalité en favorisant l'acquisition de résidence principale et d'entreprise.
Compte tenu des besoins de financement de l'ESG et de la dépendance, il nous semble nécessaire de rajouter de tels critères en cas de donation de somme d'argent exonérée de droit.

Remarque : nous avons été entendus sur le principe mais pas dans le détail.
Cependant nous accueillons favorablement le plan « transmissions 2027 » annoncé le 12 septembre 2026 (don familial porté de 31.865 à 50.000 €, taux unique temporaire de 6 % sur 100.000 € par couple donateur-bénéficiaire, 5 % en cas de don simultané à une association) ; nous souhaitons en outre et bien entendu la prorogation de l'exonération de 100.000 € pour l'acquisition de la résidence principale et la rénovation énergétique, qui s'éteint le 31 décembre 2026, et une fenêtre de deux ans plutôt qu'un.

74 | Fiscalité à privilégier

Développer une fiscalité allégée ex-post et moins à l'entrée, pour les projets qui auraient réussi.
Elle pourrait venir en complément de l'avantage à l'entrée ou remplacer.

Remarque : nous avons déjà été suivis sur le PER dans cette logique, ce dont nous nous félicitons. Mais il pourrait être appliqué dans de nombreux autres domaines.

75 | Salariat et alternatives

Il n'est pas efficient de prôner le tout salariat. Il est nécessaire d'accepter que les formes de rémunération et les statuts pour exercer puissent être multiples.

76 | Aides, subventions et priorité européenne pour certains contrats

Simplifier l'accès aux capitaux d'aide ou subventions et notamment aux capitaux européens.
Cesser de prioriser « Europe » mais passer à un 50% UE et 50% France.

77 | Transmission d'entreprises et Dutreil

Faire circuler les entreprises : Améliorer les conditions de la transmission au moment de la retraite, afin d'éviter qu'il soit plus aisé et plus rentable de laisser s'endormir une entreprise. Par exemple en renforçant la formation et l'information des chefs d'entreprises quelques années avant la transmission probable de celle-ci ; en améliorant les conditions de sa transmission ou encore en réduisant les frais d'enregistrement ou de partage pour certaines.
Par ailleurs nous souhaitons le maintien du dispositif DUTREIL, ainsi que la création, annoncée pour le projet de loi de finances pour 2027, d'un « pacte Papin » facilitant la reprise des entreprises par leurs salariés (droits d'enregistrement ramenés à 0,1 %, suramortissement, étalement de l'impôt de plus-value en cas de crédit-vendeur), sous réserve que les cabinets de conseil, de courtage et les agences immobilières y soient éligibles et que le repreneur personne physique non salarié le soit aussi.

78 | Option d’achat d’entreprise ou usufruit temporaire

En matière de transmission d'entreprises, les incitations fiscales n'ont peu ou pas améliorés le taux de transformation. Par contre on constate que la période "grise" passée par le repreneur à diagnostiquer puis auditer est très longue, couteuse en honoraires et parfois créatrice de tensions. Une solution moins coûteuse pourrait consister à permettre l’achat d’une forme d’option (qui serait levée ou non au terme des travaux d’étude ou d’une période de Direction partielle ou totale de l’entreprise) ou l’usage de l’usufruit temporaire.

79 | Préparation du vendeur d’entreprise

Dans le prolongement du rapport DOMBRE COSTE, il faut sensibiliser cédants et repreneurs par une communication à l’échelle nationale et assurer une préparation « psychologique » du repreneur.

80 | Interprofessionnalité

Il faut créer un dialogue entre les différents métiers des intervenants dans ce marché pour qu’ils se parlent et deviennent complémentaires (avocats, experts comptables, conseils fusacq/CFE…).

81 | Améliorer la bonne valorisation des entreprises

Beaucoup d’entreprises en phase de cession ont un prix de vente nettement surévalué. Il faut associer dans cette réflexion le secteur financier et pourquoi pas la SFEV (société française des évaluateurs) ou les CIF qui rappelons le, en ont le droit. Mais pourquoi pas veiller à une certification spécifique.

82 | Affacturage, paiement fournisseur avancé et bas de Bilan

L’affacturage inversé (reverse factoring), le paiement fournisseur anticipé (PFA) et la facturation électronique sont des solutions à privilégier pour améliorer les relations entre donneur d’ordres et fournisseurs et améliorer le pilotage de la performance de l’entreprise. Aujourd’hui, se tourner vers une fintech permet d’obtenir des solutions innovantes et efficaces : la combinaison du financement à l’outil technologique favorise une approche collaborative entre fournisseurs et donneurs d’ordres tout en permettant de réduire les délais de paiement. Cela offre aux entreprises l’opportunité de maximiser leur rendement financier tout en gérant leur trésorerie de manière plus efficace et flexible. Au-delà de se conformer à la réforme sur la facturation électronique entrée en vigueur, les donneurs d’ordre et les fournisseurs peuvent bénéficier d’une solution clé en main permettant la digitalisation, la sécurisation, l’optimisation de la gestion de la facturation et une offre de financement de la trésorerie modulable.

83 | Fondations de soutien des entreprises

Permettre la création de fondations gérées par les organisations professionnelles, qui seraient alimentées par les entreprises qui le voudraient et permettraient une aide directe d’autres, en difficulté (sans s’intéresser à la règle des fondations traditionnelles, trop restrictive). A défaut permettre de plein droit des cagnottes à la main des organisations professionnelles sans avantage fiscal à l’entrée et considérer le versement des sommes comme un chiffre d’affaires exceptionnel non TVAble ;
Une alternative serait la création de fonds sectoriels à la main des organisations professionnelles à investissement simplifié, au bénéfice des entreprises de la branche.

84 | Recentrer les efforts sur les PME

Recentrer les efforts sur les PME et abandonner le culte des LICORNES et des grands groupes et leur préférer le culte des "Bisons":
Les PME ont un ancrage local fortement attaché à celui des familles actionnaires. Il faut donc favoriser les transmissions familiales et se doter, en outil alternatif, d’une société de gestion locale en capacité de porter un fonds régional souverain qui se substituera aux familles lorsque la transmission familiale d’une entreprise régionale stratégique n’est pas envisagée.

85 | Relocalisation des entreprises

Aider à relocaliser le maximum d'activités utiles au bon fonctionnement des autres.
S'il le faut déroger au droit européen et subventionner ou temporairement nationaliser ou encore, confier à un pool métier la gestion et l'accompagnement d'entreprises stratégiques qui, par leur existence, vont générer un écosystème national ou européen.

86 | Impayés et retards

Sanctionner durement les impayés et les retards de paiement de grandes entreprises, de l'Etat ou des collectivités.

87 | Écoute des professionnels et allègement des normes

Il faut cesser/geler tout projet de texte qui ne serait pas en accord avec les métiers/entreprises et qui fragiliserait les entreprises de tel ou tel métier (modèles économiques, nouvelles normes, …). Autant que possible, éliminer des normes bloquantes.
Remarque : Une telle logique s'inscrit parfaitement dans l'initiative de Simplification décidée fin 2025 au niveau des instances de l'UE. Il faut maintenant que cette volonté déclarée devienne une réalité concrète.

88 | Normes bloquantes

Avant toute décision de norme contraignante, définir la faisabilité technique de l'objectif et l'acceptabilité par les acteurs et consommateurs.

89 | Représentation du personnel / CSE et responsables

Les contraintes qui s'imposent au passage de seuils doivent être allégées, simplifiées et clarifiées de manière à ne pas être sujettes à interprétation.
Le CSE au-delà de 11 salariés devrait pouvoir être composé d'un seul salarié car actuellement il faut un suppléant, ce qui fait 2 personnes dans une petite équipe, qui consacrent du temps à autre chose que produire.
Le passage du seuil de 50 salariés impose trop de nouvelles contraintes et charges.

Par ailleurs, le nombre des salariés à nommer responsables de tel ou tel sujet est trop important. Les contraintes qui portent sur eux, les formations qu'ils doivent suivre, ou les informations qu'ils doivent dispenser sont bien trop nombreux pour une petite équipe. Le temps pris pour ces salariés dans une petite équipe représente un coût considérable pour l'entreprise, d'autant que les élus des salariés, peuvent être des employés productifs de première importance, ce qui dès lors et mécaniquement fait baisser la production.

Un salarié « unique » doit pouvoir être désigné par le dirigeant pour couvrir plusieurs fonctions et les contraintes qui portent sur ce salarié en charge doivent diminuer. Des kits digitaux doivent être fournis par l'administration, sous sa responsabilité, avec adaptation des procédures à l'entreprise et formation allégée.
Par ailleurs, dans un bâtiment de plusieurs étages mais avec une petite équipe, l'obligation de disposer de certains référents à chaque étage est un réel problème.
De la même manière, quand plusieurs entités de petite taille partagent un espace ou appartiennent à un même groupe d'entités, il faut que ces entités puissent s'entendre pour désigner certains des référents ou responsable en commun et sans doublonner les fonctions.

90 | Facilitation des CDD

Simplifier l'utilisation des CDD : Il faut faciliter l'usage des CDD : permettre de rallonger la durée ou de reprendre la même personne une fois de plus ou alors, grandement simplifier l'Interim et son prix.

91 | Temps partiels

Simplifier l'utilisation de temps partiels : La règle des 60% limite l'usage du temps partiel, alors qu'il permet à certaines entreprises de pouvoir recruter et à certaines personnes, qui ne souhaitent pas un emploi à plein temps de moduler leur temps de travail.
La barre des 60% sauf souhait express du salarié est trop élevée.

Proposition : Il convient de la ramener à 33 ou 50%.
De plus, le temps limité pour certains étudiants est trop encadré. Un Doctorant étranger qui ne peut travailler que pour 60% d'ETP peut voir sons statut remis en cause pour quelques heures supplémentaires dans son travail non universitaire.

Proposition : Une tolérance claire de 10% pour 3 mois sur une année civile doit être accordée.

92 | Délégation de personnel dans les groupes

Le droit du travail ne permet pas facilement de détacher des personnels d'une entreprise d'un groupe à l'autre, sans être une société d'intérim ou cas exceptionnel de compétence inexistante dans des entités d'un groupe mais présente dans 1 des entités et encore, pour une durée déterminée.
Cela pousse à imaginer des facturations de « services » au lieu de clairement détacher des personnels.

Proposition : dans un même groupe d'entreprises, permettre le détachement facturé, avec marge mais sans TVA, de personnels.

93 | Simplifier la sortie des employés post retraite

Les entreprises doivent renforcer la part des employés âgés dans leurs effectifs. La conservation et transmission des compétences, les changements de modes de vie et les besoins économiques de nos ainés, incitent à employer des personnels au-delà de l'âge de la retraite. Pour autant, aucun mécanisme de sortie de cette situation n'est prévu. Aussi l'entreprise peut-elle se trouver dans une situation de rupture nécessaire du contrat de travail mais forcée de tendre la relation en cherchant une faute, alors même que l'employé est de longue date à la retraite. La politique bienveillante et socialement responsable de l'entreprise peut alors se retourner contre elle.

Proposition : permettre à l'entreprise, sauf dans le cas où une convention particulière en disposerait autrement, de rompre sous réserve d'un préavis de 3 mois tout contrat de travail d'un salarié ayant fait valoir ses droits à la retraite.

94 | Prime PPV, Intéressement et Participation

Si nous sommes contre l'idée de dividende du travail, lequel est rémunéré par le salaire et les autres systèmes de rémunération du travail, nous sommes favorables à la mise en place par les entreprises de l'un des systèmes proposés.

La valeur totale des entreprises du CAC40 avoisine les 2500Mds€ ; leur Chiffre d'Affaires avoisine elle, 1700Mds€. Autour de 270Mds€ vont aux salariés et 110Mds€ à la rémunération des investisseurs, qui rappelons le, peuvent être des salariés. Le travail est donc rémunéré, d'autant qu'il est notoirement mieux rémunéré dans ces entreprises que dans les TPE et PME. L'investissement est quant à lui assez pauvrement rémunéré puisqu'il faut environ 25 ans sans considérer la fiscalité pour recomposer un capital investi.

Pour autant, partager les gains les bonnes années est un mode de récompense et d'aide à l'amélioration du revenu tout à fait vertueux qui est déjà une sorte de « dividende du travail ».

Remarque : Nous avons été entendus.

95 | Droit du travail révisé

Nous sommes une organisation d'entreprises, représentées par leurs dirigeants (essentiellement des TPE) qui travaillent plus de 50h/semaine.
Nous souhaitons un droit du travail simplifié.

Nous sommes favorables aux accords internes, signés si nécessaire suite à un vote des salariés, mais pas à une ingérence de syndicats à peine représentatifs au niveau national, qui peuvent aujourd'hui de fait, agir chez nous, sans même y avoir de relai un minimum représentatif à l'échelle de l'entreprise.
Il faut un seuil de représentativité pour eux aussi.
L'idée de pénibilité au travail est une mauvaise idée (non pas le principe mais le traitement). Le traitement doit être simple : liste de postes avec un effet simple et clair au terme de la carrière (départ plus tôt, prime de départ différenciée par exemple).

96 | Formation / Financement / Suivi

Il est nécessaire de revenir sur des formations pratiques ; de cesser la fuite en avant des diplômes ; de permettre aux organisations professionnelles de compter/vérifier les suivis des formations obligatoires et d'en dispenser avec remboursement par les OPCO.
Par ailleurs la réorganisation des OPCA en OPCO crée des difficultés qui semblent ne pas être conjoncturelles.

97 | Formation BAC et Enseignement professionnel ou supérieur

Le BAC devrait redevenir un vrai examen avec des seuils d'obtention ramenés à un niveau qui permette à l'enseignement supérieur d'encaisser les volumes. Dans le même temps, il est nécessaire de proposer des formations professionnelles à tous les niveaux (de avant BAC, sans BAC ou BAC+3 techniques) dont les volumes mis à disposition seraient fonction des besoins de notre économie et de nos entreprises ou administrations. L'organisation de ce retour à ce qu'était en fait le concept de la formation pendant notre croissance, aurait des effets bénéfiques à terme et peut très bien se faire avec moins de laissés pour compte qu'à l'époque.
Plus généralement, c'est l'inadéquation entre les formés arrivant sur le marché et les besoins qui un réel problème devenu chronique, dispendieux et source de frustration tant des jeunes que des employeurs.

98 | Salaires et charges / niveau de vie

Depuis 10 ans les citoyens se plaignent d'un niveau de vie en baisse et ce, que les études montrent qu'il progresse ou qu'il baisse. C'est donc un sujet sensible et parfois plus un sentiment lié à des envies qu'une réalité. Mais c'est également à d'autres périodes, une réalité, pour au moins une fraction de la population. En 50 ans, la population potentiellement fragile est passée du 4° quintile au 3° et ceci est une réalité.
Il y a alors 2 solutions : soit augmenter les revenus ; soit baisser les coûts.
Baisser les coûts peut se faire soit en parlant des biens et services achetables, soit en baissant les coûts d'une unité de rémunération qu'une entreprise peut verser.
Evidemment dans une économie mondialisée et avec une balance commerciale négative, toute augmentation des revenus peut faire s'échapper des capitaux de l'économie nationale et in fine, du niveau de vie ou pouvoir d'achat des citoyens.
Faire baisser les prix, du fait d'une décision de l'Etat ne peut se faire qu'en baissant les taxes sur les biens et services mais prive alors ce dernier de ressources. La logique ancienne aurait voulu que les taxes baissent sur les produits nationaux et augmentent sur les produits étrangers. Si ce n'est que les étrangers augmenteraient alors en retour les taxes sur nos produits.

Considérant la situation telle qu'elle est et cette économie mondialisée, il nous apparait qu'il serait plus efficace de choisir la solution qui seule peut à la fois libérer du pouvoir d'achat ou d'investir au citoyen et faire baisser nos coûts de production : la baisse des charges sur les rémunérations.
Une solution pourrait être afin de ne pas effondrer le budget en cette période difficile, de ne pas réduire la charge sur le temps de travail légal, mais de diviser par 2 les charges sur les heures supplémentaires (chargées uniquement pour la retraite) et surtout de supprimer toute charge sur les primes, quelle que soit leur nature, dans un plafond de 10 à 20% du revenu net de base. Un système équivalent devrait alors exister pour les non salariés dont les revenus sont inférieurs à une moyenne mobile ou plus simplement à 3 SMICs (niveau à peu près équivalent au revenu moyen des patrons de PME).
Ce faisant le coût global du travail baisserait ; il existerait un plafond évitant un dérapage et des abus divers ; la fiscalité de l'IRPP ferait que l'Etat aurait en continue, une ressource immédiatement née de ce que les entreprises et administrations considèreraient pouvoir donner et profiterait alors de tout rebond d'activité ; enfin, les sommes

devenant exonérables en cas d'investissement dans des solutions comme le PER, l'alimentation des investissements longs serait améliorée, tout autant que la préparation de la retraite par capitalisation.

99 | Retraite

Le système par répartition doit impérativement être maintenu, ne serait-ce que parce qu'une bascule vers la capitalisation brutale anéantirait tout espoir de vie pour ceux qui avaient pensé et vécu dans une logique de retraite par répartition et n'ont donc pas épargné.

Cependant, il est indéniable que la démographie et les données économiques nous amènent vers un mur au moins temporaire, infranchissable avec le système actuel.

Mathématiquement un système pensé à une époque de départ à 65 ans, avec des semaines de 40 heures ou plus, sans RTT ni toutes les semaines de vacances actuelles, pour une vie à la retraite de moins de 10 ans avec 4 voire 6 contributeurs pour un bénéficiaire, le tout en plus de fonds des systèmes d'avant-guerre mobilisés, ne peut pas résister, quand on envisage de financer à moins de 2 personnes la vie à la retraite au même niveau pendant plus de 25 ans.

Une solution simple consiste à augmenter le volume de travail soit pendant la phase active, soit en retardant l'âge de départ, ce que tous nos voisins et compétiteurs ont déjà fait.

Cependant pour fonctionner, cela suppose un niveau d'activité et de chômage comparable entre les périodes. Car un travailleur jusqu'à 67 ans mais sans travail ni cotisation, n'apporte rien dans le système.

Il ne faut pas non plus négliger que les fonctionnaires à la retraite sont payés par nos impôts.

Dès lors et considérant les résistances sociétales, il faut prioriser l'épargne retraite et la propriété de la résidence principale, envisager un recul raisonnable de l'âge de la retraite ou une libération des heures supplémentaires avec la part chargée dédiée à la retraite et plafonner la révision des pensions à 50% de l'inflation. Il faut alors cependant une mesure d'accompagnement pour la génération actuellement à la retraite qui ne s'est pas préparée à cette réforme.