

SYNTHESE DES PROPOSITIONS VIVERE

3 mars 2026

Initié par Ikory, acteur spécialisé dans le résidentiel, Vivere est un groupe de réflexion sur l'habitat et le logement qui réunit des professionnels (investisseurs institutionnels, promoteurs, architectes, gestionnaires d'actifs, intermédiaires, professeurs d'université, avocats, aménageurs, bailleurs sociaux, exploitants, sociétés de services etc...) concernés par ces enjeux. Il est placé sous la présidence de Bernard Michel qui en assure l'animation.

A l'occasion de ses sessions de travail, Vivere a été plus particulièrement conduit à réfléchir à la question du logement intermédiaire. Sa réflexion s'exprime autour de trois axes.

I. AUGMENTER L'OFFRE LOCATIVE

A. Particuliers

- **Améliorer et étendre le statut Jeanbrun de bailleur privé pour encourager les particuliers à revenir vers le logement locatif.** Mettre en place un amortissement fiscal universel pour le neuf et l'ancien ouvert sur le marché libre. Proroger le doublement du déficit foncier imputable du revenu global. Reporter le déficit sur 8 ans. Prévoir une exonération d'IFI pour les bailleurs privés et une TVA réduite pour le neuf.

Le rapport DAUBRESSE / COSSON proposait en effet un régime fiscal unique (location nue et LMNP) pour tous les bailleurs. L'Assemblée nationale avait adopté un taux d'amortissement de 4% pour les logements neufs ou en VEFA et de 3,5% pour les logements anciens rénovés. Cette proposition ne prévoyait pas de pourcentage minimal de travaux de réhabilitation lourde tel qu'il a été intégré dans le dispositif Jeanbrun. Ce seuil risque d'exclure du dispositif les logements à rénover en zone tendue.

B. Institutionnels

- **Créer un statut fiscal du bailleur institutionnel privé.** Mettre en place un régime fiscal spécifique inspiré du modèle des Sociétés immobilières d'investissement cotées ou du dispositif des sociétés immobilières conventionnées. Supprimé en 1963, ce dispositif prévoyait un amortissement exceptionnel de 50% du coût des immeubles financés par la société ou une exonération des revenus sur 25 ans pour les actionnaires. Le nouveau véhicule serait dédié au logement libre, mais aussi intermédiaire ou social. Il pourrait être alimenté par les produits de retraite par capitalisation des compagnies d'assurance-vie, les SCPI, les caisses de retraite et les sociétés foncières.

- **Ouvrir le financement de la CDC aux investisseurs LLI** (Logement locatif intermédiaire)
- **Continuer à simplifier et à accélérer les procédures** d'urbanisme, ainsi qu'il est prévu dans la loi Huwart avec des procédures plus courtes et des marges de manœuvre locales accrues.

La PPL ESTROSI SASSONE va dans la bonne direction

- **Faciliter le changement de destination vers le logement.** Nous proposons que, pendant le prochain mandat municipal 2026, le changement de destination ne nécessite aucune autorisation administrative lorsqu'il crée du logement. Cette libéralisation s'appliquera sur tous les fonciers qui seraient, avant l'entrée en fonction de la nouvelle municipalité, destinés au logement, mais aussi à l'activité et au commerce. Les développements ne faisant pas l'objet d'autorisations, ils seront hors quota SRU (numérateur et dénominateur). Cela permettra de faciliter la transformation de bureaux, bâtiments agricoles désaffectés, friches urbaines et zones commerciales obsolètes en logements, sur le modèle britannique du « positive planning » et de l'allègement du processus d'autorisations en cas de changement de destination. Les transformations représentent actuellement près du quart, en surface, de l'investissement sur le marché londonien.

Au-delà, il est possible d'adopter d'autres mesures incitatives :

- Fiscalité allégée à la cession avec un régime de « vente d'immeuble à transformer », cf rapport Lépine/Bouyer ;
 - Amputation de la recette de taxes foncières aux communes, pour les immeubles de bureaux vacants depuis deux ans, afin de supprimer « l'incitation à ne rien faire » et de financer un fonds de péréquation de soutien aux maires bâtisseurs, cf rapport Lépine/Bouyer ;
 - Non-exigibilité des taxes foncières pendant les travaux de transformation, cf rapport Lépine/Bouyer ;
 - Adaptation des règles environnementales pour tenir compte du bâti déjà existant, notamment la loi sur l'eau, sauf nécessité dûment justifiée par une externalité nouvelle afin de permettre à l'investisseur d'accélérer les reconversions.
- **Simplifier les parcours et sécuriser les opérations de promotion immobilière.** Mettre en œuvre des procédures d'urbanisme plus lisibles et rapides, améliorer l'encadrement des recours au-delà de la loi Elan.

C. Droits des propriétaires

- **Assouplir le droit des copropriétés et revoir la répartition des charges entre bailleur et locataire.** Actualiser le décret sur les charges de 1987. **Donner suite au rapport Buzy Cazeaux**, notamment sur la refacturation (partielle) des Taxes Foncières.
- **Supprimer les mesures de plafonnement des loyers** à la relocation, sauf passoires thermiques. Pour la mise en œuvre, s'inspirer des dispositifs mis en place en leur temps pour la sortie par catégories de la loi de 1948. Un aménagement en fonction des investissements réalisés par les bailleurs pour la transition énergétique pourrait par exemple être imaginé. L'inspiration pourrait venir également de la pratique

allemande qui permet à un bailleur de partager le coût de l'amélioration de la qualité d'un actif avec le locataire, sous forme d'une augmentation temporaire des plafonds de loyer.

➤ **Lutter contre les squats et faciliter les expulsions des mauvais payeurs :**

- Contre les squats, créer une procédure d'expulsion administrative accélérée, jugée en 10 jours à compter du constat initial d'occupation illégale dressé par la police ou par un huissier à la demande de la victime propriétaire. Le propriétaire retrouvera la possibilité légitime de faire dénoncer et rompre tout contrat (eau, électricité) bénéficiant à des occupants illégaux, sans que cela ne puisse être créateur de quelque droit pour des occupants dépourvus d'un droit d'occupation valable.
- Contre les mauvais payeurs, créer une contravention de 5ème classe, inscrite dans le registre fiscal et au casier judiciaire B3, Mettre en place un dispositif accéléré de constat des impayés de loyer par huissier avec un titre exécutoire, sur le modèle du bail commercial, permettant d'obtenir une expulsion accélérée par référé, sans procédure au fond devant un juge si l'impayé est avéré. En cas d'autre contestation par le locataire, ce dernier garderait la possibilité de poursuivre le propriétaire en indemnité, mais il aurait quitté le logement.
- Contre les squats et contre les mauvais payeurs, obliger l'Etat à faire appliquer les décisions de justice dans les 30 jours de leur prononcé, sans autre délai. Si l'Etat est défaillant et quel qu'en soit la raison, y compris la période hivernale, une indemnité égale au loyer sortant serait due au propriétaire lésé par cette inexécution. Pour faciliter la mise en œuvre de ces décisions, le préfet pourrait la déléguer à la police municipale, si elle existe et en application d'une convention avec la ville, ou à des sociétés privées de sécurité agréées.

D. Logement des salariés par les entreprises

- **Promouvoir la construction ou l'achat de logements par les entreprises pour leurs salariés.** En zones tendues, pour les métiers en première ligne ou en tension ou les bassins d'emplois en développement, imputer cet investissement sur leur cotisation de PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction). Revenir les conditions plus restrictives que celles fixées par la loi (article 313-7 décret du 21 décembre 2021).
- **Promouvoir des fonds mutualisables entre les entreprises** (bailleur social, filiale immobilière, SCI) en partenariat avec des investisseurs institutionnels dans un cadre de convention de gestion avec Action Logement et leur ouvrir l'accès aux financements long terme de la CDC.
- **Affecter les logements prioritairement aux salariés de l'entreprise ou de l'institution,** dans un cadre à stipuler par le contrat de travail. Le salarié devra quitter le logement en cas de départ/démission.



II. ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION ECOLOGIQUE

- **Conditionner les avantages fiscaux à la performance énergétique** sauf Malraux et ISMH et Monuments historiques.
- **Simplifier la revalorisation des loyers après rénovation énergétique.** Prévoir le déplafonnement temporaire, les compléments de loyer et le partage des économies d'énergie entre bailleur et locataire.
- **Remettre immédiatement sur le marché les logements F et G.** Supprimer la mesure ou remplacer le dispositif de financement forcé des travaux par une retenue sur les loyers constituant une provision sur les loyers, libérable pour le financement des travaux.
- **Sensibiliser les collectivités locales** aux outils la Loi Élan et de la loi Daubié
- **Stabiliser les règles de surface** et les formulaires CERFA incohérents d'une commune à l'autre.
- **Continuer à soutenir la solarisation et la végétalisation.** Prévoir des exemptions et des assouplissements des réglementations pour accélérer la transition énergétique des bâtiments.

III. FLUIDIFIER L'ENSEMBLE DU PARCOURS RESIDENTIEL, DU SOCIAL A L'ACCESSION

A. Diversité des usages

- **Faciliter la mobilité des locataires par la diversification des formes d'habitat :** densification urbaine, vieillissement démographique, décohabitation, télétravail, mixité des usages.
- **Encourager la réversibilité future** par le permis multidestinations et multi usages (ex : transformation de logements en résidences gérées et réciproquement) pour s'adapter à la demande.
- **Développer le logement en résidences gérées à destination de populations diversifiées avec des loyers intermédiaires.** Mettre en place un cadre réglementaire spécifique pour répondre aux besoins des ménages dans les zones tendues, notamment pour les étudiants et les jeunes actifs.

Logement social et intermédiaire

- **Favoriser le parcours résidentiel des actifs par le logement social.** Mettre fin au HLM à vie pour favoriser la mobilité des locataires, supprimer le Droit Au Logement Opposable. Réduire les contingents préfectoraux pour permettre aux maires de mieux maîtriser le peuplement en contrepartie des restrictions de leurs pouvoirs d'empêcher les conversions en logements.



- **Libérer le Logement Locatif intermédiaire** en l'excluant du dénominateur du quota SRU.

B. Financement

- **Faciliter l'accès à la propriété de logement libre pour les primo-accédants :**
 - Élargir les dispositifs favorables aux donations aux enfants et petits-enfants pour acquisition de tous types de logements et non seulement le neuf.
 - Ouvrir les conditions du PTZ aux logements anciens.
 - Relancer le Pret Viager Hypothécaire pour permettre aux seniors d'aider leurs enfants à financer accession à la propriété.
 - Faciliter la portabilité des crédits pour les secundo-accédants qui actuellement ne veulent pas déménager car ils perdraient leurs anciens crédits à taux bas et en reprendraient un à taux plus élevé.
 - Encourager les innovations pour l'accessibilité financière grâce aux nouvelles formes de propriétés : bail réel solidaire, bail emphytéotique, leasing immobilier, cofinancement.

