



RÉINVESTIR LE RÉSIDENTIEL

**Communiqué de presse***Jeudi 4 mai 2023*

## **Relancer le logement locatif : les dix propositions de Vivere, groupe de réflexion logement initié par Ikory**

A quelques jours de la publication par le CNR de ses conclusions pour relancer le secteur du logement, le groupe de réflexion Vivere, initié par Ikory et présidé par Bernard Michel, a pris l'initiative de transmettre au ministère de la Ville et du Logement dix propositions. Ces propositions constituent une contribution à la résolution du problème de la pénurie de logements abordables en France. Elles visent à améliorer l'attractivité financière du résidentiel locatif intermédiaire dans les zones tendues et à encourager les acteurs institutionnels et les personnes physiques à retrouver le chemin de l'investissement dans cette classe d'actifs. En effet, la remontée des taux d'intérêt fragilise les modèles de financement de l'immobilier. Les pouvoirs publics doivent répondre aux défis de basculement vers des modes de production d'énergie souverains et non carbonés au niveau des infrastructures et des politiques de la Ville.

Le durcissement des contraintes environnementales et l'enjeu de densification des villes, l'apparition de nouvelles tendances de fond (urbanisation, démographie, nouvelles façons de travailler) compliquent la réponse au problème posé. Ils impliquent la recherche de solutions nouvelles avec une vision à moyen et long terme de l'offre de logements abordables.

### **Encourager l'investissement des bailleurs privés et les accompagner dans la transition énergétique**

Créer un statut de bailleur privé pour les investisseurs particuliers dans le neuf comme dans l'ancien, en leur offrant les mêmes avantages qu'aux institutionnels dans le cas d'une mise en location d'un logement intermédiaire.

1. Faire bénéficier les investisseurs privés d'un système d'amortissement selon les règles comptables ;
2. Exonérer de l'assiette de l'IFI les logements détenus depuis plus de 10 ans ou en fin de période de loyer plafonné au titre d'une défiscalisation (SCELLIER ou PINEL) dès lors que les logements sont mis (ou remis) en location à des niveaux de loyer intermédiaire ;
3. Pour l'acquisition dans le neuf, supprimer les dispositifs de réduction d'impôts et faire bénéficier les particuliers investisseurs ou porteurs de parts de SCPI d'une TVA à 10% s'ils s'engagent à louer aux conditions du logement intermédiaire pour une durée d'au moins 15 ans ;
4. Favoriser la (re)mise sur le marché locatif des logements à faible performance énergétique après leur rénovation (DPE : E, F et G), en permettant aux bailleurs de profiter d'une revalorisation des loyers :
  - Permettre le déplafonnement (relocation à la valeur de marché au changement de bail) des logements ayant fait l'objet d'une requalification en DPE A, B ou C, à la suite de travaux d'amélioration afin de répondre aux objectifs de décarbonation et de rénovation du patrimoine existant ;

Contact Presse **Galivel & Associés**

---

**Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

- Permettre à ces logements de sortir temporairement de l'encadrement des loyers (dans les communes concernées) dans les mêmes conditions ou autoriser l'application d'un complément de loyer permettant une juste répartition des économies d'énergie entre le locataire et le propriétaire bailleur.

### **Mobiliser les investisseurs institutionnels publics et privés**

Favoriser le financement des achats en bloc dans le neuf et l'ancien ainsi que la transformation d'actifs de bureaux à vocation de logement intermédiaire en accompagnant la transformation et la rénovation énergétique.

5. Étendre le dispositif du LLI institutionnel (logement locatif intermédiaire) à l'immobilier ancien sous condition de rénovation énergétique ou prévoir un crédit d'impôt spécifique ;
6. Assouplir le droit des copropriétés et leur fonctionnement pour inciter les institutionnels à y investir ;
7. Revoir le décret sur les charges pour une répartition plus juste du coût de maintenance des immeubles ;
8. Permettre une augmentation (au moins temporaire) des loyers à la suite de la réalisation de travaux énergétiques ayant généré une réduction des charges du locataire ;
9. Favoriser la vente par lot au terme d'un délai de 10 ans pour améliorer la rentabilité de l'investissement résidentiel par rapport aux autres classes d'actifs, si l'immeuble a préalablement été mis aux normes énergétiques ;
10. Encourager la transformation de bureaux ou d'immobilier commercial obsolètes en logements, résidences services ou de Co-living bas carbone pour les catégories intermédiaires. Pour cela, permettre la mutation d'usage sans autorisation administrative dès lors que la transformation répond au double enjeu de réduction des consommations énergétiques et de lutte contre l'artificialisation des sols (tout particulièrement dans les zones tendues ou celles à densifier dans le cadre du ZAN). Et d'une manière générale, favoriser la transformation de ces actifs (procédures de reconversion, adaptation de la fiscalité sur les plus-values, réglementation environnementale à adapter, bonus de constructibilité automatique, dérogation pour les règles de gabarit, cession de la commercialité, déclaration et non plus PC, assimilation à une VIR pour garantir une TVA réduite, règles d'amortissement comptable, etc.).

Initié par Ikory, acteur spécialisé dans le résidentiel, le groupe de réflexion sur le logement Vivere réunit des professionnels du secteur (investisseurs institutionnels, hauts fonctionnaires, professeurs d'université, architectes, entrepreneurs, etc.) concernés par les enjeux du résidentiel et des nouvelles réglementations qui s'appliquent. Il est placé sous la présidence de Bernard Michel qui en assure l'animation.

Son objectif est de réfléchir à des solutions qui puissent orienter l'action des pouvoirs publics pour favoriser le logement, confronté à un risque de crise de l'offre dans les prochaines années.

Contact Presse **Galivel & Associés**

---

**Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**A propos de Bernard Michel, président de Viparis**

Après une carrière au ministère de l'Economie et des Finances, Bernard MICHEL, Inspecteur Général des Finances, a exercé de nombreuses responsabilités dans le secteur privé.

Il a notamment été Directeur Général du Gan Assurances France, Directeur Général adjoint de Crédit Agricole SA, Président de Crédit Agricole immobilier, Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et de Predica , puis Président de Gecina. Il est élu à la Chambre de Commerce de Paris Ile de France et préside à ce titre Viparis depuis 2017 et la société immobilière du Palais des congrès depuis 2022 .Il se consacre également aux activités de sa société BM Conseil.

**À propos d'Ikory**

Créé en 2015, Ikory, est un acteur indépendant spécialiste de l'immobilier résidentiel pour le compte des grands propriétaires et investisseurs institutionnels. Véritable incubateur de l'innovation, il intervient à tous les niveaux, logement social ou intermédiaire, immobilier de luxe ou résidences gérées, ainsi que sur tous les métiers, du conseil à l'asset management en passant par l'investissement, le montage d'opérations ou la gestion de projets de transformation. Ikory enregistre plus de 423 M€ sous contrat d'asset management, 200 000 m<sup>2</sup> de projets suivis, 1,2 md€ de transactions bloc signées depuis 2016 ainsi que 317 adresses commercialisées par appartement.

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>