

Les premiers résultats du Fonds de Logement Intermédiaire en ligne avec ses objectifs

Paris, le 10 décembre 2014

Quatre mois après son lancement le 24 juillet 2014, le Fonds de Logement Intermédiaire FLI affiche des résultats en avance sur tous ses objectifs, que ce soit en termes de volume investi, d'attrait des localisations ou de rentabilité financière. Les premiers investissements (1.200 logements) se sont concentrés sur les marchés français les plus porteurs, notamment la région parisienne et les grandes métropoles comme Nice, Lyon et Marseille.

L'objectif du FLI : offrir un cadre dédié aux institutionnels pour investir dans le Logement Intermédiaire

Malgré la sécurité qu'il offre à long terme, le logement a souffert d'un retrait des institutionnels : valorisations trop élevées, réglementation contraignante, risques d'image et complexité de gestion ont contribué à cette désaffection.

Au moment où le tassement des rendements obligataires invite à rechercher des placements sécurisés offrant une prime sur les emprunts d'Etat, le FLI entend proposer un investissement dans le résidentiel spécifiquement tourné vers les institutionnels :

- régularité des flux locatifs, grâce à un positionnement des loyers en-dessous du marché, garantissant une faible vacance ;
- coupon de 3,5% indexé sur l'inflation dès la première année ;
- gestion de la relation avec les locataires et avec les collectivités locales assurée par la SNI, opérateur de la Caisse des dépôts et premier bailleur de France (270.000 logements) ;
- protection de la valeur à long terme par un ciblage exigeant des localisations (1% du territoire, 26% de la population, 42% de la croissance démographique anticipée dans les quinze prochaines années) ;
- avantages fiscaux adaptés aux institutionnels (TVA à 10%, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties) ;
- éligibilité du fonds aux nouveaux contrats d'assurance « vie-génération ».

Quatre mois après son lancement, le fonds est en avance sur ses objectifs

- **En termes de volume investi :**
 - plus de 15.000 projets de logements ont été examinés par le fonds ;
 - 1.200 logements ont fait l'objet d'un acte d'acquisition ou d'un contrat de pré-réservation ;
 - 1.300 autres sont en cours de négociation.

Au total, ce sont près de 2.500 logements qui ont été sécurisés, soit la moitié de la capacité d'investissement du fonds à l'issue du premier closing.



GROUPE SNI

COMMUNIQUE DE PRESSE

- **En termes d'attrait des localisations.** La géographie des premiers investissements reflète fidèlement la carte des marchés français les plus tendus :
 - première couronne parisienne ;
 - pôle de Nice-Cannes-Sophia Antipolis et côte d'Azur ;
 - grandes métropoles régionales : Lyon, Marseille et Toulouse ;
 - pays de Gex et agglomération de Genève ;

- **En termes de rentabilité financière :**
 - rendement locatif brut de 4,9% (pour un objectif de 4,8%) ;
 - prix moyen HT au mètre carré de 2.800 € ;
 - acquisitions en moyenne 28% en-dessous des expertises de marché du fait de la décote de bloc négociée et du taux de TVA à 10%.

Tous les logements acquis sont des constructions neuves répondant aux nouvelles normes environnementales. Des exemples de projets sont disponibles dans le document annexe.

« Cette première campagne est très encourageante », déclare Vincent Mahé, Président d'Ampère Gestion, gestionnaire du fonds. « Cela confirme l'intérêt d'opérer dès cette année une deuxième levée de fonds avec un closing que nous anticipons à la fin du premier semestre 2015 ».

Le FLI : premier fonds à financer la construction de logements intermédiaires

A la suite du premier closing à 515 millions d'euros, le FLI est devenu le plus important fonds français dédié au marché résidentiel. Avec le lancement de la deuxième levée de fonds, la SNI vise un montant d'au moins 700 millions d'euros et une capacité d'investissement de 1,2 milliard d'euros, effet de levier compris. Le fonds est éligible aux avantages fiscaux institués par l'article 279-0 bis A du code général des impôts et entre dans la catégorie des investissements ouvrant droit aux avantages spécifiques des contrats d'assurance vie « Vie Génération ». Par ailleurs, le financement du FLI a été sécurisé sur la totalité du plan d'affaires, grâce à la signature de plusieurs conventions bancaires.



GROUPE SNI

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le groupe SNI

Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts et premier bailleur de France, le groupe SNI se mobilise en faveur des objectifs de relance de la construction fixés par le chef de l'Etat. Opérateur immobilier global et bailleur de référence des grands réservataires de l'Etat, le groupe SNI accompagne les acteurs publics dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Le Groupe leur apporte des réponses innovantes et durables, créatrices de mixité et de cohésion sociale. Il répond ainsi à un double objectif : favoriser le développement d'une offre de logements sociaux et intermédiaires en zones tendues, et fluidifier le parcours résidentiel. Le groupe SNI est présent sur l'ensemble du territoire métropolitain, à travers 19 entités : la SNI et ses cinq établissements historiques, la Sainte-Barbe, et 13 Entreprises Sociales pour l'Habitat.

Pour en savoir plus : www.groupesni.fr

Contacts presse : Agence FARGO

Vicktrin Gerald (Immobilier)

01 44 82 66 91

vgerald@agencefargo.com

Wyame Fassi Fihri (Finance)

01 44 82 95 51

wfassifihri@agencefargo.com