

18, rue de Vienne
75008 Paris

T +33 (0)1 44 90 60 00
F +33 (0)1 44 90 60 05

contact@aspim.fr
www.aspim.fr



L'ASPIM présente son Livre Blanc « 10 idées pour le logement ».

Les pouvoirs publics ont récemment rappelé les besoins considérables en matière de logements et l'impératif de procéder à un effort de rattrapage.

L'ASPIM a rendu public le mercredi 17 octobre un document de réflexion et de propositions intitulé « 10 idées pour le logement ».

Cette contribution s'appuie sur l'expérience acquise par les professionnels de l'épargne immobilière intermédiée (SCPI, OPCI) qui depuis la création des premiers dispositifs de soutien en 1987, assurent notamment la commercialisation et la gestion de « SCPI Logement ».

Les réflexions de l'ASPIM soulignent la nécessité de dynamiser le rendement de l'épargnant qui se situe aujourd'hui aux environs du livret A (hors avantage fiscal) de manière à **drainer l'épargne des ménages vers les logements intermédiaires.**

Le « logement intermédiaire » correspond aux zones tendues, celles qui concentrent l'essentiel des difficultés en matière de besoin des ménages, en particulier en Ile-de-France, en Région PACA et dans quelques grandes agglomérations.

C'est dans ces zones, souligne l'ASPIM, que l'effort public doit se concentrer.

L'épargne des ménages pourrait être dynamisée par une série de leviers (pris isolément ou conjointement).

1. **Une mise en pratique plus large du bail emphytéotique** permettant de diminuer de façon très significative le coût de portage du foncier qui peut représenter jusqu'à 50% du coût de la construction.
2. Un usage plus large de la **dissociation entre nue-propriété et usufruit** dans l'objectif de servir des produits plus adaptés aux besoins des épargnants, voire des institutionnels.

Des produits dissociés permettraient notamment d'attirer l'investissement socialement responsable aujourd'hui largement étranger au secteur du logement.

3. La **mise à l'étude d'un mécanisme de garantie des loyers** permettant d'accroître le rendement en cas de défaillance des locataires couverte, le cas échéant, pour une fraction par une garantie publique.

Les réflexions de l'ASPIM **n'écartent pas la dimension fiscale** sans considérer pour autant que la fiscalité doive être la pierre angulaire du développement de l'épargne immobilière intermédiée en matière de logements intermédiaires.

Si les contours du mécanisme récemment annoncé par la Ministre du Logement, Mme Cécile Duflot sont encore imprécis, la réflexion fiscale devra être approfondie pour définir les déterminants d'une épargne immobilière significative à la hauteur des besoins dans les zones tendues.

La réflexion pourrait porter sur **des aménagements en matière de plus-values ou encore de droits de succession, quitte à envisager en contrepartie un allongement de la durée de détention des produits de 9 à 15 ans.**

Le Livre Blanc, enfin, envisage une série d'opportunités propres à desserrer les contraintes actuelles : révision du cadre de gestion de la politique publique par une déconcentration accrue et une gestion au niveau intercommunal ou de la région, coût des normes, mobilisation des employeurs, etc.

Il se réfère également à de nombreuses expériences étrangères en particulier dans les pays d'Europe du Nord qui ont montré un certain volontarisme dans l'usage des règles de démembrement.

Vous pouvez consulter ou télécharger la version interactive du Livre Blanc de l'ASPIM sur le site Internet <http://www.aspim.fr>

A propos de l'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) est une association à but non lucratif, créée en 1975, qui rassemble et fédère les acteurs de l'investissement collectif dans l'immobilier que sont les fonds constitués par les investisseurs (SCPI et OPCI) et les sociétés de gestion qui en sont les représentants statutaires. Les fonds immobiliers tout comme les sociétés qui en assument la gestion sont nécessairement agréés par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Ce communiqué de presse est disponible sur le site Internet de l'ASPIM <http://www.aspim.fr/espace-presse/communiqués-presse>

Relations presse

Christophe Kacy
Tél. : 01 44 90 60 00
c.kacy@aspim.fr