



Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2011

SCPI

## Bulletin trimestriel

**Au 30/09/2011**

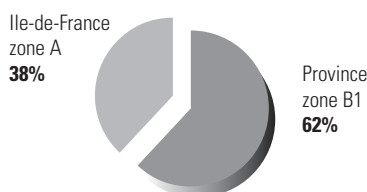
**574 associés**  
**24 769 parts**

**Valeur de réalisation 2010 :**  
**22 201 275 € (896,33 €/part)**

**Amortissement annuel 2011**  
**"Robien recentré" :**  
**57 € / part**

**94 logements**

**Patrimoine**  
(en % valeur vénale)



**Société de gestion**  
**CILOGER**

Pour tous renseignements :  
M. Didier DEGRAEVE - CILOGER  
147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS  
Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers  
n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.  
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place  
par CILOGER est consultable sur son site internet.

Mesdames, Messieurs,

Les différents indicateurs du secteur des logements anciens laissent présager un tassement du marché. Ainsi, les chiffres publiés par les grands réseaux d'agences immobilières font état d'un recul des ventes au troisième trimestre 2011 par rapport à la même période de l'année dernière : de l'ordre de -11% sur toute la France, -20% en Ile-de-France et -4% à Paris.

Les prix quant à eux interrompent leur hausse. Les Notaires d'Ile-de-France constatent que l'augmentation annuelle des prix reste élevée à 13%, mais faiblit depuis le mois de mai, y compris à Paris (+1,1% de juin à juillet contre 1,7% de mai à juin) où le cap des 8 000 euros/m<sup>2</sup> a été franchi à la fin du premier semestre. En province, les variations de prix sont disparates selon les régions, sept d'entre elles ayant vu leurs prix reculer, telles que la Bourgogne (-10%), le Centre (-5%) ou la région PACA (-4%).

La remontée des taux d'intérêt (3,85% en moyenne au second semestre 2011) et l'absence d'une revalorisation du Prêt à Taux Zéro (PTZ+) sur l'ancien devraient dégrader la solvabilité de la demande et continuer à modérer le marché. Les ventes de logements anciens pourraient dès lors enregistrer un repli avoisinant 10% en 2011 et 5% en 2012, et les prix pourraient augmenter de 4% en 2011 et 2% en 2012.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle qu'ATOUT PIERRE HABITATION 2, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

Poursuivant la tendance observée lors de l'année 2010, les statistiques du premier semestre 2011 du marché national des SCPI font apparaître un rythme de croissance en nette hausse par rapport au premier semestre 2010. La collecte nette du premier semestre 2011 atteint en effet un niveau record, proche du milliard d'euros contre 600 M€ au premier semestre 2010. Ce chiffre est d'autant plus remarquable qu'il comporte encore une contribution faible (7%) des SCPI fiscales, principalement Scellier, traditionnellement souscrites au second semestre. Le marché secondaire des SCPI de rendement avec 182 millions d'euros échangés demeure stable et fluide.

Dans des environnements économique, financier et fiscal troublés, où les marchés actions sont extrêmement fébriles et les Emprunts d'Etat inspirent une confiance moindre, le dynamisme dont ont encore fait preuve les SCPI témoigne de leur capacité de résistance, et conforte leur statut de produit défensif, de revenus complémentaires et de diversification patrimoniale.

Reflet des incertitudes économiques et des évolutions sociologiques du marché locatif, 35 congés, dont 6 avec une date d'effet au quatrième trimestre, ont été réceptionnés depuis le début de l'année, soit près de 37% du patrimoine. Ainsi, sur le seul troisième trimestre, 16 libérations ont été enregistrées. Toutefois, 23 logements ont été reloués, 11 logements restant à commercialiser au 30 septembre.

Par ailleurs, concernant le site d'Arcueil, pour lequel une déclaration en dommage-ouvrage a été effectuée, seul 1 appartement reste immobilisé dans l'attente du rapport de l'expert judiciaire, attendu pour le 31 décembre 2011 au plus tard, et de l'exécution des travaux en découlant.

Au 30 septembre 2011, les taux d'occupation physique et financier de votre société s'établissent à respectivement 86,22% et 86,01%, suite à la libération d'appartements de type T4 et T5.

Toujours en fin de troisième trimestre, 33 baux, représentant 35% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » (GRL). Ce dispositif devrait faire l'objet d'un aménagement l'année prochaine, par le biais d'une majoration tarifaire et d'une nouvelle franchise en cas de sinistre. CILOGER poursuivra les adhésions en procédant bail par bail afin de minimiser les impacts de ces nouvelles mesures.

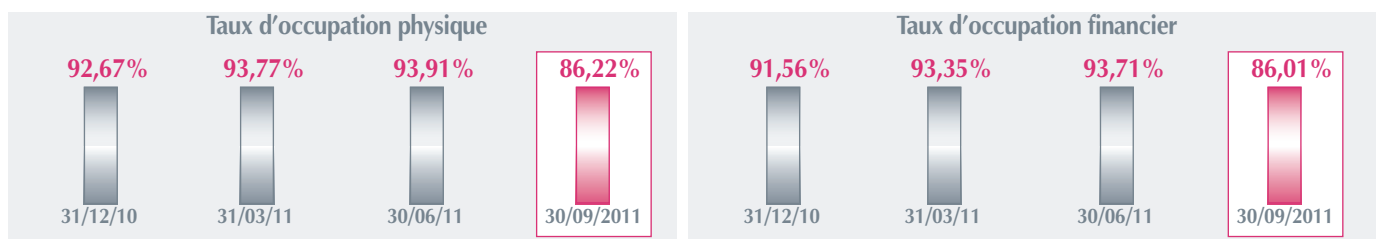
Les loyers facturés au troisième trimestre s'établissent à 245 658 euros, en légère augmentation par rapport au précédent trimestre (244 087 euros), et présentent un taux d'encaissement de 97,86%. Le revenu brut trimestriel par part de 6,00 euros et l'objectif de distribution annuelle 2011 de 24,00 euros sont maintenus. La distribution annuelle au titre de l'année 2012 est anticipée stable à 24,00 euros.

CILOGER  
Le Directoire



## Evolution du patrimoine

**Acquisitions - Livraisons :** tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Ils seront cédés au terme statutaire de la SCPI, au fur et à mesure de l'expiration de leur délai fiscal d'engagement de location.



## Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	15/04/2011	6,00 €	6,00 €	5,99 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	15/07/2011	6,00 €	5,99 €	5,99 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	14/10/2011	6,00 €	5,99 €	6,00 €

\* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Compte tenu du montant très faible des produits financiers et des arrondis en découlant, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts sécurisés émis par de grandes banques françaises. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont en progression depuis le début de l'année mais demeurent modérés, de l'ordre de 1,6% en fin de trimestre. Ainsi, les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,03 euro par part. Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2011, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale "Robien recentré" qui est de 57 euros par part.

## Fiscalité

### Régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers

La loi de Finances rectificative pour 2011, adoptée en septembre, a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières qui s'applique aux particuliers détenant un bien secondaire ou locatif, en direct ou via une SCPI.

Le nouveau régime ne pratique aucun abattement en cas de cession durant les cinq premières années. Ensuite, entre 5 ans et 17 ans de détention, la plus value brute imposable est réduite de 2% par an, puis de 4% entre 18 ans et 24 ans de détention, et enfin de 8% après 25 ans, pour atteindre une exonération entière au bout de 30 ans. L'application de ce nouveau régime porte sur les cessions faisant l'objet d'un acte authentique à compter du 1<sup>er</sup> février 2012.

Par ailleurs, l'abattement fixe de 1 000 euros par cession, et notamment de parts de SCPI, pratiqué sur la plus value-imposable a été supprimé à compter du 21 septembre 2011.

### Prélèvements sociaux

Au 1<sup>er</sup> octobre 2011, le taux des prélèvements sociaux est porté de 12,3% à 13,5%.

La taxation globale des plus-values immobilières passe donc de 31,3% à 32,5% (19% d'impôt + 13,5% de prélèvements sociaux) pour les gains enregistrés lors de la vente de biens immobiliers (immeubles ou parts de SCPI).

A cette même date, compte tenu de l'augmentation précitée des prélèvements sociaux, le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI s'établit également à 32,5% (19% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux).

## Marché des parts

Vous devez conserver vos parts pendant au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera en fait plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI.

**Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture.**

Votre investissement doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et si possible conservé jusqu'au terme statutaire de la Société pour en obtenir le meilleur rendement. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Aucune part n'ayant été inscrite sur les registres d'ordres de vente et d'achat, il n'y a pas eu de transaction sur le marché secondaire organisé lors des confrontations des 30 mars, 29 juin et 28 septembre 2011. Aucune part n'est en attente de vente au 30 septembre 2011. Enfin, depuis le début de l'année, 100 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 60 250 euros.

## CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en statut " client non professionnel ".

La politique relative à la directive européenne « MIF » et la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER sont consultables sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).

