



**ATOUT PIERRE**  
HABITATION 2

Validité

**4<sup>e</sup>**

trimestre 2010



Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2010

**SCPI**

## Bulletin trimestriel

**Au 30/09/2010**

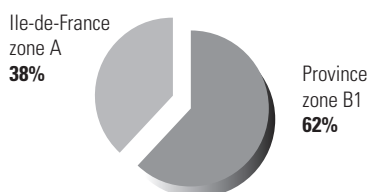
**576 associés  
24 769 parts**

**Valeur de réalisation 2009 :  
21 374 779 €**

**Amortissement annuel 2010  
"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,

Après deux années de baisse marquée des prix, entre -15% et -25% selon les réseaux d'agences immobilières, l'immobilier ancien semble se stabiliser ou s'ajuster à la hausse. Ainsi, selon les acteurs, le prix moyen au m<sup>2</sup> en France connaîtrait au 30 juin une augmentation comprise entre 0,1% (FNAIM) et 9% (Century 21) sur un an glissant, alors que les notaires font état d'une hausse de 6%.

Une réforme du mode de calcul des statistiques de l'immobilier et de la construction est en cours, sous l'égide du Secrétariat au logement. S'appuyant largement sur les données des notaires, elle devrait entrer en vigueur au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 en Ile-de-France et au premier trimestre 2011 pour le reste du pays.

Seule certitude, le marché parisien intra-muros évolue de manière marquée, la pénurie de biens entraînant une hausse des prix : de l'ordre de +3,1% au second trimestre 2010 et de +9,8% sur un an (Chambre des notaires). Ainsi, le prix moyen sur Paris s'établit à 6 680 €/m<sup>2</sup>, prix qui dépasse le point le plus haut constaté au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 (6 640 €). Selon les notaires, le constat de forte hausse est sensiblement identique pour la Petite et la Grande couronne avec 3 860 €/m<sup>2</sup> pour la Petite couronne, (+7,7% sur un an) et 2 900 €/m<sup>2</sup> pour la Grande couronne (+6,8% sur un an).

Cependant, la croissance des prix dans l'ancien pourrait être moins forte au second semestre en raison de la conjoncture économique globale. Même si les taux d'emprunt restent à un plancher quasi historique, le taux à 15 ans est en moyenne à 3,35% à fin septembre permettant à tous les accédants de bénéficier de conditions optimales, une forte tension pèse sur la solvabilité des ménages emprunteurs pour qui la croissance de leurs revenus n'a jamais été aussi faible depuis plusieurs années (+0,3% contre +1,4% en 2009 et +3,9% en 2008).

Quant au volume des ventes, il est en net rebond depuis janvier. Le Conseil supérieur du notariat estime que plus de 600 000 transactions devraient être réalisées en 2010, mais loin des records des années 2000 à 2007 qui se situaient au-delà de 800 000.

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.

Concernant le marché français des SCPI, la collecte nette a atteint 600 millions d'euros au premier semestre 2010, retrouvant son niveau des années 2007 et 2008. Si les SCPI de rendement représentent la majeure partie de cette collecte (82%), il faut noter que les SCPI fiscales (dispositif Scellier essentiellement) connaissent une forte collecte (108 millions d'euros) pour un produit plutôt commercialisé en fin d'année. Le marché secondaire des SCPI de rendement avec 191 millions d'euros échangés demeure stable et fluide.

Ces niveaux de collecte et d'échange témoignent ainsi des capacités de résistance des SCPI qui s'installent comme un produit défensif, de revenus complémentaires et de diversification patrimoniale.

Au 30 septembre 2010, les taux d'occupation physique et financier de votre société s'établissent en légère baisse à respectivement 92,78% et 91,8%, reflète d'une vacance locative qui a progressé de 6,1% en un an au niveau national.

Sur dix-sept congés effectifs sur les neuf premiers mois de l'année, onze logements ont été reloués. Au total, depuis le début de l'année, vingt-trois baux ont été signés, six logements étant encore vacants et faisant l'objet d'une commercialisation active.

Par ailleurs, trois appartements sous congés sur le site d'Arcueil ne seront pas reloués. Une déclaration en dommage-ouvrage a été effectuée et une expertise judiciaire diligentée consécutivement à des décollements de parquets et des infiltrations en toiture.

Depuis le mois de mars 2010, le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » est souscrit pour les nouveaux locataires au cas par cas après analyse. Douze dossiers locataires sont désormais couverts.

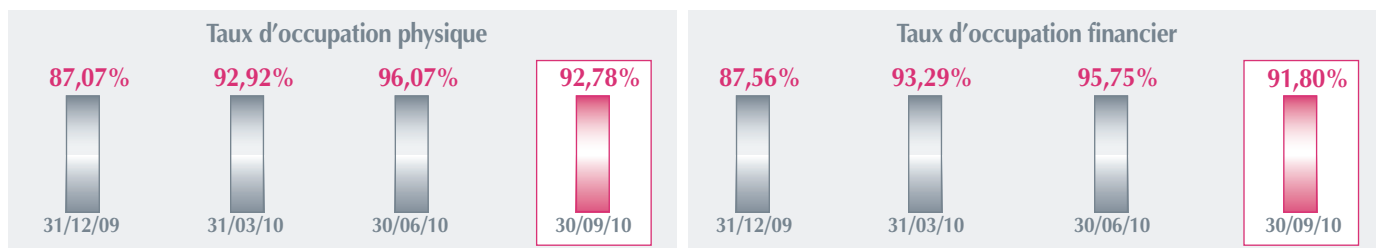
Les loyers facturés du troisième trimestre s'établissent à 227 636 euros, équivalents au premier trimestre. Après l'augmentation de 50% du premier trimestre, le revenu brut trimestriel par part a été maintenu à 6,30 euros.

**Laurent FLÉCHET**  
Président du Directoire - CILOGER



## 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 2010	16/04/2010	6,30 €	6,30 €	6,30 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2010	15/07/2010	6,30 €	6,30 €	6,30 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	15/10/2010	6,30 €	6,30 €	6,30 €

\* 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 émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont très faibles, de l'ordre de 0,50%. Ainsi, les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,01 € par part.

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2010, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale "Robien recentré" qui est de 57 € par part.

## Fiscalité

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI : 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux). Vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice.
- si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des 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.

Depuis le début de l'année 2010, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire organisé et aucune part n'est en attente de vente. Trois parts ont été échangées de gré à gré durant le trimestre.

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

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

La directive « MIF » vise à offrir une plus grande transparence sur les marchés financiers et une plus grande protection pour les investisseurs. Les associés de SCPI peuvent être classés en trois catégories distinctes (client non professionnel, client professionnel ou contrepartie éligible). Parmi les critères de classification figurent notamment le degré de connaissance et d'expérience des SCPI et des marchés financiers.

CILOGER en tant que Société de gestion de portefeuille entre dans le champ d'application de la directive MIF depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, et à ce titre doit répondre aux contraintes réglementaires suivantes :

- **Sur la classification des associés :** CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel », leur permettant ainsi de bénéficier d'une information la plus complète possible. Ils ont la possibilité de demander, par écrit et sur justification, leur changement de classification.
- **Sur l'adéquation du produit :** lors de tout achat de parts de SCPI, CILOGER a mis en place un questionnaire permettant d'identifier précisément les besoins du client.
- **Sur la gestion des conflits d'intérêts :** la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).

