



**Au 31/12/2010**

**573 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

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 des années 2008 et 2009 difficiles, durant lesquelles les climats économique et financier ont pesé sur les transactions immobilières, les prix de vente des logements anciens ont connu de nouveaux records en 2010. Ce mouvement de reprise a surtout été sensible à Paris, marché très spécifique où le manque structurel d'offre par rapport à la demande a fortement poussé les prix à la hausse. Selon la Chambre des Notaires, au 30 septembre 2010, la variation trimestrielle est de +5%, et la variation annuelle de +13,8%. Ainsi, le prix moyen des logements anciens sur Paris s'établit à cette même date à 7 030 €/m<sup>2</sup>, prix qui dépasse le point le plus haut constaté au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 (6 680 €). Selon les notaires, l'augmentation des prix se diffuse vers la Petite couronne (+11,5% sur un an) et vers la Grande couronne (+8,9% sur un an).

Cependant, toutes les régions de France n'affichent pas, et de loin, des chiffres comparables au marché francilien. Le prix moyen en France est de 2 956 €/m<sup>2</sup> à la fin du troisième trimestre 2010, et l'évolution annuelle nationale reste modeste à 0,2% (source CB Richard Ellis).

Dans les prochains mois, le mode de fonctionnement du marché devrait rester dans la continuité de ce que l'on observe actuellement, soutenu par la faiblesse des taux d'intérêt (3,29% en moyenne à fin décembre 2010 pour les crédits immobiliers) et un contexte psychologique favorable au logement. Cependant, à plus long terme, la question fondamentale de la dégradation de la solvabilité des ménages pourra se poser avec plus d'acuité : comment supporter des hausses de prix successives alors que les évolutions des revenus restent modestes ?

Quant au volume des ventes, en net rebond, il devrait, selon les notaires, avoisiner 720 000 transactions en 2010, en deçà toutefois des records des années 2000 à 2007 qui se situaient au-delà de 800 000. Ainsi, même à Paris, près de 33 700 logements anciens ont été vendus pendant les douze derniers mois connus, contre 38 500 en moyenne annuelle de 1999 à 2007.

Dans ce contexte, le patrimoine de votre SCPI, mutualisé géographiquement sur 9 sites en Province et en Ile-de-France, s'inscrit dans la tendance observée au niveau national : les expertises de la fin de l'année 2010 font globalement ressortir une valorisation en progression de 3,8% par rapport à l'année précédente, proche du prix d'achat hors frais et droits des immeubles.

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.

Au 31 décembre 2010, les taux d'occupation physique et financier de votre société s'établissent en très légère baisse à respectivement 92,67% et 91,56%. Si 23 congés ont été réceptionnés durant l'année, soit près d'un quart du patrimoine, 28 baux ont été signés (16 relocations et 12 premières locations) ; 4 logements sont encore vacants et font l'objet d'une commercialisation active. Par ailleurs, 3 appartements sous congés sur le site d'Arcueil ne sont pas reloués. Une déclaration en dommage-ouvrage a été effectuée consécutivement à des décollements de parquets et des infiltrations en toiture, et des investigations techniques sont menées par un expert judiciaire.

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 : 18 dossiers locataires, sur les 90 que compte la SCPI, sont désormais couverts.

Les loyers facturés du quatrième trimestre s'établissent à 232 454 €, en hausse de 2% par rapport au troisième trimestre. Dans l'attente de la finalisation de la procédure en cours sur le site d'Arcueil, le revenu brut trimestriel par part a été légèrement abaissé à 6,00 €.

Afin de compléter les services offerts à ses clients, CILOGER propose aux associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 qui le souhaitent de recevoir par courrier électronique, dès leur parution, tous les documents réglementaires relatifs à la SCPI (bulletins trimestriels, rapports annuels, dossiers d'assemblée générale, ...). Ce service complémentaire ne se substitue pas aux documents en version papier que vous continuerez de recevoir également par voie postale. Pour bénéficier de ce service gratuit, le formulaire d'autorisation d'utilisation de l'adresse électronique joint au présent bulletin est à renvoyer complété à CILOGER. Il est résiliable à tout moment sur simple demande de votre part.

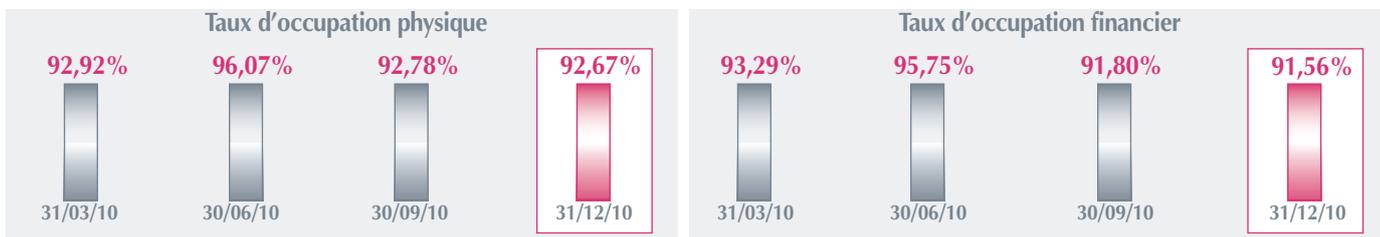
Enfin, pour 2011, cinquième année d'existence d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, permettez moi de vous adresser au nom de CILOGER, tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

**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 €
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2010</b>	<b>17/01/2011</b>	<b>6,00 €</b>	<b>6,00 €</b>	<b>6,00 €</b>

\* 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 0,80%. 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 bénéficiaire donc de la déduction fiscale "Robien recentré" qui est de 57 € par part.

## Vie sociale

Lors de l'assemblée générale de juin 2010, le Conseil de surveillance de votre SCPI a été entièrement renouvelé pour une période de trois ans. A l'occasion de leur première réunion, le 19 octobre 2010, les membres de ce nouveau conseil ont désigné :

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART - Vice-président : Monsieur Daniel DALLEST

## Fiscalité

### Loi de finances 2011 et changements au 1<sup>er</sup> janvier 2011

- Le taux d'imposition des plus-values immobilières passe de 16% à 19%. Les prélèvements sociaux passent quant à eux de 12,1% à 12,3%. La taxation globale passe donc de 28,1% à 31,3% pour les gains enregistrés lors de la vente de biens immobiliers (immeubles ou parts de SCPI).
- Le taux d'imposition sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI passe de 18% à 19%. Compte tenu de l'augmentation précitée des prélèvements sociaux, le prélèvement libératoire forfaitaire s'établit donc désormais à 31,3% (19% d'impôt + 12,30% de prélèvements sociaux).

Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, 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 (12,30%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

### Déclaration des revenus 2010 et ISF

CILOGER vous adressera fin mars 2011 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale :

- imprimé fiscal unique en double exemplaire,
- attestation annuelle établie par CILOGER, en double exemplaire,
- annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15/06/2011. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2010, qui vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

## 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, soit un cumul de 6 parts sur l'ensemble de l'année.

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 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)).

