

# La lettre **PREMELY Habitat 2**

## SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE SCELLIER

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2015 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 septembre 2015  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2015 au 30 juin 2015

N° 19 - JUILLET 2015

### Éditorial



Houilles

### Distribution des revenus

Dividende annuel prévisionnel 2015 (avant imposition)	45,00 €
Acomptes de distribution 2015 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2015)	11,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2015)	11,00 €

### Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	30/06/15
Nombre d'appartements	636	636	636
Nombre de commerces	1	1	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	36 347	36 347	36 347
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	95,76 %
Capital social (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 828,23	1 778,76	1 778,76
Valeur ISF par part (en €) <sup>(3)</sup>	1 645,41	1 600,88	
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	19,00	30,00	22,00
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 335	3 342	3 350

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Valeur ISF est égale à Valeur de réalisation au 31/12 - 10 %.

n.a. : non applicable

Chers Associés,

Des signes de reprise sont perceptibles sur le marché de l'immobilier résidentiel depuis début 2015, plus marqués dans le neuf que dans l'ancien. Cette amélioration reste toutefois encore très modérée, du fait de facteurs conjoncturels peu favorables (hausse du chômage, croissance faible, mesures fiscales peu avantageuses).

#### Le marché de l'acquisition :

Le marché du neuf se redresse avec des mises en vente en augmentation de 10,4 % portées par des taux de crédit historiquement bas. Ainsi le stock de logements neufs se réduit à 12,5 mois de commercialisation.

Après avoir baissé en 2014, les prix se stabilisent en moyenne depuis le début de l'année. Toutefois, cela masque des disparités régionales avec des zones rurales accusant des baisses de prix importantes (de - 10 à - 20 %) et des zones situées sur des marchés plus porteurs (Nantes, Bordeaux, Toulouse,...) enregistrant des légères hausses de prix (1,2 % à 1,8 %).

Dans ce contexte, les ventes de neufs et d'anciens ont progressé de 3,5 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

#### Le marché locatif :

La baisse des loyers au niveau national se situe à - 1,7 % par rapport à l'année 2014. Cette diminution du prix moyen cache des disparités entre les régions où celle-ci peut être plus importante en comparaison avec Paris qui ne souffre que d'une baisse de 0,90 %. Une concurrence entre les logements récents et anciens est toutefois à noter, la demande des ménages étant influencée par la recherche de confort et d'équipements modernes. Aussi, les propriétaires de logements anciens auraient tendance à réduire les loyers à la baisse ou à vendre, découragés par la mise en œuvre de travaux de modernisation qui ne garantissent pas la mise en location compte tenu de l'offre neuve proche.

#### Perspectives 2015 :

Les experts anticipent une accélération du crédit à l'habitat à 138 Mds € en hausse de + 15 % par rapport à 2014. Les prix constatés permettent d'envisager une augmentation du volume des transactions en 2015 : + 8 % soit 750 000 transactions attendues.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 2, le taux d'occupation financier s'élève à 95,76 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2015 contre 86,69 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2015. Sur les 637 lots que compose votre SCPI, seuls 26 sont vacants contre 48 au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

A titre d'information, la loi Alur permet désormais aux locataires dans les villes en zone tendue à forte demande de logements (Paris, agglomérations régionales et touristiques) de porter le délai de préavis à un mois au lieu de trois mois. Cette nouvelle règle ne concerne que les contrats de bail signés à compter du 27 mars 2014. Dans votre patrimoine quelques cas sont constatés.

Un soin tout particulier est porté à la sélection des locataires afin de limiter les défauts de paiement.

Cordialement,

Julien Roqueta  
Gérant de la SCPI



# État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre d'appartements/ maison	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Promoteur	Situation locative au 30/06/2015
<b>PARIS</b>								
50 Rue de l'Ourcq - 75019 PARIS	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	Cap Synthèse	1 logement vacant
15 Rue Léon Giraud - 75019 PARIS	24	0	891	5 998 692	16/02/2012	15/01/2014	Infinim	1 logement vacant
<b>ILE-DE-FRANCE</b>								
19 Avenue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE	23	35	1 611	10 831 000	29/04/2011	16/07/2013	Philia	100 % loué
83 Avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	Cogedim	1 logement vacant
Les Terrasses de la Butte Chaumont 1 Rue Salvador Allende - 91120 PALAISEAU	41	41	2 340	9 378 542	31/05/2011	19/06/2013	BNP Paribas Immobilier	2 logements vacants
1 & 3 rue du Clos St Michel 94550 CHEVILLY-LARUE	42	56	2 551	10 630 238	22/07/2011	30/04/2013	Icade	100 % loué
11 Rue JB Charcot/18 Rue Leonard de Vinci (Bât. M&N) - 91300 MASSY	15	18	928	3 885 264	4/12/2011	4/06/2013	Cogedim	100 % loué
ORCHESTRA 10 Place Lucien Boilleau 2 Rue Barbara - 91420 MORANGIS	32	48	1 921	7 586 233	25/04/2012	05/03/2014	Nexity et Real Promotion	100 % loué
ZAC des Docks Ilot B5a 26-30 Rue des Bateliers/9 Rue de l'Entreprise Bliss 93400 SAINT-OUEN	33	36	2 080	9 652 419	30/03/2012	28/04/2014	Copromotion Sedri / Euro - équipement	2 logements vacants
Zac du Moulin à Vent 11 Boulevard d'Erkrath 95800 CERGY LE HAUT	21	21	1 241	4 823 057	02/08/2011	07/07/2014	Bowfonds Mari-gnan	3 logements vacants
"Plein Ciel Horizon" 262 Rue Gabriel Péri Hall A - Bât. Lilas - 94230 CACHAN	37	25	2 253	9 940 471	22/12/2011	05/02/2014	Cogedim	1 logement vacant
57/59 Rue Henri Barbusse - 95100 ARGENTEUIL	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	Provini	4 logements vacants
Grand Parc 16, Place d'Olomouc, 18 Rue d'Olomouc, 1 Allée Christian d'Oriola - 92160 ANTONY	5	8	331	1 782 906	31/05/2011	23/04/2013	Cogedim	100 % loué
71/73 Avenue Pasteur - 93100 - MONTREUIL	24 appartements 1 local activité	12	1479 dont 1390 d'habitation et 89 de commerces	6 805 200	29/03/2012	30/09/2013	LMOO	1 logement vacant
"Le Clos Jeanne d'Arc" 12 Rue Jeanne d'Arc - 95130 FRANCONVILLE	46	55	2 927	12 400 000	28/02/2012	13/02/2014	Résidence de Belfort	3 logements vacants
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	Coffim	1 logement vacant
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M - 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	Spirit	1 logement vacant
3 Rue Blaise Pascal - 78800 HOUILLES	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/5/2014	Coffim/Cogedim	100 % loué
9 Allée Jean Monnet - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	Eiffage	3 logements vacants
ZAC du Quartier de l'Eglise 6 Place de l'Eglise 78800 HOUILLES	14	16	793	3 923 786	31/05/2012	23/07/2014	Coffim/Cogedim	100 % loué
Zac des Docks "Seine et Parc" 3 Rue de la Distillerie 91130 RIS ORANGIS	29	29	1 709	5 831 100	17/5/2012	27/02/2014	BNP Paribas	100 % loué
9 Boulevard des Explorateurs - 2 & 4 Rue Phileas Fogg 95000 CERGY	14	19	903	3 260 780	18/04/2012	06/03/2014	Cogedim	1 logement vacant
"POLYCRHOME" 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	05/11/2014	Cogedim	100 % loué
37/39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	Philia	100 % loué
<b>PROVINCE</b>								
5 Rue Simone Boudet Hall H - 31200 TOULOUSE	12	15	721	2 305 770	07/12/2010	9/11/2012	BNP Paribas Immobilier	1 logement vacant
<b>TOTAL</b>	<b>636 appartements 1 local d'activité</b>	<b>655</b>	<b>36 347 m² dont 36 258 m² d'habitation et 89 m² de commerces</b>	<b>171 906 906</b>				<b>26 logements vacants</b>

(\*) Acte en main.

Le Patrimoine de la SCPI Premely Habitat 2 est entièrement constitué depuis juin 2012 et livré depuis novembre 2014.

## Marché des parts

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2015.

88 parts sont en attente de cession.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au 2<sup>e</sup> trimestre 2015.

### Engagement de détention des parts

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Scellier, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements acquis par la SCPI quelle que soit la date d'acquisition.

Le début de cette période de détention n'est pas encore déterminé à ce jour.

De plus, l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, limitant de ce fait les possibilités de vente des parts sauf à des prix très décotés, ce qui limite le nombre de transactions sur le marché secondaire.

Ainsi le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à un minimum de 15 ans (à compter de la date de souscription) compte tenu de l'obligation de louer les appartements pendant une durée minimum de 9 ans (à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements restant à louer) et de la période inhérente à la mise en vente de l'ensemble du patrimoine (la Société de Gestion après accord de l'Assemblée Générale pourra commencer la liquidation de la SCPI en effectuant la vente immeuble par immeuble).

### Modalités de cession

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.
- soit en les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2016

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2014 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

**Jusqu'au 30 novembre 2015**, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2016, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2014 n'excède pas 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune.

**Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.**

## Vie Sociale

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de PREMELY HABITAT 2 du 2 juin 2015, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

## Glossaire

- Taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.
- Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

## Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de prochaine confrontation).

## Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI



0820 04 10 30  
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)  
(0,12 €/mn + coût depuis un mobile,  
tous les appels sont enregistrés)

Amundi Immobilier  
90 boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)



**PREMELY Habitat 2** : La note d'information prévue par la loi a reçu le visa AMF SCPI n° 10-03 du 23 février 2010.

**Amundi Immobilier** : 91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France  
Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)  
le 26 juin 2007 n° GP 07000033.  
Site Internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédit photo : Christophe Audebert