

## PREMELY Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital fixe de type Scellier

Bulletin d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2017

Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 mars 2018 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 31 décembre 2017

### Distribution des revenus

Dividende 2017 (avant imposition)	42,00 €
Acomptes de distribution 2017 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2017)	10,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2017)	10,50 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2017)	10,50 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 22/01/2018)	10,50 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2018	

### Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	31/12/17
Nombre d'appartements	637	637	637
Nombre de local d'activité	1	1	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	36 347	36 347	36 347
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	92,86 % <sup>(3)</sup>	93,17 % <sup>(3)</sup>	91,02 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 738,65	1 730,25	n.c.
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(5)</sup>	1 564,79	1 557,23 <sup>(4)</sup>	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	45,00	43,50	42,00
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 355	3 366	3 374

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016 - 10 %.

(5) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

La croissance française a atteint 0,6 % sur 3 mois au 3<sup>e</sup> trimestre 2017, confirmant sa consolidation. L'Insee a d'ailleurs revu à la hausse ses prévisions de croissance du PIB en 2017 à 1,9 %. Le taux de chômage en métropole selon le Bureau International du Travail a de son côté augmenté en 3 mois pour atteindre 9,4 % (9,2 % au 2<sup>e</sup> trimestre). Sur un an, il demeure en baisse de 0,3 point.

L'année 2017 signe le retour de la confiance des ménages à un niveau supérieur de 5 % à la moyenne de longue période. En effet, elle s'est accrue au 4<sup>e</sup> trimestre 2017 pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis la crise de 2008.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe demeurent faibles, à 1,64 % en novembre 2017, même s'ils ont augmenté par rapport au début d'année. La durée moyenne des crédits à l'habitat tend à croître.

2017 devrait être une année record en nombre de ventes dans l'ancien, dépassant les performances de 2016. Le baromètre LPI-Seloger indique toutefois que cette tendance s'est infléchiée en 2<sup>e</sup> partie d'année (chiffres à fin novembre). Sur un an, la variation sur les prix reste la même avec des disparités géographiques marquées (+13 % à Bordeaux, +8 % à Paris, +1 % à Tour, -3,5 % à Perpignan, -6 % à Limoges).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, qui est un indicateur d'activité, a poursuivi sa baisse et devient en novembre 2017 légèrement inférieure à sa moyenne historique. Cette baisse touche de nombreuses régions. Les loyers sont en baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes et Le Havre).

Votre SCPI Premely Habitat 2 affiche un taux d'occupation financier de 92,21 % au 4<sup>e</sup> trimestre en amélioration de 1,8 point par rapport au trimestre précédent (90,45 %).

Les mouvements locatifs du trimestre avec 43 libérations et 49 relocations portent à 43 le nombre de logements vacants sur les 637 de votre patrimoine.

Compte tenu des résultats annuels dégagés par votre SCPI, en léger retrait par rapport à nos estimations de début d'année, le dernier acompte de distribution est ajusté à 10,50 € par part, ce qui porte à 42,00 € par part la distribution annuelle (pour une distribution annuelle prévisionnelle de 42,50 €).

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2018.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante de la SCPI

## État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre d'appartements/maison	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/12/2017
<b>PARIS</b>							
50 Rue de l'Ourcq - 75019 PARIS	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	100 % loué
15 Rue Léon Giraud - 75019 PARIS	24	0	891	5 998 692	16/02/2012	15/01/2014	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	2 logements vacants
83 Avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	2 logements vacants
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	3 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	3 logements vacants
11 Rue Jean-Baptiste Charcot 18 Rue Leonard de Vinci (Bât. M&N) 91300 MASSY	15	18	928	3 885 264	02/12/2011	04/06/2013	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	2 logements vacants
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	3 logements vacants
Zac du Moulin à Vent 11 Bd d'Erkrath - 95800 CERGY LE HAUT	21	21	1 241	4 823 057	02/08/2011	07/07/2014	1 logement vacant
"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	3 logements vacants
57/59 Rue Henri Barbusse 95100 ARGENTEUIL	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	1 logement vacant
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	2 logements vacants
71/73 Avenue Pasteur 93100 MONTREUIL	25 appartements 1 local activité	12	1 479 dont 1 390 d'habitations et 89 de local d'activité	6 805 200	29/03/2012	30/09/2013	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	3 logements vacants
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	2 logements vacants
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	1 logement vacant
3 Rue Blaise Pascal - 78800 HOUILLES	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/05/2014	2 logements vacants
9 Allée Jean Monnet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	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	1 logement vacant
Zac des Docks "Seine et Parc" 3 Rue de la Distillerie - 91130 RIS ORANGIS	29	29	1 709	5 831 100	10/05/2012	27/02/2014	5 logements vacants
9 Boulevard des Explorateurs 2 & 4 Rue Phileas Fogg - 95000 CERGY	14	19	903	3 260 780	18/04/2012	06/03/2014	100 % loué
"POLYCRHOME" - 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	05/11/2014	100 % loué
37/39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	1 logement vacant
<b>PROVINCE</b>							
5 Rue Simone Boudet Hall H 31200 TOULOUSE	12	15	721	2 305 770	07/12/2010	09/11/2012	1 logement vacant
<b>TOTAL</b>	<b>637 appartements 1 local d'activité</b>	<b>655</b>	<b>36 347 m<sup>2</sup> dont 36 258 m<sup>2</sup> d'habitations et 89 m<sup>2</sup> de local d'activité</b>	<b>171 906 906</b>			<b>43 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.



Montrouge (Jean-Jaures) (92)



Le Chesnay (78)



Saint-Ouen (93)



Palaiseau (91)



Boulogne (92)



Franconville (95)



Morangis (91)



Paris Ourcq (75)



Argenteuil (95)



Aubervilliers (93)

## Marché des parts

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

198 parts sont en attente de cession au 31/12/2017, soit 0,21 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 ou au total.

### 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 restant à louer par la SCPI quelle que soit la date d'acquisition, soit le 16 octobre 2015.

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.

## Fiscalité

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

**Revenus :** Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

#### Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

## Nouveautés 2018

### Valeur IFI (Impôt sur la fortune immobilière)

La valeur IFI par part sera transmise (début avril 2018) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2018.

### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

## A savoir ce trimestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI Premely Habitat 2 se tiendra le **vendredi 1<sup>er</sup> juin 2018 à 11h30**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation **ou par voie électronique**.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2018.

### Assemblées Générales des SCPI : pensez à la voie électronique !

Nous vous proposons de recevoir le dossier de convocation et de voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette option, il suffit de nous transmettre votre accord écrit en retournant le formulaire joint signé et complété.

## 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



### Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier  
[www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

*Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.*

### Pour contacter Amundi Immobilier

- @ [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)
- ☎ 0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)  
(0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)
- ✉ Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

### PREMELY Habitat 2 Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 10-03 du 23 février 2010. Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

**Société de gestion** : Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France - Société Anonyme au capital de 16 684 660 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