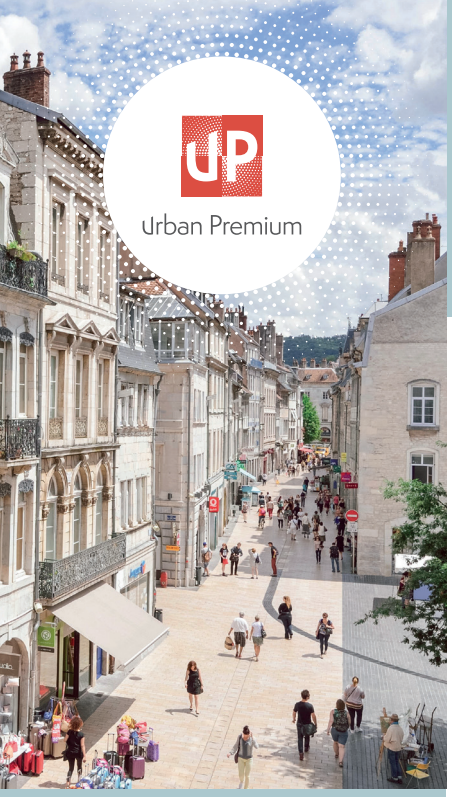


URBAN **PIERRE 2**

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Semestriel d'Information n°34
Période analysée : **2e semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**

ÉDITO

Chers associés,

*Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE 2** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.*

*L'année 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de +1,1% (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. **La** désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024, avec **une inflation estimée à 2,4% sur l'année** (source Banque de France), ce qui a conduit à une **baisse progressive des taux d'emprunt**. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un **marché plus favorable aux transactions immobilières.***

*D'après la **FNAIM**, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de -11% sur un an et des prix en légère baisse de **-0,8%** par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, **l'activité se maintient** à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de **775 000 transactions en 2024**, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%).*

*Nous pouvons souligner cependant une perspective plus optimiste pour le marché résidentiel en 2025, notamment grâce à un assouplissement des conditions de financement et un retour progressif de la demande. **La pression sur le marché locatif reste forte**, notamment en raison de la crise du logement et de la réglementation énergétique qui évolue.*

*Depuis le **1er janvier 2025**, les logements classés G sur le DPE ne peuvent plus être remis en location. Cela représente un défi pour le parc immobilier français, alors que 15,6% des logements sont considérés comme des passoires énergétiques (DPE F ou G). Dans ce contexte, **la stratégie de rénovation énergétique devient un enjeu majeur.***

*Le 2e semestre 2024 a été marqué par 26 libérations et 31 relocations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 2e semestre 2024, sur l'ensemble 287 lots du patrimoine, 17 lots sont vacants en cours de commercialisation. D'autre part, le taux d'occupation physique à la fin du semestre s'établit à **94,08 %**.*

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Stanislas MARTIN,
Gérant Immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	1 702	1 713	1 713	1 713 (*)
Nombre de parts	126 669	126 669	126 669	126 669
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	63 140 515	63 140 515	63 140 515	63 140 515

** Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions*

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	1er semestre 2024	2e semestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	54	10	333	699
Ordres d'achat en attente*	11	20	-	-
Transactions hors marché*	-	-	-	-

** Nombre de parts*
Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3e trimestre 2024, d'un montant brut de 2,30 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2024.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant brut de 2,30 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2025.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2025 au titre du 1er trimestre 2025.

LOYERS QUITTANCES

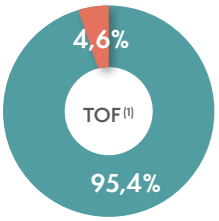
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PIERRE 2 a quittancé 1 198 363,82 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PIERRE 2 est pleinement investie.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **TOF** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.



Locaux occupés
Locaux vacants en recherche de locataires

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  21/03/2013
- **N° RCS**
  Paris 791 979 586
- **Date d'expiration**
  20/03/2028
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  51 531 483 euros
- **Visa AMF n°14-11**
  du 11/07/2014
- **Société de Gestion**
  URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
  GP-10000021 du 08/06/2010

ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet **www.urban-premium.com**, onglet **« Nos réalisations »**, afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

www. urban-premium.com

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2024
Lille (59) 1, place Sébastopol	23/12/2013	7 logements 1 commerce	487 m² (dont 195 m² de commerce) et 2 m² de balcons et 40 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000 €	Intégralement loué
Toulon (83) 1, rue Racine	27/12/2013	14 logements 2 commerces 1 local professionnel	1 355 m² (dont 534 m² de commerce) et 38 m² de balcons et 16 m² de locaux annexes	2 735 000 €	13 logements loués 2 commerces loués 1 local professionnel loué 1 logement vacant
Saint-Brieuc (22) 4, boulevard Charner	17/12/2013	21 logements	1 293 m² et 29 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	357 164 €	Intégralement loué
Marseille (13) 2, rue Adolphe Thiers	27/12/2013	14 logements 1 commerce	728 m² (dont 202 m² de commerce) et 119 m² de jardins, terrasses et balcons	1 835 000 €	Intégralement loué
Limoges (87) 12, rue du Consulat	28/11/2013	17 logements 1 commerce	1 158 m² (dont 118 m² de commerce) et 48 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 128 816 €	15 logements loués 1 commerce loué 2 logements vacants
Dijon (21) 33, rue Berbisey	30/12/2013	26 logements[1]	1 215 m² et 574 m² de jardins privatifs et 66 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	747 750 €	23 logements loués 3 logements vacants
Bordeaux (33) 19-21, rue Paul Louis Lande	30/12/2013	32 logements[1]	1 977 m² et 120 m² de jardins et cours privatifs et 73 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 129 030 €	Intégralement loué
Toulon (83) 121, avenue Vauban	05/08/2014	16 logements 2 commerces	1 042 m² (dont 185 m² de commerce) et 38,5 m² de balcons et 6 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 200 000 €	15 logements loués 2 commerces loués 1 logement vacant
Rouen (76) 15-17, rue Verte	29/09/2014	11 logements	563 m² et 28 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000 €	Intégralement loué
Grenoble (38) 5, cours Berriat	04/11/2014	19 logements 3 commerces	1 221 m² (dont 307 m² de commerce) et 18 m² de balcons et 66 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 380 000 €	18 logements loués 3 commerces loués 1 logement vacant
Cagnes/Mer (06) 52, rue du Docteur Mauran	15/12/2014	23 logements[1]	1 223 m² et 674 m² de terrasses, jardins et balcons et 4 m² de surfaces < 1,8m	680 272 €	20 logements loués 3 logements vacants
Caen (14) 2, place du Maréchal Foch	17/12/2014	25 logements[1] 2 commerces	2 000 m² (dont 659 m² de commerce) et 87 m² de terrasses et 11 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 361 313 €	Intégralement loué
Blois (41) 33-39, avenue du Maréchal Maunoury	30/12/2014	39 logements 55 parkings	2 117 m² et 105 m² de celliers et 56 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 209 033 €	36 logements loués 3 logements vacants
Pau (64) 6, rue Henri Faisans	10/06/2015	9 logements	418 m² et 41 m² de balcons et cours	466 041 €	6 logements loués 3 logements vacants
Caen (14) 7-9 rue du 11 Novembre	17/06/2015	10 parkings	-	192 307 €	Intégralement loué
TOTAL		**273 logements 13 commerces**	**16 797 m² (dont 2 200 m² de commerce) Et 1 711 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 426 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur et 121 m² de locaux annexes**	**20 571 725 €**	**17 lots vacants 269 lots loués**

(1) - Y compris droits immobiliers.

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Fiscalité.** Concernant votre déclaration fiscale 2024 au titre des revenus 2023, vous avez reçu dans le courant du mois d'avril, par courrier, l'ensemble des informations nécessaires.

■ **Rappel de l'engagement de détention de parts.**
Le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et l'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

■ **Plus-values.** Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « Déficit Foncier » ne peut être apprécié qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

■ **Rappel des conditions de cession de parts.**
Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.
Registre des transferts : toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.
Répartition des revenus : en cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant. Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %.

■ **Actualité.**
LA SOUSCRIPTION A LA SCPI URBAN PIERRE N°6 SE POURSUIT EN 2025
A l'instar des 5 précédentes SCPI de « déficit foncier », cette nouvelle SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois » en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerce en pied d'immeuble.
URBAN PIERRE N°6 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.
La SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17 mai 2022.
La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 juin 2022 et se clôturera le 29 décembre 2025 .
Au 31 décembre 2024, le montant des capitaux collectés s'élève ainsi à 47,5 m€ (prime d'émission incluse).
La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.
La SCPI Urban Pierre n°6 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR), l'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.
Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.
Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.
Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

urban Premium

URBAN PIERRE 2
Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Déficit Foncier » ayant reçu le visa n°14-11 de l'AMF
en date du 11/07/2014
Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com