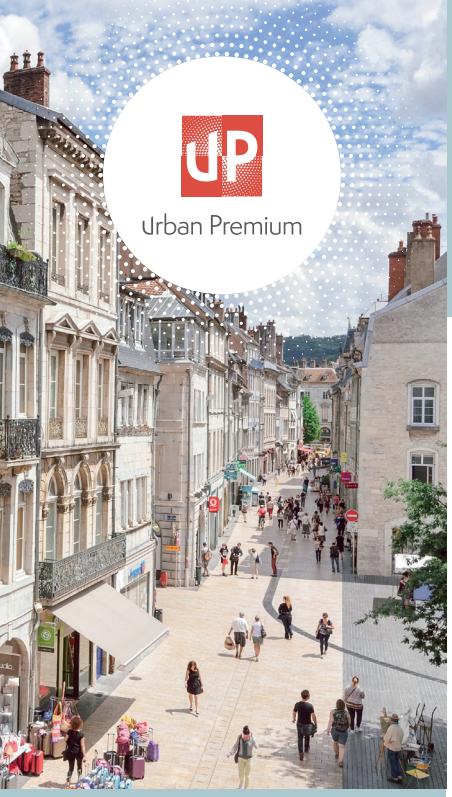


URBAN **PIERRE n°3**

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Semestriel d'Information n°31
Période analysée : **2e semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**

ÉDITO

Chers associés,

*Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°3** 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 27 libérations et 22 relocations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 2e semestre 2024, sur l'ensemble des 225 lots du patrimoine, 10 sont vacants en cours de commercialisation. D'autre part, le taux d'occupation physique s'établit à la fin du semestre à **95,5 %**.*

Votre SCPI URBAN PIERRE N°3 procède au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance. Les modalités de candidature sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 de ce bulletin.

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	1 840	1 863	1 867	1 887 (*)
Nombre de parts	121 835	121 835	121 835	121 835
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	60 825 300	60 825 300	60 825 300	60 825 300

** 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*	354	348	422	597
Ordres d'achat en attente*	10	-	-	-
Transactions hors marché*	-	-	-	-

** Nombre de parts*

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3e trimestre 2024, d'un montant brut de 2,10 €/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 2,15 €/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

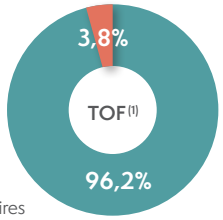
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PIERRE N°3 a quittancé 965 632,61 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PIERRE N°3 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**
  19/03/2015
- **N° RCS**
  Paris 810 338 079
- **Date d'expiration**
  18/03/2030
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  50 667 521 euros
- **Visa AMF n°16-07**
  du 28/06/2016
- **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
Toulon (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements 1 commerce	1 533 m² (dont 382 m² de commerce)	2 618 368 €	21 logements loués 1 logement vacant
Toulouse (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers	27/11/2015	10 logements	622 m²	907 301 €	Intégralement loué
Toulouse (31) 12, avenue Honoré Serres	27/11/2015	19 logements, 2 commerces 9 parkings	1 050 m² (dont 170 m² de commerce) et 70 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 385 623 €	Intégralement loué
Toulon (83) 2, rue Baudin	15/12/2015	17 logements 3 commerces	1 002 m² (dont 176 m² de commerce)	1 550 000 €	15 logements loués 2 logements vacants
Rouen (76) 59, boulevard de la Marne	10/12/2015	8 logements 4 parkings	479 m²	1 021 092 €	Intégralement loué
Dinard (35) 19/21, rue Gardiner et 12, rue du Petit Manoir	16/12/2015	17 logements[1] 13 parkings	831 m² et 200 m² de terrasses et jardins	370 311 €	Intégralement loué
Toulouse (31) 7, rue Caffarelli	16/12/2015	12 logements[1] 4 parkings	597 m² et 35 m² de terrasses	296 101 €	11 logements loués 1 logement vacant
Hyères (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements[1]	458 m²	272 637 €	9 logements loués 1 logement vacant
Nîmes (30) 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	13 logements 4 parkings	607 m² et 20 m² de terrasses et balcons et 27 m² de surfaces < à 1,8m de hauteur	1 203 996 €	12 logements loués 1 logement vacant
Garches (92) 9, avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	13 logements, 1 commerce 3 parkings	848 m² (dont 284 m² de commerce) et 82 m² de terrasses et balcons	3 220 000 €	12 logements loués 1 logement vacant
Toulon (83) 9 rue Hoche	22/07/2016	9 logements 2 commerces	448 m² (dont 80 m² de commerce)	1 086 572 €	8 logements loués 1 logement vacant
Caen (14) 49, rue de l'Ancienne Boucherie	25/11/2016	10 logements 1 commerce	598 m² (dont 70 m² de commerce) et 22 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 040 000 €	Intégralement loué
Bayonne (64) 4 boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	10 logements[1]	550 m²	211 926 €	Intégralement loué
Pau (64) 18-20 rue Alexander Taylor	08/12/2017	21 logements	1 049 m² et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000 €	Intégralement loué
Saintes (17) 62 Cours National 11 rue du Général Sarrail	28/12/2017	14 logements	822 m² et 44 m² de terrasses et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000 €	13 logements loués 1 logement vacant
Angers (49) 20 avenue Jeanne d'Arc	27/12/2017	10 appartements	628 m² et 63 m² de jardins	850 000 €	9 logements loués 1 logement vacant
TOTAL		**215 logements 10 commerces 37 parkings**	**12 122 m² (dont 1 162 m² de commerce) et 444 m² de terrasses, balcons et jardins et 161 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur**	**18 333 927 €**	**10 lots vacants 215 lots loués**

(1) - Droits réels immobiliers.

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Renouvellement du conseil de surveillance.**

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PIERRE N°3 et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes de l'exercice 2024. Pour ce faire, 7 à 12 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2025. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, téléchargeable sur notre site internet (rubrique « Documents » de votre SCPI), accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2025.

■ **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 N°3

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
«Déficit Foncier » ayant reçu le visa n°16-07 de l'AMF
en date du 28/06/2016

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