

SCPI Allianz PIERRE ACTIF 2

SCPI Besson en liquidation amiable depuis le 25/04/2014

Bulletin trimestriel d'information
(Valable jusqu'au 30 septembre 2018)
Deuxième trimestre 2018

Au premier trimestre 2018, la croissance française ralentit à + 0,3 % après un rythme trimestriel moyen de 0,6 % en 2017 : sur un an toutefois, la hausse du PIB atteint 2,1 %. Le relâchement observé sur les trois premiers mois de l'année n'est pas propre à la France, il est mondial. D'ailleurs, la contribution du secteur extérieur est quasi-nulle, témoignage de la perte d'élan de la demande de nos partenaires, dont l'Allemagne. Aussi, après l'effet conjugué de ce coup de froid et des grèves déclenchées au printemps, la croissance du PIB français en 2018 sera inférieure à celle enregistrée en 2017 à + 2,2 %. Le consensus reste optimiste, pas de fin de cycle attendue et les réformes doivent booster la croissance à moyen terme.

S'agissant du marché de l'immobilier résidentiel, après l'emballement de 2017, les premiers mois de 2018 semblent entamer un retour à la normale. Ainsi, le réseau Guy Hoquet constate un recul des ventes de l'ordre de 4,5 % sur l'ensemble de l'hexagone (- 6 % en régions et - 2 % sur Paris).

Au cours du premier trimestre 2018, les prix de la capitale ont encore connu une hausse de 2,2 % pour atteindre 9 006 €/m² au 1er avril 2018

Hors Paris, les prix connaissent une progression beaucoup plus mesurée. Les prix au m² dans l'Hexagone ont ainsi augmenté de + 1,2 % entre le 1er janvier et le 31 mars 2018 contre + 2,6 % au cours du 1er trimestre 2017

Les mises en chantier de logements neufs ont progressé de 6,3 %, entre décembre et février en France (112 100 au total), comparé aux mêmes mois de 2017 alors que les permis de construire (120 700) ont augmenté de 5 %.

Selon l'Observatoire Crédit logement/CSA, les taux moyen des crédits immobiliers au 1^{er} trimestre 2018 restent encore à un niveau très bas : 1,48 %. Ils sont même en légère baisse par rapport aux chiffres de la fin d'année 2017 (1,49 %). Si les évolutions des taux observées depuis août 2017 soutiennent la demande, elles ne sont plus suffisantes pour compenser la hausse des prix de l'immobilier sur certains secteurs.

Il en résulte malgré tout un recul de la demande de financement (- 16 % entre le premier trimestre 2017 et le premier trimestre 2018) et un allongement des durées d'emprunt qui ont encore progressé de 2 mois sur le premier trimestre 2018 avec une moyenne de 221 mois.

Le projet de loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), adopté par l'Assemblée le 12 juin, a notamment pour objectif de quintupler les ventes annuelles de logements sociaux dans le but de permettre aux bailleurs sociaux de construire davantage. Les principales mesures du projet de loi portent sur :

- Création d'un bail mobilité pour une durée d'1 à 10 mois non reconductible. Il visera les personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle ;

- Plus de sanctions pour les locations touristiques. Les loueurs et plateformes touristiques de type Airbnb seront lourdement sanctionnés s'ils ne respectent pas les obligations légales ;

- L'ensemble des logements collectifs n'a plus l'obligation d'être entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite mais seulement un dixième d'entre eux. Les nouveaux logements devront être évolutifs (adaptables à la perte d'autonomie) ;

- Délais de recours raccourcis pour les permis de construire. Ils passeront à 10 mois contre 18 à 24 mois actuellement. (Source IEIF)

Actualité de la SCPI

Le dernier appartement de la SCPI situé au 4 rue Léon Lamartine à Chatenay Malabry est sous promesse de vente, celle-ci est prévue début septembre 2018 à un prix de 380.000 €, hors droit annexes incluses.

Etat des ventes du patrimoine

	Nb de lots	Prix d'acquisition (*)	Prix de vente (*)	Plus-value nette après impôt (*)
Ventes en 2012	2	300	501	172
Ventes en 2013	16	2 818	5 021	1 582
Ventes en 2014	10	2 302	4 080	1 280
Ventes en 2015	11	2 187	3 790	1 164
Ventes en 2016	3	614	1 008	291
Total Ventes	42	8 221	14 400	4 489

(*) En milliers d'euros

Depuis la liquidation, le total des remboursements effectué à chacun des associés est de 1.985 € par part, le prix de souscription d'une part était de 1.500€.

Marché secondaire

Il n'y a pas eu d'échange de parts sur le marché secondaire de la SCPI ce trimestre.

Allianz PIERRE ACTIF 2

Société de Placement Immobilier
Siège social : Tour Allianz One-1 cours Michelet
CS 30051- 92 076 PARIS LA DEFENSE
Tél : 01.85.63.65.55

IMMOVALOR GESTION

Société de Gestion de Portefeuille
N° agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Siège social : Tour Allianz One-1 cours Michelet
CS 30051- 92 076 PARIS LA DEFENSE
Tél : 01.85.63.65.55 fgcasso@allianz.fr

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Tour Allianz One - 1 Cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex - Tél. : +33 (0)1 85 63 65 55

Adresse de correspondance : Tour Allianz One - 1 Cours Michelet - CS 30051 - Case courrier S 1601 - 92076 Paris La Défense cedex

S.A. au capital de 553 026 € - N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

328 398 706 RCS Nanterre - N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706

www.immovalor.fr