

Multihabitation 5

La politique d'investissement de Multihabitation 5 adopte une approche "qualité" rigoureuse dans la sélection des actifs.

La stratégie d'investissement vise une sélection d'opérations patrimoniales de qualité...

- Des zones à fort potentiel économique, profitant d'importants flux migratoires.
- Des communes proches de zones d'emploi, bénéficiant d'une véritable politique urbaine, notamment en matière de transports et de services (commerces, écoles, crèches...).
- Un patrimoine constitué auprès :
 - de grands promoteurs nationaux pour la qualité de signature et le gage de sécurité ;
 - d'opérateurs locaux ou régionaux pour jouer l'opportunité foncière et la diversité patrimoniale.
- Une typologie de logements variée (du studio, en faible proportion, au T5) mais privilégiant le cœur de cible de la demande locative (essentiellement T3 et T2).
- Des immeubles avec une réelle qualité de construction et d'aménagement (respect des normes en vigueur notamment de sécurité, acoustique, thermique...).

...privilégiant les zones géographiques dynamiques :

- Au plan économique : c'est le cas de l'Île-de-France (recentrage sur Paris, ses 1^{er} et 2^e couronnes) ainsi que les régions Rhône-Alpes et PACA par exemple.
- Au plan démographique.

...avec la capacité de cibler les périodes d'investissements opportunes en deux temps :

Aujourd'hui ...

...des opportunités prévisibles, avant la fin de l'année 2009, auprès de promoteurs souhaitant finaliser la commercialisation de leurs programmes en cours (prix attractifs) et ce, notamment, afin de reconstituer leurs fonds propres et générer de nouvelles opérations ;

et demain...

... la possibilité grâce au délai très large d'investissement du support SCPI – dans les 18 mois de la clôture de la collecte, soit mi-2011 – de rechercher les opportunités d'opérations développées sur des prix de foncier négociés à la baisse, sur des marchés de travaux qui devraient connaître également une pondération de leurs coûts.

...respectant les normes de construction et environnementales

- L'application des nouvelles normes réglementaires environnementales, répondant à la demande des utilisateurs avec l'objectif de pérenniser le bien immobilier, assure ainsi une partie de son potentiel de plus-value.

Avertissement à l'investisseur :

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "SCELLIER", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 25 000 euros plus 10 % du revenu imposable ;
- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité de la réduction d'impôt accordée par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 12 ans à compter de la date de souscription ;
- La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (durée de vie statutaire fixée à 13 ans). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi.

Les valeurs ajoutées de l'UFG

- Son expérience dans le domaine de l'investissement immobilier d'habitation et la présence permanente de ses équipes sur le terrain lui permettent d'avoir une parfaite approche de son marché.
- Sa connaissance de toutes les phases clés de l'investissement immobilier (achat, gestion, revente) lui permet de développer un cahier des charges pertinent et une méthode de sélection efficace.
- Son poids, en raison de la taille de ses investissements, lui permet de négocier avec les promoteurs les détails clés d'une "bonne opération".
- Son expertise en matière de prestations techniques lui permet de faire les meilleurs choix en termes notamment de qualité des matériaux, de consommation d'énergie, d'eau chaude, de revêtement de sol, etc.
- Son intervention tout au long des processus de sélection, d'acquisition, d'entretien du patrimoine et de revente est synonyme de son engagement dans un partenariat durable.

Quelques investissements de la gamme SCPI Multihabitation, développée depuis 2004...

"Côté Belvédère" - Vinci - Suresnes (92)

Appréciée pour sa qualité de vie, Suresnes est également un pôle de développement technologique et propose nombre d'équipements culturels.

L'opération est située à proximité immédiate du centre ville, mairie, écoles, etc...

Acquisition en juin 2007 de 14 appartements pour une rentabilité atteignant les 4,20 %.



"ZAC Asnières Bords de Seine" Eiffage/Coffim - Asnières-sur-Seine (92)

Au cœur d'une commune recherchée des Hauts de Seine, en plein essor économique et à proximité de Paris (nombreux équipements sportifs et culturels), l'opération consiste en la création d'un quartier autonome constitué de bureaux, commerces, équipements publics, proche de la gare RER.

Acquisition en juin 2007 de 23 appartements pour une rentabilité attendue aux environs de 4,60 %.



"Seine et Jardin" - Cogedim - Saint-Cloud (92)

Une commune située dans un environnement qualitatif, bénéficiant d'une bonne desserte en transports.

Le programme est situé à proximité des commerces, d'une crèche, d'une école et d'un square (station de tramway à 300 m).

Acquisition en avril 2006 de 12 appartements pour une rentabilité aux environs de 4,30 % : une opportunité patrimoniale dans une commune valorisante.



"Le Domaine du Parc" - Altarea - Villeneuve-Loubet (06)

A mi chemin entre Nice et Cannes, à proximité de la mer, le site bénéficie de nombreuses infrastructures dont un centre de thalassothérapie.

Acquisition en décembre 2005 de 8 maisons individuelles. Une opération patrimoniale avec de bonnes perspectives de revente.



La stratégie de sélection d'actifs de Multihabitation 5 laisse attendre une rentabilité brute moyenne autour de 4,75 %, soit une rentabilité nette SCPI* qui devrait se situer autour de 3 % des investissements immobiliers.

* Une fois le patrimoine constitué et loué, sur la base d'un taux d'occupation maximisé (autour de 95 %) et d'une hypothèse (soumise à variation) de revalorisation des loyers de 2 %.

Les régions privilégiées

Ile-de-France
PACA
Rhône-Alpes
Languedoc-Roussillon
Midi-Pyrénées
Bretagne-Atlantique
Nord-Pas-de-Calais
Alsace

