



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT DE LIQUIDATION  
AU 13 DECEMBRE 2024

**ATOUT PIERRE  
HABITATION**

SCPI DE TYPE « ROBIEN »  
SCPI EN LIQUIDATION

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 euros  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

- **Président**

Monsieur Raphaël BRAULT

- **Directeur Général**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

### SCPI ATOUT PIERRE HABITATION En cours de liquidation

- **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Président :** Monsieur Patrick KONTZ  
**Vice-président :** Monsieur Daniel DALLEST

**Membres du conseil :** Madame Dominique BLANC-BERT  
Monsieur Christian BOUTHIE  
Monsieur Jean-Luc BRONSART  
Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ  
Madame Hélène KARSENTY  
Monsieur Thierry MÉRIC  
Madame Martine PARESYS  
Monsieur Georges PUIPIER  
Monsieur Cyril SCIORTINO  
Monsieur Stéphane TADYSZAK

- **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : DELOITTE ET ASSOCIÉS, représentée par  
Monsieur Sylvain GIRAUD et Madame Virginie GAITTE

Suppléant : Cabinet BEAS

- **EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

# SOMMAIRE

## RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Éditorial  
Le patrimoine immobilier

## COMPTES DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

L'état du patrimoine  
La variation des capitaux propres  
Le compte de résultat  
Le boni de liquidation  
L'annexe

## LES AUTRES INFORMATIONS

Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM  
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ÉTATS COMPTABLES

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 31 JANVIER 2025

Ordre du jour  
Les résolutions



# RAPPORT DU LIQUIDATEUR



## ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

L'évolution du marché immobilier résidentiel ancien entre 2005, année des premiers investissements d'ATOUT PIERRE HABITATION, et 2024 a été marquée par plusieurs tendances et changements significatifs.

Au cours de cette période, nous avons assisté à une hausse des prix dans de nombreuses régions, en particulier dans les grandes métropoles et les zones urbaines attractives. Cette augmentation des prix a été alimentée par une forte demande, une croissance économique, des politiques d'urbanisation et des facteurs tels que l'augmentation de la population et l'évolution des modes de vie.

Cependant, cette tendance a été accompagnée de périodes de volatilité et de ralentissement, notamment en raison de crises économiques telles que la crise financière de 2008 ou celle liée à l'invasion de l'Ukraine en 2022, qui ont eu un impact significatif sur le marché immobilier.

En outre, des politiques gouvernementales telles que les mesures de régulation du marché hypothécaire, les incitations fiscales et les programmes de logement social ont également influencé l'évolution du marché.

Parallèlement, nous avons également assisté à des changements dans les préférences des acheteurs, avec une demande croissante pour des logements plus durables, éco-énergétiques et bien situés. Les technologies émergentes, telles que les plateformes en ligne et les visites virtuelles, ont également transformé la manière dont les biens sont commercialisés et vendus.

Enfin, la pandémie de COVID-19 a eu un impact majeur sur le marché immobilier résidentiel, avec des changements dans les modes de travail, les préférences en matière de logement et les tendances de migration. Ces évolutions ont influencé la demande pour certains types de biens immobiliers, les zones géographiques et les caractéristiques des logements.

Dans l'ensemble, l'évolution du marché immobilier résidentiel ancien de ces 20 dernières années a été caractérisée par une dynamique complexe, influencée par des facteurs économiques, sociaux, technologiques et environnementaux, qui ont façonné la manière dont les biens immobiliers sont perçus, commercialisés et achetés.

La cession du patrimoine de votre SCPI, initiée en mars 2017, et privilégiant une vente des logements à l'unité, arrive à son terme. Nous sommes heureux de vous présenter ci-après notre rapport sur l'activité de votre société durant l'année 2024, au cours de laquelle les trois derniers logements de votre SCPI ont été cédés, ainsi que le récapitulatif des opérations de liquidation du patrimoine.

Cette liquidation s'achève dans un marché perturbé. En 2022 et 2023 la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12% en janvier 2022 à 4,2% fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcée au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023.

La situation économique s'est stabilisée en début 2024, et les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne ont baissé de 0,25 point en juin 2024, avec la perspective de nouveaux allègements ultérieurs favorisant une reprise économique. Cependant, malgré une diminution des taux d'emprunt, à 3,6% en juillet 2024 et un assouplissement des conditions d'accès au crédit, les prix des logements anciens en France ont continué leur tendance baissière, avec des reculs pouvant aller en moyenne jusqu'à 10% sur un an à la fin du deuxième trimestre 2024.

Ainsi, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie en 2022 trimestre après trimestre, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle.

Pour ATOUT PIERRE HABITATION, cette évolution du marché a eu un impact qui n'est pas neutre sur le bilan financier des ventes. Sur les 125 logements constituant son patrimoine d'origine, 31 restaient à vendre en début d'année 2022, 9 en début d'année 2023 et 3 en début d'année 2024.

ATOUT PIERRE HABITATION a acquis son patrimoine aux conditions de marché et de façon échelonnée entre novembre 2005 et novembre 2007, grâce aux fonds collectés de décembre 2004 à décembre 2005 lors de l'augmentation de capital.

La liquidation, c'est-à-dire la vente des logements de votre SCPI, a été initiée en mars 2017. Compte tenu des dates d'acquisitions des différents lots par ATOUT PIERRE HABITATION, et donc de leur ancienneté progressive, les logements ont été mis en vente au fur et à mesure du respect des conditions « Robien ». Ainsi, en proportion par rapport aux prix d'achat, la vente des logements s'est effectuée entre 2017 et 2023 à hauteur de respectivement 14%, 12%, 21%, 13%, 14%, 16%, et 6% ; l'année 2024 ayant achevé la cession du patrimoine avec 3 logements.

Avec un montant total remboursé certes inférieur de 11% au prix de souscription mais proche de ce qui a été investi dans l'immobilier, et un taux de rendement interne estimé entre 1,4% et 2,8% en fonction de la tranche d'imposition de l'associé et de sa date de souscription, ATOUT PIERRE HABITATION aura permis à ses associés de bénéficier du dispositif fiscal "Robien" dans le cadre d'un investissement relativement équilibré.

Les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire soumises à votre approbation ont pour objet de constater la clôture définitive de la liquidation. Vous aurez dans ce cadre à vous prononcer sur le solde revenant à chaque associé (boni de liquidation), dans l'optique d'un versement à l'issue de cette Assemblée.

AEW vous remercie de la confiance que vous avez placée dans ATOUT PIERRE HABITATION, depuis sa constitution jusqu'à sa liquidation, et vous engage, dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à l'Assemblée Générale Ordinaire, à voter nombreux par procuration ou par correspondance.



**Antoine BARBIER**  
**Directeur de la Division Patrimoine - AEW**



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### LA VENTE DU PATRIMOINE

La vente du patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION, débutée en mars 2017, s'est achevée en juillet 2024.

#### Ventes réalisées en 2024

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, ne restaient que 3 appartements loués (1 à Divonne-Les-Bains et 2 à La Garenne-Colombes) sur le patrimoine d'origine de la SCPI.

Les actes authentiques de vente des logements de La Garenne-Colombes ont été concrétisés en mai et début juillet 2024. La vente du dernier logement de la SCPI, à Divonne-Les-Bains, est intervenue le 25 juillet 2024.

Ces trois logements ont été cédés pour un montant acté de 1 463 223 €, montant supérieur de 25% à la valeur comptable d'origine et inférieur de 7% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2023.

Une plus-value comptable avant rémunération du liquidateur, de 290 440 € a été dégagée.

Des plus-values fiscales imposables ont été constatées sur les ventes des deux appartements de La Garenne-Colombes et ont donné lieu au paiement d'un impôt de 14 435 €.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 17 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 34 877 €.

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m <sup>2</sup> habitables	Nombre logements	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de vente acté	Impôt réglé	Plus ou moins value comptable (1)	Commission fixe TTC Liquidateur	Ecart Prix de vente Prix d'achat HD	Ecart Prix de vente Expertise 31/12/2023
<b>DIVONNE LES BAINS (01)</b> 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	104	1	404 109	405 660		1 552	9 610	0%	-17%
<b>LA GARENNE COLOMBES (92)</b> 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	171	2	768 674	1 057 562	14 435	288 888	25 268	38%	-3%
<b>TOTAL</b>			<b>275</b>	<b>3</b>	<b>1 172 783</b>	<b>1 463 223</b>	<b>14 435</b>	<b>290 440</b>	<b>34 877</b>	<b>25%</b>	<b>-7%</b>

(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

#### Le récapitulatif des ventes

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION :

- a vendu 125 logements (10 maisons et 115 appartements) sur 9 sites pour un montant de 30 954 635 €,
- compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (231 500 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 447 321 € (13,19 € par part) a été constatée, soit + 2,2% par rapport au prix de revient,
- a payé 221 241 € d'impôt sur plus-values au Trésor Public.

Conformément aux dispositions statutaires en matière de rémunération du Liquidateur, celui-ci a perçu sur la cession de l'intégralité du patrimoine une commission globale de 732 107 €, soit 2,4% TTC du prix de vente des immeubles.

Au 13 décembre 2024, le solde du compte de plus-values enregistrées après rémunération du liquidateur est de - 279 334 € (- 8,24 € par part).

Le droit de partage est un droit de 2,5% calculé sur l'ensemble des acomptes sur liquidation versés depuis la date de dissolution, augmenté du boni de liquidation à la date de clôture (actif net) et diminué du montant du capital social.

Le montant du solde de liquidation augmenté des acomptes sur liquidation versés depuis la date de dissolution est inférieur au montant du capital social. En conséquence aucun droit de partage n'est dû et aucun montant ne sera déduit à ce titre des sommes à reverser aux associés.

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m <sup>2</sup> habitables	Nombre logements	Prix de revient	Prix de vente acté	Impôt réglé sur plus-values	Plus ou moins value comptable (1)	Commission de cession fixe TTC	Ecart Prix de vente Prix d'achat HD
<b>SAINT MAUR DES FOSSES (94)</b> 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	1 028	10	3 795 296	4 824 098	46 099	1 011 350	115 224	27%
<b>TOULOUSE (31)</b> 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	945	14	2 996 814	2 398 851		-620 322	56 256	-20%
<b>DIVONNE LES BAINS (01)</b> 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	1 278	12	4 923 356	5 527 155	6 332	548 240	130 539	12%
<b>LA GARENNE COLOMBES (92)</b> 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	873	13	4 107 003	5 914 114	168 810	1 744 253	140 019	44%
<b>NANCY (54)</b> 2 bis, promenade Emille Châtelet	PR - B	Ap	1 547	19	3 847 280	3 509 066		-338 213	83 745	-9%
<b>DOURDAN (91)</b> 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	808	13	2 480 000	2 439 194		-56 956	57 021	-2%
<b>LE MANS (72)</b> 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	1 713	25	4 268 565	3 022 465		-1 292 762	70 587	-29%
<b>BOIS D'ARCY (78)</b> 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	599	11	2 082 000	2 163 168		81 168	51 487	4%
<b>GRASSE (06)</b> 67, route de Cannes	PR - A	Ap	474	8	1 775 500	1 156 526		-629 437	27 229	-35%
<b>TOTAL</b>			<b>9 266</b>	<b>125</b>	<b>30 275 814</b>	<b>30 954 635</b>	<b>221 241</b>	<b>447 321</b>	<b>732 107</b>	<b>2%</b>

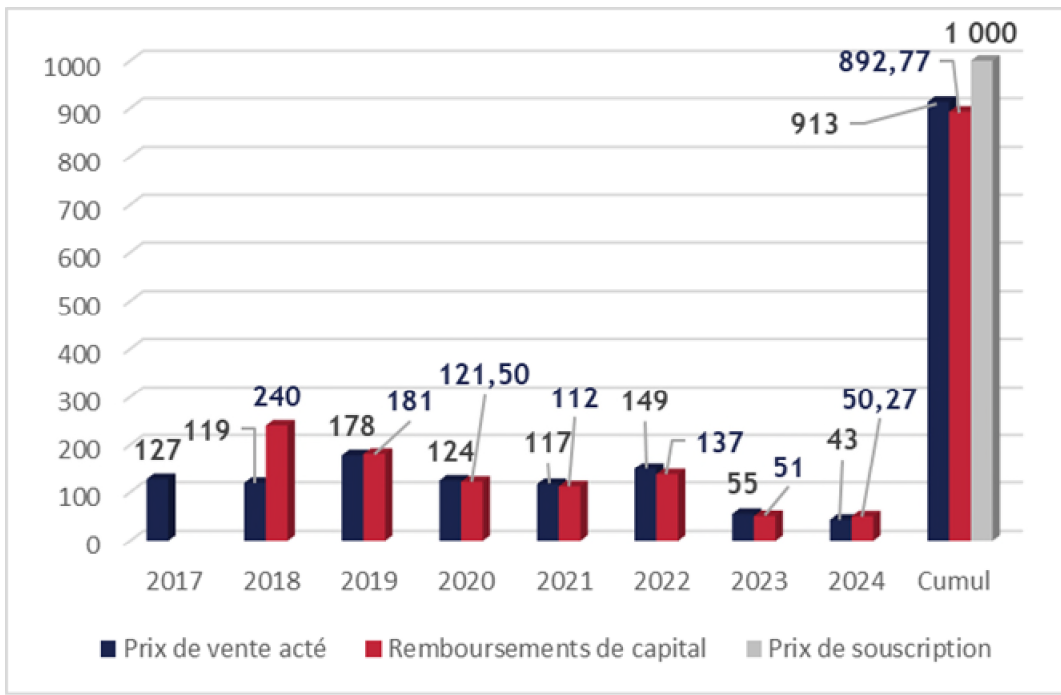
(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

## Les remboursements aux associés

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 856,50 € par part ont été remboursés aux associés, sous la forme d'acomptes sur liquidation.

Ce montant, ajouté au boni de liquidation de 36,27 € soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, portera le total remboursé par part à 892,77 €, inférieur de 10,7% au prix de souscription d'origine (1 000 €).

Ce montant de 892,77 € n'intègre toutefois pas l'avantage fiscal du dispositif fiscal Robien (475 € de déduction fiscale par part ATOUT PIERRE HABITATION), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle de chaque associé.



## La gestion immobilière

Les loyers facturés sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 13 décembre 2024 s'élèvent à 24 058 €.

Les opérations de clôture, notamment d'assainissement des comptes locataires et des comptes de charges, ont été réalisés au cours de l'exercice 2024 :

- toutes les charges récupérables ou non récupérables dues par la SCPI au titre de la gestion immobilière du patrimoine ont été honorées,
- tous les comptes locataires ont été analysés et vérifiés.

Les sommes non recouvrées auprès des locataires, présentant de très faibles perspectives de recouvrement, ont été provisionnées intégralement, au fur et à mesure, dans les comptes de la SCPI.

Compte tenu de la reprise sur provisions de 5 823 €, l'impact des pertes pour créances douteuses ou irrécouvrables fait ressortir un produit net de 4 556 €.

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'exploitation sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 13 décembre 2024, après les opérations de liquidation, se traduit par un résultat déficitaire de 6 504 € (- 0,19 € par part).

Après addition du report à nouveau positif de 24 755 € constaté à la fin de l'exercice 2023, le montant s'ajoutant au boni de liquidation distribuable aux associés s'établit à 18 251 €, soit 0,54 € par part.



## PERFORMANCE DU PLACEMENT - TAUX DE RENDEMENT INTERNE

La vente des 125 logements du patrimoine de la société s'est déroulée sur huit années, du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, avec 2 années sous influence « Covid » plus ou moins marquée.

Au total, le capital investi par les associés leur aura été restitué selon le calendrier suivant :

- Remboursement du 5 décembre 2018 : 8 139 840 €, soit 240 € pour une part
- Remboursement du 26 avril 2019 : 1 865 380 €, soit 55 € pour une part
- Remboursement du 18 juillet 2019 : 1 594 0520 €, soit 47 € pour une part
- Remboursement du 16 octobre 2019 : 1 763 632 €, soit 52 € pour une part
- Remboursement du 21 janvier 2020 : 915 732 €, soit 27 € pour une part
- Remboursement du 29 avril 2020 : 932 690 €, soit 27,50 € pour une part
- Remboursement du 24 juillet 2020 : 678 320 €, soit 20 € pour une part
- Remboursement du 23 octobre 2020 : 983 564 €, soit 29 € pour une part
- Remboursement du 20 janvier 2021 : 1 526 220 €, soit 45 € pour une part
- Remboursement du 22 avril 2021 : 1 560 136 €, soit 46 € pour une part
- Remboursement du 23 juillet 2021 : 915 732 €, soit 27 € pour une part
- Remboursement du 20 octobre 2021 : 712 236 €, soit 21 € pour une part
- Remboursement du 21 janvier 2022 : 610 488 €, soit 18 € pour une part
- Remboursement du 22 avril 2022 : 1 085 312 €, soit 32 € pour une part
- Remboursement du 25 juillet 2022 : 2 340 204 €, soit 69 € pour une part
- Remboursement du 21 octobre 2022 : 915 732 €, soit 27 € pour une part
- Remboursement du 20 janvier 2023 : 305 244 €, soit 9 € pour une part
- Remboursement du 24 avril 2023 : 949 648 €, soit 28 € pour une part
- Remboursement du 25 juillet 2023 : 169 580 €, soit 5 € pour une part
- Remboursement du 25 janvier 2024 : 610 488 €, soit 18 € pour une part
- Remboursement du 20 juillet 2024 : 474 824 €, soit 14 € pour une part
- Boni de liquidation : 1 230 230 €, soit 36,27 € pour une part

Le remboursement net cumulé s'élève à 892,77 € par part, inférieur de 10,6% au montant souscrit initialement (1 000 €), et inférieur de 1,3% à ce qui pouvait être investi dans l'immobilier (montant souscrit - commission de souscription de 95,68 € par part, soit 904,32 €).

Le capital d'ATOUT PIERRE HABITATION a été ouvert à la souscription entre décembre 2004 et décembre 2005.

Pour une souscription à l'origine, un associé a perçu des dividendes trimestriels (hors boni de liquidation) pour un montant total de 260,97 € par part.

Le Taux de Rendement Interne (TRI) est le taux qui égalise la somme des flux de dépense (souscription initiale) et des flux de recettes (économie d'impôt potentielle, dividendes, remboursements de capital et boni de liquidation) en tenant compte des dates auxquelles ces divers flux sont intervenus.

Dans les cas d'un associé entré par le marché primaire au prix de souscription de 1 000 € :

- en décembre 2004, le TRI peut être estimé avant impôt entre 1,4% et 2,6%, en fonction de sa tranche d'imposition,
- en décembre 2005, le TRI peut être estimé avant impôt entre 1,5% et 2,8%, en fonction de sa tranche d'imposition.

Par comparaison, sur la période décembre 2008 / décembre 2023, le TRI du livret A (net d'impôt) s'est établi à 1,4% et celui de l'Assurance-vie (avant impôt) à 2,4%.

# COMPTES DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

## L'ÉTAT DU PATRIMOINE

ETAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées (1)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées (1)
	13/12/2024	13/12/2024	31/12/2023	31/12/2023
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	0		1 172 783	1 580 000
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 172 783</b>	<b>1 580 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	7 631	7 631
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 578	3 578	9 704	9 704
Autres créances	292 791	292 791	1 141 544	1 141 544
Provisions pour dépréciation des créances	-2 250	-2 250	-6 806	-6 806
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 784 460	1 784 460	937 142	937 142
<b>TOTAL III</b>	<b>2 078 579</b>	<b>2 078 579</b>	<b>2 089 216</b>	<b>2 089 216</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	0	0	-6 335	-6 335
Dettes d'exploitation	-848 349	-848 349	-1 799 668	-1 799 668
<b>TOTAL IV</b>	<b>-848 349</b>	<b>-848 349</b>	<b>-1 806 003</b>	<b>-1 806 003</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 230 230</b>		<b>1 455 996</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ( 2 )</b>		<b>1 230 230</b>		<b>1 863 213</b>

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2023	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture 2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	30 524 400		0	30 524 400
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	3 391 600		0	3 391 600
Prélèvements sur primes d'émission	-3 375 633		0	-3 375 633
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-534 896		255 562	-279 334
<b>Report à nouveau</b>	14 492	10 263		24 755
<b>Résultat de l'exercice</b>	10 263	-10 263	-6 504	-6 504
Acomptes sur liquidation	-28 574 230	0	-474 824	-29 049 054
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 455 996</b>	<b>0</b>	<b>-225 766</b>	<b>1 230 230</b>

## LE COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	13/12/2024	31/12/2023
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	24 058	72 100
Charges facturées	-15 791	8 636
Produits annexes	65 190	3 330
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 823	106 046
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>79 280</b>	<b>190 112</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	15 791	-8 636
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 752	-9 497
Autres charges immobilières	-93 580	-119 561
Dépréciation des créances douteuses	-1 268	-358
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-80 809</b>	<b>-138 052</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>-1 529</b>	<b>52 060</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	34 877	49 552
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>34 877</b>	<b>49 552</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-43 093	-58 281
Charges d'exploitation de la société	-31 661	-45 767
Diverses charges d'exploitation	-7 339	-6 002
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-82 093</b>	<b>-110 051</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-47 216</b>	<b>-60 498</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	42 241	18 701
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>42 241</b>	<b>18 701</b>
<b>Charges financières</b>		
	0	0
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>42 241</b>	<b>18 701</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
	0	0
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>-6 504</b>	<b>10 263</b>

## LE BONI DE LIQUIDATION

	Résultat de la liquidation	
	Montant en €	Par part
<b>ACTIF NET</b>	30 279 284 €	892,77 €
- Acomptes sur liquidation (1)	- 29 049 054 €	- 856,50 €
- Droit de partage	- €	- €
<b>BONI DE LIQUIDATION</b>	<b>1 230 230 €</b>	<b>36,27 €</b>

## L'ANNEXE

Les états comptables couvrent la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 13 décembre de l'année en cours (2024). Ils ont été établis dans le contexte de la liquidation de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

### 1 – FAITS SIGNIFICATIFS

Après concertation avec l'administrateur de biens, les positions comptables bilantielles liées au débouclage des redevances ont été apurées pour un montant 18 858,35 € ainsi qu'un montant de 12 374,65 € liées aux dépôts et cautionnements des cessions d'actifs.

### 2 – INFORMATIONS SUR LES REGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

#### La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été renouvelée à la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2022 (fin de mandat le 31/12/2026).

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués.

Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année.

L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

A noter qu'il n'y a plus de valeur d'expertise au 13/12/2024 car l'ensemble des actifs ont été cédés.

### 3 – INFORMATIONS DIVERSES

#### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 13 DECEMBRE 2024

##### Placements immobiliers Immobilisations locatives

###### - Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

###### - Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

A noter qu'il n'y a plus d'immobilisations locatives au 13/12/2024 car l'ensemble des actifs ont été cédés.

##### Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

##### Dettes diverses

Sont regroupées les dettes relatives aux associés en déshérence pour un montant de 812 056,94 €.



**Capitaux propres comptables**  
Ils correspondent à l'actif net.

## **TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles.

## **COMPTE DE RÉSULTAT**

### **Produits de l'activité immobilière**

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

### **Rémunération du liquidateur**

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2017, AEW, en tant que liquidateur, est rémunérée d'une commission sur la cession des actifs immobiliers égale à 2% hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession.

### **Gestion locative**

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

## **ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE**

Néant

## LES AUTRES INFORMATIONS

### **Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM**

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

### **Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »**

Les investissements sous-jacents à ATOUT PIERRE HABITATION ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance et la liquidation de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2017 prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2024, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2024.

Depuis le début de l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2024 et le 4 décembre 2024.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale de clôture.

La Société de gestion - Liquidateur nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Les trois derniers logements de notre patrimoine ont été vendus en 2024, dans un marché immobilier toujours en phase de retournement

Nonobstant, la vente des 3 derniers logements de notre patrimoine s'est faite dans des conditions très satisfaisantes, en faisant ressortir une plus-value de 25% (290 k€).

Depuis le début des opérations de cession du patrimoine, 125 logements ont été cédés pour une somme globale avoisinant 31 M€.

Ces cessions ont conduit :

- au versement de remboursements de capital pour un montant de 856,50 € par part,
- à un boni de liquidation de 36,27 € par part, soumis à l'approbation de la présente Assemblée Générale. Ce boni tient compte du résultat déficitaire de 0,19 € par part réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 13 décembre 2024, qui intègre des régularisations consécutives aux redevances de charges et à l'abandon de créances, ainsi que le report à nouveau (réserves des années antérieures) pour un montant de 0,73 € par part.

Soit au total 892,77 € par part, représentant 89% de la souscription initiale (1 000 €) et proche, à 11,6 € près par part, à ce qui a été investi dans l'immobilier. Rappelons en effet que sur les 1 000 € versés à la souscription il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 95,68 €, essentiellement pour rémunérer le réseau distributeur, soit in fine un montant de 904,32 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 892,77 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 475 € de déduction fiscale par part), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle.

Compte tenu de ce résultat auquel il convient d'ajouter tous les dividendes perçus et l'avantage fiscal octroyé, le taux de rendement interne avant impôt sur le revenu des parts d'ATOUT PIERRE HABITATION est compris entre 1,4% et 2,8%, selon l'année d'achat des parts et le taux d'imposition personnel. Soit un taux de rendement égal à celui sans risque procuré sur des périodes similaires par le Livret A (1,4%), et proche au maximum de celui (plus risqué) de l'Assurance-vie (2,4%).

Le Conseil de Surveillance s'estime satisfait du rythme et de la manière dont a été réalisée la vente du patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION, perturbée par une à deux années « Covid » et des fortes tensions géopolitiques et économiques, qui permet de prononcer aujourd'hui la clôture de la liquidation, et remercie AEW pour la qualité de sa gestion au cours de la vie de la SCPI.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Pour permettre la finalisation de la liquidation de notre SCPI et le paiement du boni de liquidation, nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Nous remercions la Société de gestion - Liquidateur et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

À ce sujet, nous vous précisons que M. Daniel DALLEST, Vice-président du Conseil de surveillance, sera présent à l'Assemblée Générale et peut recevoir vos procurations.

Enfin, en cette dernière occasion de communiquer avec vous, tous les membres du Conseil de Surveillance remercient les associés d'ATOUT PIERRE HABITATION de la confiance qu'ils leur ont témoignée tout au long de leurs différents mandats.

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ  
Président du Conseil de surveillance

# **RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ÉTATS COMPTABLES**

## **PÉRIODE DU 1ER JANVIER AU 13 DECEMBRE 2024**

A la Société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE HABITATION

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION et en réponse à votre demande dans le cadre de la liquidation de la SCPI, nous avons effectué un examen limité des "comptes" de celle-ci relatifs à la période du 1er janvier au 13 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces "comptes" ont été établis sous la responsabilité de la société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces "comptes".

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les "comptes", pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des "comptes" avec les principes d'évaluation et de comptabilisation tels que décrits dans l'annexe aux comptes.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe qui précise que les "comptes" ont été établis dans le contexte de la liquidation de la SCPI et, en conséquence, ne constituent pas des comptes complets au regard des règles et principes comptables français. Au regard de ce référentiel, seuls des comptes complets comportant un état du patrimoine, un compte de résultat avec une information comparative, un état des variations des capitaux propres et des notes aux états financiers peuvent présenter sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, le patrimoine et la situation financière de la SCPI, ainsi que le résultat de ses opérations.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis de tout tiers auquel ce rapport serait diffusé ou parviendrait.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Paris - La Défense, le 7 janvier 2025

Le Commissaire aux comptes  
**DELOITTE & ASSOCIÉS**

**Sylvain GIRAUD**



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 31 JANVIER 2025

## ORDRE DU JOUR

1. Examen et approbation des comptes définitifs de liquidation du 13 décembre 2024 ;
2. Répartition du solde de liquidation ;
3. Consignation des sommes revenant aux parts sociales en déshérence ;
4. Clôture des opérations de liquidation ; quitus au liquidateur et décharge de son mandat ;
5. Pouvoirs pour les formalités légales.

## LES RÉOLUTIONS

### PREMIERE RESOLUTION

*(examen et approbation des comptes définitifs de liquidation)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Commissaire aux comptes et du Conseil de surveillance sur l'ensemble des opérations de liquidation et sur les comptes définitifs qui en résultent, approuve les opérations de liquidation ainsi que les comptes définitifs de liquidation qui en résultent, faisant ressortir un solde positif de 1 230 229,98 €.

### DEUXIEME RESOLUTION

*(répartition du solde de liquidation)*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des comptes définitifs de liquidation en date du 13 décembre 2024, décide de répartir le solde de liquidation s'élevant à 1 230 229,98 € brut entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'entre eux.

Le montant du solde de liquidation augmenté des acomptes sur liquidation versés depuis la date de dissolution étant inférieur au montant du capital social, il est précisé qu'aucun droit de partage ne sera dû.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, conformément à l'article 587 du Code civil.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Liquidateur pour procéder à la répartition telle que prévue entre les associés.

### **TROISIEME RESOLUTION**

*(consignation des sommes revenant aux parts sociales en déshérence)*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Liquidateur et des comptes définitifs de liquidation, faisant apparaître un montant de 812 056,94 € au titre des sommes revenant aux parts sociales en déshérence, auquel s'ajouteront les sommes en déshérence liées à la distribution du solde de liquidation, décide de consigner les sommes susvisées auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui sera en charge d'administrer les fonds et de les restituer à tout associé de la SCPI ou à ses héritiers, ayants-droits ou conjoint qui se manifesterait et justifierait de leurs droits.

### **QUATRIEME RESOLUTION**

*(clôture des opérations de liquidation, quitus au liquidateur et décharge de son mandat)*

L'Assemblée Générale constate que les opérations de liquidation de la société sont terminées, prononce la clôture de ladite liquidation à compter de ce jour et donne au Liquidateur quitus de sa gestion et décharge de son mandat.

Elle constate, en conséquence, que la personnalité morale de la société qui avait subsisté pour les besoins de la liquidation cesse d'exister à compter de ce jour.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

*(pouvoirs pour formalités)*

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités requises par la loi et les règlements.





**ATOUT PIERRE**  
H A B I T A T I O N

**Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation**

au capital de 30 524 400 euros  
479 535 247 RCS PARIS

**Siège social :**

43 avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°04-31 en date du 07/12/2004.



**Société de gestion de portefeuille - Liquidateur**

SAS au capital de 2 328 510 euros

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM  
329 255 046 RCS PARIS

**Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

