

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2015 - Valable du 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015
Période analysée : du 1^{er} janvier 2015 au 31 mars 2015

N° 87 - AVRIL 2015

Éditorial



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	48,00 €
Acompte de distribution 2015	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	12,00 €

Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	31/03/15
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	99,65 % ⁽⁶⁾	99,70 % ⁽⁶⁾	99,33 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 105,97	1 172,90 ⁽⁴⁾	1 172,90 ⁽⁴⁾
Valeur ISF par part (en €)	930,15	985,32 ⁽⁵⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	48,00	48,00	12,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽³⁾	1 664	1 661	1 659

(1) Voir glossaire - (2) montant cumulé à la fin de la période.

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 3 juin 2015.

(5) La valeur ISF est égale à la moyenne des transactions sur le marché secondaire du 4^e trimestre 2014.

(6) Moyenne annuelle.

Chers Associé(e)s,

Dans un contexte économique mitigé avec une faible croissance du PIB (+ 0,4 % en 2014 et + 1,1 % en 2015) et une hausse du chômage (9,8 % en 2014 et 10,2 % en 2015), le marché de l'immobilier résidentiel reste en baisse. Il se corrige toujours de façon graduelle et assez limité par rapport aux autres pays européens avec toujours des disparités entre le neuf et l'ancien. Cette situation s'explique par des facteurs conjoncturels globalement négatifs (hausse du chômage, mesures fiscales, prix surévalués) et des fondamentaux structurels plutôt positifs (taux de crédit bas, démographie, préparation de la retraite, valeur refuge).

Le marché du neuf est en recul :

- les ventes de logements neufs (filère promoteurs) s'étaient repliées en 2011 et 2012, de - 8 % et -15 % sur un an, et stabilisées en 2013. Elles reculent de nouveau en 2014 de 85 800 unités, soit - 4 % sur un an,
- en 2014, les mises en chantier et les permis de construire reculent nettement (respectivement - 11,3 % et - 10 %) alors qu'ils s'étaient stabilisés en 2013 après les chutes de 2011 et 2012,
- le prix moyen des appartements neufs en France a enregistré une légère baisse annuelle de - 0,6 % au cours des 9 derniers mois de l'année 2014. Face à l'allongement des délais de commercialisation, les promoteurs ont progressivement révisé leurs grilles de valeurs.

Le marché de l'ancien résiste :

- en 2012, les ventes de logements anciens s'étaient infléchies de 12 %, à 704 000 transactions. En 2013, elles avaient progressé de 2 %, à 717 000 unités. En 2014, elles restent à peu près stables à 700 000 unités, - 2,4 % sur un an (elles sont moins élevées au second semestre, 55 000 par mois, qu'au premier, 62 000 par mois),
- les prix dans l'ancien se replient de - 2,2 % sur un an au 4^e trimestre 2014 (- 2,1 % en 2012 et - 1,9 % en 2013), nous notons de forte disparité entre les régions.

Le marché locatif est en baisse :

les loyers moyens facturés aux nouveaux locataires ont baissé de 1,1 % en 2014 et ont stagné pour les locataires en place. Cette tendance touche toutes les régions, y compris l'Île-de-France et Paris, mais la baisse est plus marquée en province et dans les petites et moyennes villes où le stock de biens à louer est important, mettant une pression à la baisse sur les loyers.

Perspectives 2015 :

Ces tendances devraient se poursuivre ainsi les ventes dans l'ancien seraient en léger repli alors que les ventes dans le neuf seraient en légère hausse (effet des mesures de soutien au logement neuf annoncées mi-2014). Les prix pourraient baisser de 2,5 % dans l'ancien.

Le marché locatif des bureaux en Ile de France a été moins performant que celui constaté au 4^e trimestre 2014 :

- la demande placée (nombre de m² loués) est en baisse puisqu'elle s'établit à 372 700 m² (soit - 20 % comparée au 1^{er} trimestre 2014),
- l'offre immédiate de bureaux (bureaux disponibles) à la fin du 1^{er} trimestre 2015 s'établit à 3 976 000 m², ce qui représente une hausse de 2 % par rapport à son niveau il y a un an.

Le taux de vacance des bureaux franciliens atteint 7,6 % au 1^{er} avril 2015, avec de fortes disparités. Les niveaux restent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (13 %) et à La Défense (11 %), tandis qu'ils sont plus proches de leur seuil d'équilibre à Paris (5 %) et en Première Couronne (9 %).

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2015 s'élève à 99,33 % contre 99,75 % sur le 4^e trimestre 2014.

Nous prévoyons, à compter du 30 juin 2015, le départ d'un locataire de bureaux sur 462 m². Des travaux de remise en état sont envisagés et une mise en commercialisation rapide est prévue.

Par ailleurs dans le cadre de l'entretien et de la bonne conservation de votre immeuble, nous envisageons des travaux d'étanchéité des parkings et la modernisation de la climatisation.

L'objectif de distribution 2015 reste maintenu à 48 € par part. Un 1^{er} acompte d'un montant de 12 € par part sera versé en avril.

Cordialement,

Anne Duperche-Rabant
Gérante de la SCPI

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 31/03/2015
1 à 9 Rue de la Nativité 11 à 19 Rue de l'Aubrac 34 à 36 Rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	89	-	2 774	1 studio libre
	Commerces	5	13	942	100 %
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 %
	Bureaux	3	27	1 030	100 %
TOTAL		98	42	6 660	1 studio libre

Marché des parts

➤ Marché secondaire

Prix d'exécution hors frais au 31/03/2015 980,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 31/03/2015 1 070,26 €
Au total, 64 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 973,92 €.

Date de confrontation du trimestre	30/01/15	27/02/15	31/03/15
Nombre de parts échangées	21	40	3
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	971,00	975	980
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 060,43	1 064,80	1 070,26
Nombre de parts en attente de cession	0	0	0

➤ Marché de gré à gré

24 parts ont été échangées de gré à gré au 1^{er} trimestre 2015.

➤ Modalités de cession

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.

- soit en les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale de L'Oustal des Aveyronnais se tiendra le mercredi 3 juin 2015 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier deuxième quinzaine de mai.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote. **Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.**

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le lundi 29 juin 2015.

Glossaire

- Taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.
- Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI



0820 04 10 30
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)
(0,12 €/mn + coût depuis un mobile,
tous les appels sont enregistrés)

Amundi Immobilier
90, boulevard Pasteur
CS 21564
75730 Paris Cedex 15



associe-amundi-immobilier@amundi.com



Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- les mandats d'achat et de vente,
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de prochaine confrontation).



L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS :

La note d'information prévue par la loi a reçu le visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le n°: SCPI 03-03 du 28 février 2003. Le visa de l'AMF est délivré en application de l'article 34 de la Loi n° 70.1300 du 31 décembre 1970 et de l'instruction en date du 18 février 1986 de la Commission.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

Site internet : www.amundi-immobilier.com - Crédit photo : Christophe Audebert