



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

Communiqué de presse

URBAN PREMIUM lance la phase sponsor d'URBAN PIERRE N°7, sa nouvelle SCPI dédiée au déficit foncier

Avec URBAN PIERRE N°7, URBAN PREMIUM poursuit le développement de sa gamme de SCPI résidentielles de centre-ville et propose aux investisseurs une solution associant rénovation du patrimoine immobilier et optimisation fiscale.



Paris, le 15 septembre 2026 - **URBAN PREMIUM, société de gestion de portefeuille dans l'investissement immobilier en cœur de ville, enrichit son offre avec le lancement d'URBAN PIERRE N°7, une nouvelle SCPI résidentielle à capital fixe dédiée au déficit foncier. Avec ce nouveau véhicule d'épargne immobilière, URBAN PREMIUM poursuit une stratégie déployée depuis plus de quinze ans : acquérir et rénover en profondeur des immeubles de caractère situés au cœur des métropoles régionales, tout en permettant aux investisseurs de bénéficier du mécanisme fiscal du déficit foncier.**

À l'occasion de son lancement, un prix sponsor de 475 euros par part est proposé jusqu'au 16 novembre 2026. À l'issue de cette période, le prix de souscription sera fixé à 500 euros par part. La période de souscription 2026 est ouverte du 1er septembre au 31 décembre 2026, tandis que la clôture définitive interviendra le 30 juin 2027, ou par anticipation en cas de souscription intégrale.

Une expertise historique du déficit foncier

Avec URBAN PIERRE N°7, URBAN PREMIUM poursuit le développement d'une gamme dédiée au déficit foncier initiée il y a quinze ans. Depuis le lancement de cette gamme de SCPI en déficit foncier (6 fonds successifs), plus de 320 millions d'euros ont été collectés auprès de près de 8 500 associés. Elle compte aujourd'hui 77 immeubles en centre-ville, notamment à Bordeaux, Marseille, Caen, Toulouse et Nancy.

La stratégie d'URBAN PIERRE N°7 s'inscrit dans la continuité de ce savoir-faire. La SCPI ciblera des immeubles bourgeois et de caractère, principalement à usage d'habitation et pouvant également accueillir des commerces en rez-de-chaussée, situés dans des quartiers vivants et commerçants. L'ensemble des acquisitions sera réalisé en centre-ville, prioritairement dans des métropoles régionales bénéficiant d'une desserte TGV, d'un dynamisme économique et de perspectives démographiques favorables.

Les immeubles acquis feront l'objet de programmes de rénovation complète et profonde, avec pour objectif de valoriser le patrimoine immobilier existant et de proposer des logements rénovés au cœur des villes.

Le déficit foncier au cœur de la stratégie d'URBAN PIERRE N°7

URBAN PIERRE N°7 repose sur le régime de droit commun du déficit foncier. La quote-part cible de travaux représente environ 54 % du montant souscrit, répartie sur deux années, à hauteur de 27 % en 2026 et 27 % en 2027.

Le déficit foncier ainsi généré peut être imputé sur les revenus fonciers existants du souscripteur, puis sur son revenu global dans la limite de 10 700 euros par an, selon les conditions prévues par la réglementation. La

souscription n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales. Le mécanisme permet ainsi de bénéficier d'un effet fiscal portant à la fois sur la tranche marginale d'imposition et sur les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'efficacité fiscale cible peut atteindre 33,5 % du montant de la souscription, en l'état actuel du droit applicable.

En contrepartie, les souscripteurs doivent conserver leurs parts pendant au moins trois ans à compter de la dernière année au titre de laquelle les déficits fonciers ont été imputés sur le revenu global, sous peine de perdre l'avantage fiscal.

Une souscription ouverte jusqu'au 30 juin 2027

URBAN PIERRE N°7 a reçu le visa AMF n°26-21 en date du 31 juillet 2026. Le prix de souscription, applicable à l'issue de la période sponsor, est fixé à 500 euros par part, dont 425 euros de valeur nominale et 75 euros de prime d'émission, pour une souscription minimale de dix parts, soit 5 000 euros.

Rénover le patrimoine des centres-villes tout en répondant aux objectifs patrimoniaux des investisseurs

« Avec URBAN PIERRE N°7, nous poursuivons une stratégie que nous déployons depuis quinze ans : investir dans des immeubles de caractère situés au cœur des villes et leur redonner de la valeur grâce à des programmes de rénovation ambitieux. Cette nouvelle SCPI dédiée au déficit foncier illustre à la fois la continuité de notre savoir-faire et notre conviction que la rénovation du patrimoine existant constitue aujourd'hui un enjeu majeur. Elle permet également aux investisseurs d'accéder à une stratégie immobilière de long terme tout en bénéficiant, selon leur situation, du mécanisme du déficit foncier. » conclut **Laurent Assayag, Président d'URBAN PREMIUM.**

Avertissement

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ni le capital, ni le rendement de la SCPI URBAN PIERRE N°7 ne sont garantis. L'investissement en SCPI présente des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et de variation des revenus. Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement. Le souscripteur doit conserver ses parts pendant une période minimum de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, sauf à perdre l'avantage fiscal. La durée de placement recommandée de la SCPI URBAN PIERRE N°7 est de 16 ans.

À propos d'URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP10000021 en date du 10 juin 2010, URBAN PREMIUM concentre son développement sur la structuration et la gestion de véhicules d'investissement collectifs en immobilier destinés à une clientèle grand public. La société se distingue par son positionnement unique : l'immobilier en cœur de ville, l'immeuble bourgeois d'habitation à rénover et le commerce de proximité. URBAN PREMIUM fait partie du Groupe BACALAN, renforçant ainsi sa solidité stratégique et son ancrage opérationnel dans le secteur immobilier.

Contacts Presse – Agence Be RP

Annabel Verrier – annabel@be-rp.fr – 06 24 37 32 01

Héloïse Guillet – heloise@be-rp.fr – 07 62 58 36 06