



PLAQUETTE COMMERCIALE

NÎMES

3 rue de la violette

Fiscalité : MALRAUX

Édito



Hervé Tillier, Président du Groupe Créquy

Depuis 25 ans, nous réhabilitons des immeubles anciens et créons de nouveaux logements répondant aux enjeux sociaux et écologiques d'aujourd'hui. Nous veillons à toujours proposer des programmes qui se trouvent au cœur de projets de rénovation urbaine de grande envergure insufflés directement par les villes. La rénovation, notre cœur de métier, nous permet de transformer l'ancien en respectant le bâti et son histoire, tout en apportant tout le confort moderne et des espaces contemporains aux logements. Nos convictions écologiques nous poussent à réaliser des projets ambitieux répondant aux nouvelles normes environnementales. Dans une démarche durable, tous les projets sont pensés pour réduire la consommation énergétique de nos logements, notamment avec une approche d'up-cycling. Réhabiliter plutôt que détruire, c'est le leitmotiv du Groupe Créquy.

Nous maîtrisons tous les maillons de la chaîne immobilière : de la conception du projet, à sa réalisation technique, jusqu'à l'administration de biens (gestion locative et syndic) pour nos investisseurs qui le souhaitent. C'est la convergence de toutes nos expertises et notre fine connaissance du marché immobilier qui nous permet de proposer des biens à forte valeur ajoutée au sein de quartiers très prometteurs.

LE GROUPE CREQUY

EN QUELQUES CHIFFRES

SCI
ROMANE 3



30 ans
d'expérience



200
immeubles rénovés



40
collaborateurs



25
SCI montées
et plus de 20M d'€ collectés

NOTRE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Nos connaissances des différents dispositifs fiscaux nous permettent de cibler au mieux l'investissement immobilier. Toutes nos solutions s'appuient sur l'étude rigoureuse des marchés locatifs et sur l'analyse du potentiel de nos immeubles réhabilités.

Pour cela, nous établissons des critères précis de **sélection de biens** et des **emplacements**. Nous étudions les différents projets avec soin dans une logique d'investissement sur le **long terme**. C'est en utilisant l'intelligence du bâtiment que nous parvenons à proposer un projet de **qualité élevée**.

NÎMES,

Ville en plein essor économique

Nîmes, capitale du Gard, est idéalement située à proximité de grandes métropoles européennes. La ville se trouve à 110 km de Marseille, 360 km de Lyon, et à seulement 3h de Paris en TGV. Son réseau de transports performant inclut une gare TGV avec des liaisons directes vers les principales villes françaises et européennes, ainsi qu'un accès rapide à l'aéroport de Nîmes-Alès-Camargue-Cévennes, d'où partent des vols vers les grandes destinations européennes.

Entre mer et montagnes, Nîmes offre des paysages exceptionnels tout au long de l'année. Avec plus de **300 jours d'ensoleillement par an**, elle bénéficie d'un des meilleurs climats de France, attirant chaque année de **nombreux visiteurs**. Le riche **patrimoine historique** de la ville, notamment ses monuments romains classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, fait de Nîmes une **destination incontournable**.

En plus de son attrait touristique, Nîmes s'engage activement dans la rénovation énergétique de ses bâtiments publics et privés. La ville a mis en place un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) visant à réduire de manière significative les émissions de gaz à effet de serre et à développer les énergies renouvelables locales. Ces actions ont permis des économies d'énergie et une réduction des dépenses, tout en offrant un cadre de vie durable aux habitants.



3ème métropole la plus verte de France



15 000 étudiants



20 000 entreprises



1.8 millions de nuitées en 2023



152 952 habitants



100 000 emplois

UN EMPLACEMENT IDÉAL
EN PLEIN CŒUR DE NÎMES

La SCI ROMANE 3 fait l'acquisition de plusieurs appartements situés au 3 rue de la Violette à Nîmes. Cet immeuble, également appelé le «Malestrenne», bénéficie d'un emplacement de premier choix.

Situé dans le quartier historique de l'écusson , l'immeuble est à proximité immédiate de nombreux commerces de qualité, tels que des librairies indépendantes comme «La Bulle» ou «Au bon Livre», ainsi que des boutiques locales comme la célèbre boulangerie «La Focacceria», réputée pour ses spécialités artisanales.



LE CACHET ET LE CHARME
DE L'ANCIEN :



Le quartier est animé par de charmants restaurants, cafés et terrasses, notamment sur la place de l'Hôtel de Ville, offrant un cadre de vie agréable et authentique. Les rues piétonnes environnantes regorgent de boutiques artisanales, parfaites pour découvrir les spécialités locales tout en profitant de l'ambiance vivante et chaleureuse de ce quartier historique.

Le quartier de l'écusson à Nîmes incarne l'essence même de **l'attractivité urbaine**. Niché au **cœur de la ville**, entre ses ruelles chargées et ses bâtiments élégants aux façades ocre, il dégage un charme indéniable.

Ce quartier, imprégné de l'ambiance méridionale, est animé par une multitude de boutiques, de cafés en terrasse et de restaurants traditionnels. De plus, sa proximité avec les **principaux monuments historiques** de la ville, tels que les **Arènes** et la **Maison Carrée**, en fait un véritable lieu de vie où se mêlent convivialité et dynamisme pour les habitants et les visiteurs. Le quartier de l'Écusson est **bien desservi** par les transports en commun, facilitant les déplacements dans toute la ville. De plus, la gare Nîmes Centre est à seulement 10 minutes à pied, offrant des connexions rapides vers d'autres villes importantes.



- 500m de la Maison Carrée
- 2 minutes à pied des Arènes
- 8 minutes à pied des universités
- 7 minutes à pied des Halles de Nîmes
- 4 minutes à pied de l'Hôtel de ville
- 10 minutes à pied de la gare : Nîmes centre

L'IMMEUBLE LE MALESTRENNE

Le Malestrenne bénéficie d'un attrait particulier grâce à ses caractéristiques historiques, mettant en valeur des matériaux anciens récupérables tels que des **tomettes et des carreaux de ciment**, qui confèrent à l'ensemble une atmosphère chargée d'histoire.

L'immeuble est situé **3 rue de la Violette**, à 100 mètres des arènes de Nîmes.

L'immeuble est composé de 8 appartements qui bénéficieront tous d'une réhabilitation complète.



La SCI ROMANE 3 sera propriétaire de plusieurs appartements allant du T2 au T3 avec des surfaces variants entre 41m² et 60m².

Les travaux débutent en 2025 et s'achèveront fin 2026.



LA SCI ROMANE 3

FISCALITÉ : MALRAUX 30%

Malraux 30%	76 %
Fiscalité	Ratio Travaux
420 000 €	14 %
Collecte ciblée	Effet de levier
8 664 €	2 600 €
QP Travaux	Réduction d'impôt nette
3 Rue de la Violette	10 ans
Immeuble	Durée de détention minimum

FONCTIONNEMENT

Remboursement du crédit les 8 premières années puis redistribution des loyers à partir de la 9e année de détention.

LES SOLUTIONS CRÉQUY INVEST

Avec nos Solutions Créquy Invest vous pouvez investir **à partir de 10 000 € la part** pour profiter d'une forte défiscalisation en toute simplicité. Cela vous donne la possibilité d'avoir accès à de l'immobilier qu'il vous serait plus difficile d'acquérir, de rénover et de louer en qualité d'investisseur individuel.

Notre SCI Romane 3 est éligible à la loi Malraux.

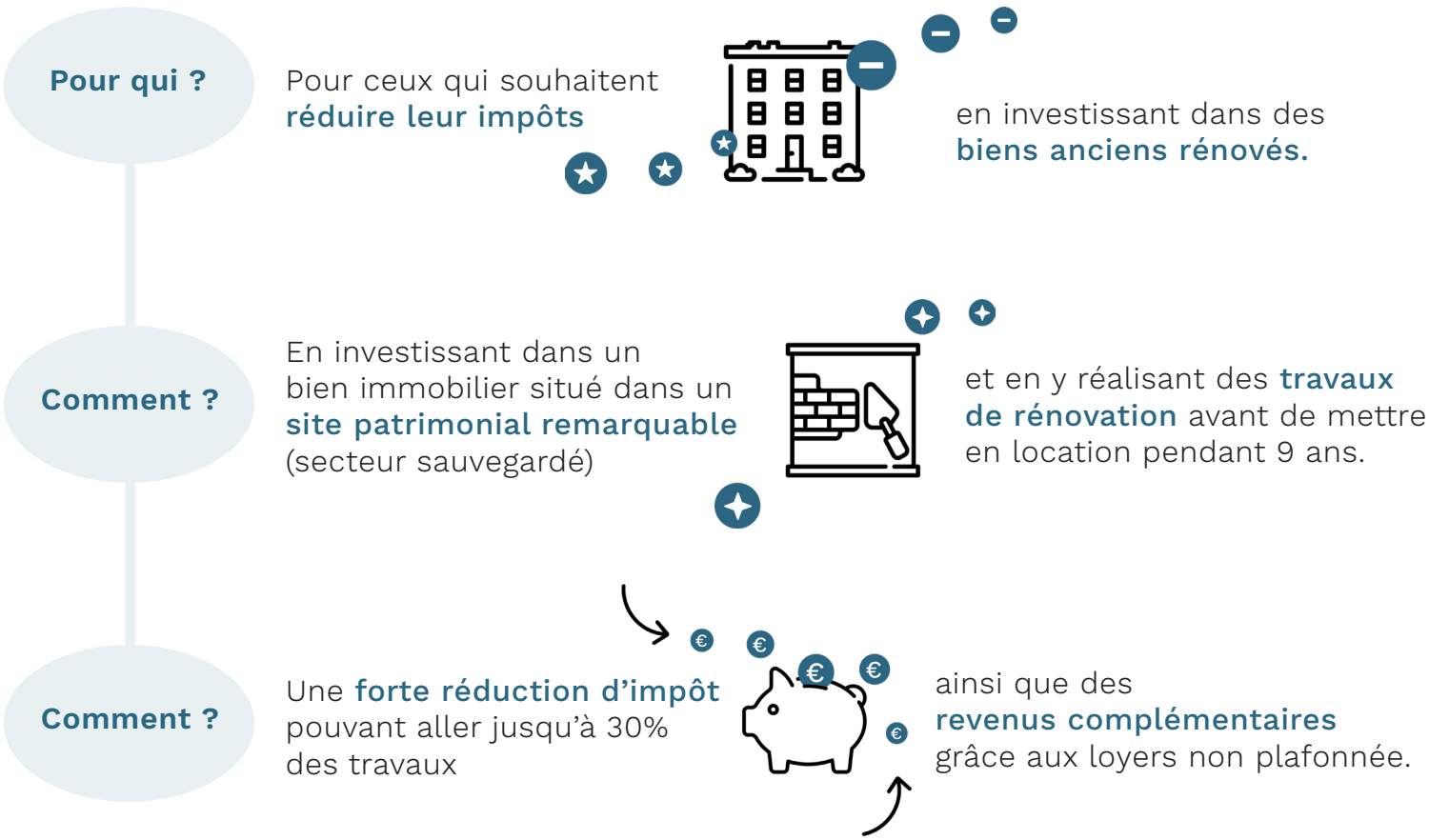
L'ensemble des travaux seront facturés sur l'année **2026**. À noter qu'un financement par emprunt privé pour une durée de 8 ans permettra d'augmenter la quote-part travaux et par conséquent d'augmenter votre avantage fiscal.

LOI MALRAUX :

DÉFINITION ET EXPLICATION

La loi Malraux est un dispositif de défiscalisation dans l'immobilier ancien. En réalisant des travaux de rénovation sur un bien éligible, vous pouvez défiscaliser **jusqu'à 30%** du montant de ces travaux (dans une limite de 400 000 euros de travaux sur 4 ans). Le bien devra être loué pendant 9 ans sans aucun plafond imposé pour les loyers.

On bénéficie ainsi d'un **important avantage fiscal** (réduction d'impôt qui agit directement sur l'impôt et non pas sur le revenu) ainsi que de **revenus supplémentaires** avec les loyers perçus. Elle s'inscrit dans la même logique de protection du patrimoine ancien que la loi Monuments Historiques.



La SCI Romane 3 est éligible à la loi Malraux. Elle bénéficie du taux de 30% car l'immeuble est situé dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) approuvé.

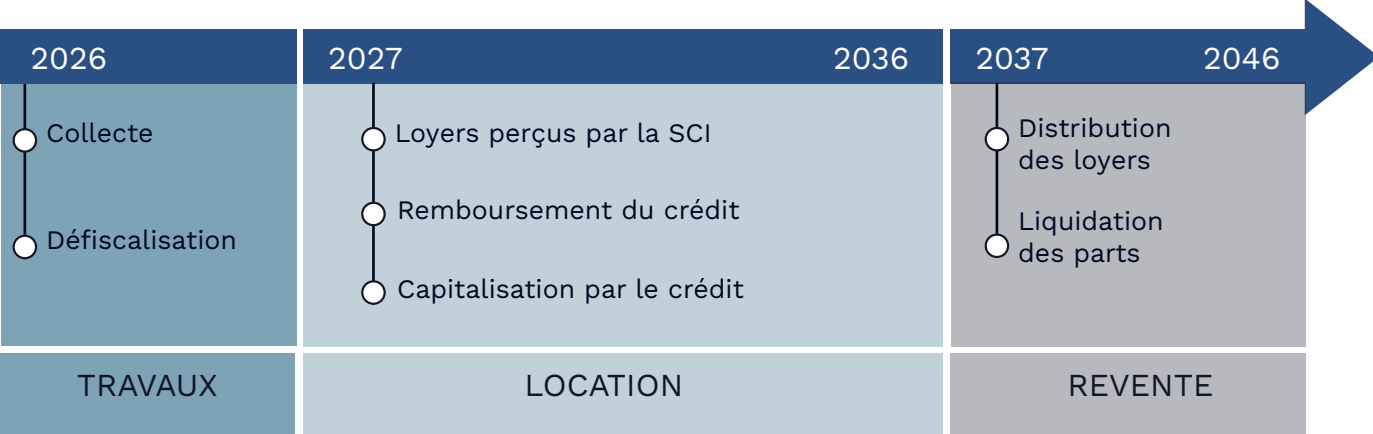
Concrètement, en investissant 1 part de SCI à 10 000€, vous obtenez une quote-part travaux de 8 664€. Ce montant est à multiplier par 30% (taux Malraux), ce qui permet d'obtenir une **réduction d'impôt nette de 2 600€**. Cet avantage fiscal agit directement sur l'impôt, et est le même, peu importe votre Tranche Marginale d'Imposition. A noter que cette réduction d'impôt a l'avantage d'être **hors plafonnement global des niches fiscales**.

LEVIER SUPPLÉMENTAIRE

Une fois sa collecte terminée en fin d’année 2026, la SCI Romane 3 pourra bénéficier d’un financement privé. Cet effet de levier aura un double avantage :

- Augmenter la quote-part travaux déductible et par conséquent augmenter la défiscalisation lors de l’année de souscription;
- Permettre la capitalisation des loyers à travers le remboursement du crédit.

FONCTIONNEMENT DE LA SCI DANS LE TEMPS



POUR UNE SOUSCRIPTION DE 3 PARTS DE 10 000 € EN 2026 :

Foyer fiscal : TMI* à 41 % Aucun Revenus Fonciers		Foyer fiscal : TMI* à 30% Aucun Revenus Fonciers	
Montant de la souscription (3 parts)	30 000 €	Montant de la souscription (3 parts)	30 000 €
Effet de levier (14%)	4 200 €	Effet de levier (14 %)	4 200 €
Frais de collecte par part soucrite	0 €	Frais de collecte par part soucrite	0 €
Quote part travaux (76 %)	25 992 €	Quote part travaux (76%)	25 992 €
Économie d'impôt (TMI 41 %)	7 800 €	Économie d'impôt (TMI 30%)	7 800 €
Gain fiscal en % de la souscription	26%	Gain fiscal en % de la souscription	26 %
Redistribution des loyers à partir de 2037 (par an)	2 %	Redistribution des loyers à partir de 2037 (par an)	2%

*TMI : Tranche Marginale d'Imposition

Gain fiscal fixe de
26% (peu importe
la TMI)

FOIRE À
QUESTIONS

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les parts de SCI ROMANE 3 constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal. En revanche il existe de nombreuses décotes qui permettent de réduire l'assiette taxable au titre de l'IFI

Prélèvement à la source ?

Mis en place depuis le 1er janvier 2019, le Prélèvement à la source « PAS », qui ne modifie pas les règles de calcul de l'impôt sur le revenu, supprime le décalage d'une année existant entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur le revenu correspondant.

Sur quel marché se passe la revente ?

La revente s'effectue sur un marché libre. Les associés de la SCI décideront en assemblée générale, en compagnie du gérant, de la façon dont ils souhaitent liquider au mieux leurs parts. La revente sera possible et évoquée en AG à partir de la onzième année de détention. Ces produits ont été conçus pour être dissous.

Comment s'organise la gestion de la SCI ?

Tout au long de la vie de votre investissement, les informations et les décisions majeures seront données et prises dans le cadre d'assemblée générale annuelle. En tant qu'associé, vous avez la possibilité d'y participer en visioconférence, ou bien de vous faire représenter en donnant votre pouvoir.

Le tableau ci-dessous affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants :

- Un investissement de 10 000 € avec un effet de levier de 14% ;
- Des durées de détention de 11 ans (temps de détention minimum), 15 ans (temps de détention recommandé) et 20 ans (temps de détention maximum) ;
- Un gain fiscal de 2 600€ lors de la phase travaux (peu importe le profil fiscal) ;

Investissement de 10 000 €		Durée de détention		
		11 ans	15 ans	20 ans
Scénario de tension ⁽¹⁾ Revente à 75 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer (hors avantage fiscal)	8 550€	9 350€	10 350€
	Ce que vous pouvez retirer (avec avantage fiscal)	11 150€	11 950€	12 950€
	Rendement annuel moyen	1,05%	1,30%	1,48%
Scénario stable ⁽²⁾ Revente à 100 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer (hors avantage fiscal)	11 400€	12 200€	13 200€
	Ce que vous pouvez retirer (avec avantage fiscal)	14 000€	14 800€	15 800€
	Rendement annuel moyen	3,64%	3,20%	2,90%
Scénario intermédiaire ⁽³⁾ Revente à 125 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer (hors avantage fiscal)	14 250€	15 050€	16 050€
	Ce que vous pouvez retirer (avec avantage fiscal)	16 850€	17 650€	18 650€
	Rendement annuel moyen	6,23%	5,10%	4,33%
Scénario favorable ⁽⁴⁾ Revente à 150 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer (hors avantage fiscal)	17 100€	17 900€	18 900€
	Ce que vous pouvez retirer (avec avantage fiscal)	19 700€	20 500€	21 500€
	Rendement annuel moyen	8,82%	7,00%	5,75%

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits. Le rendement annuel moyen affiché dans le tableau ci-dessus prend en compte tous les frais et coûts de la structure.

Avec une lecture en diagonale, ce tableau permet de mettre en avant l'échelle de **risque extrêmement faible** du produit SCI. En effet, même sur une revente avec 25 % de «moins-value», nous restons sur une performance de 1 % de rendement annuel moyen. De plus, si nous nous penchons sur des projections plus optimistes comme les scénarios intermédiaires et favorables l'illustrent, nous pouvons observer que ce produit peut générer un taux de rendement annuel moyen entre 4 et 9 % : une performance très intéressante sur de l'immobilier fractionné en cœur de ville.

Souscription simplifiée et sécurisée
via notre plateforme digitale :

www.groupecrequy.fr



EN DEVENANT INVESTISSEUR, VOUS BÉNÉFICIEZ



D'une des performances fiscales
les plus élevées du marché



D'un projet immobilier
riche de sens



D'un immeuble qualitatif
pré-identifié



Du savoir-faire d'un
Groupe expérimenté



D'une transparence
des coûts



D'un suivi administratif
simplifié et digitalisé

CRÉQUY
GROUPE