



# SCI NICEA RENOV

DOCUMENT D'INFORMATIONS  
COMPLÉMENTAIRES



## Nice et son développement économique

Ce document vise à apporter des informations complémentaires concernant la ville de Nice, ses atouts ainsi que les avantages liés à la situation de l'immeuble.

Nice, capitale de la **Côte d'Azur**, est située à 200km de Marseille, Turin et Gênes et à seulement 1h30 de Paris en avion. Ce sont plus de 20 liaisons ferroviaires qui sont effectuées quotidiennement vers les grandes villes françaises et 11 en provenance de l'étranger. Elle séduit ainsi chaque année plus de **5 millions de touristes**, la plaçant 2ème parc hôtelier de France. Son implication dans le développement durable lui a conféré le titre de **ville Eco-responsable** notamment grâce à la création de **l'Eco-vallée**. Nice possède également un riche **patrimoine culturel et architectural** à travers ses Églises au style baroque, ses musées, mais aussi ses palais et hôtels particuliers.



### ICONIC



L'ensemble immobilier de 19000m<sup>2</sup> apportera un nouveau dynamisme grâce à son hôtel (120 chambres), 5 restaurants, des bureaux nouvelle génération, commerces et logements.

### PROMENADE DU PAILLON



Le prolongement de la coulée verte aboutira à 30 hectares de parc.

### PROMENADE DES ANGLAIS



« Le gouvernement français a retenu la candidature de la ville azurienne à l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco »

### TRAM



La ligne de tramway T1 traverse le Sud-Est Niçois. Son renforcement a démarré avec la création de 3 nouvelles lignes et d'une extension pour renforcer le maillage du réseau.

Depuis 2016, le **Groupe Créquy** collabore avec la métropole de Nice afin d'accélérer la mutation urbaine et économique. En 5 ans, nous avons développé 7 programmes immobiliers. Nous avons implanté, dès notre premier projet, une agence locale. Grâce à sa proximité et à son expertise, le Groupe Créquy a l'avantage de pré-identifier les programmes dans lesquels les SCI vont investir. La SCI Nicea Renov est la neuvième SCI commercialisée sur Nice par le Groupe Créquy.



L'immeuble est idéalement situé dans l'un des quartiers central de Nice. On retrouve toutes les commodités qui viennent faciliter le quotidien : des écoles maternelles, primaires et supérieures, des supermarchés, des pharmacies, un bureau de poste et l'arrêt de Tram «Garibaldi».

### Situez votre investissement



La station « Garibaldi » est située à 5 min à pied. La ligne de tramway T1 traverse le Sud-Est Niçois et permet de rejoindre le centre-ville en 5 minutes. La métropole investit sur le développement de son réseau Tram. « [La ligne 1 du tramway niçois devrait être prolongée jusqu'à Drap d'ici 2026](#) ».



A quelques minutes de marche, on retrouve la place Garibaldi. Elle est animée par ses boutiques, brasseries, cafés et restaurants. Elle dispose d'un charme incontestable qui rend les promenades agréables, de jour comme de nuit grâce à sa fontaine à jet d'eau qui s'illumine. « [Tous les guides touristiques vous le diront \(...\) la place Garibaldi est \(...\) l'endroit incontournable pour avoir un parfait condensé de notre histoire](#) ».



Le Vieux-Nice est un quartier incontournable. Des bâtiments colorés, des monuments et façades pittoresques, autant d'atouts qui rappellent son caractère historique. « [On se croirait dans un village de conte de fées !](#) »



Labellisé « Qualité Tourisme – Port de plaisance », le quartier du Port est un lieu plein d'histoire où l'on profite d'une ambiance cosmopolite et moderne. Commerces, restaurants et galeries artistiques apportent leur part de dynamisme aux alentours. C'est l'endroit idéal pour profiter d'un décor chaleureux, d'une atmosphère calme et paisible et d'une vue agréable. « [Le quartier du port de Nice, à découvrir que l'on soit vacancier ou local](#) »



La promenade du Paillon, située à quelques minutes à pied du programme, est un véritable parc urbain en pleine ville. Un voyage à travers le monde grâce à ses variétés botaniques venues de tous les continents. Elle apporte une valorisation indéniable aux biens dans le secteur. « [Le conseil municipal a voté la prolongation de la Promenade du Paillon, 10 hectares de verdure gagnés sur le béton](#) ».

Les données indiquées ci-dessous reprennent les coûts de la SCI durant toute sa durée de vie. Nous avons fait le choix de fabriquer des produits peu chargés en frais.

### Structure de frais / coûts

<b>Constitution de la SCI*</b>	0.2% du capital investi (* ) Frais comprenant la rédaction des statuts, les frais d'enregistrement et la parution dans le journal d'annonces légales
<b>Frais de souscription</b>	0%
<b>Frais de cession de parts</b>	0%
<b>Frais de gestion annuel*</b>	0.08 % du capital investi (* ) Charges liées à l'émission des IFU annuels, gestion du compte courant de la société, et à l'organisation des Assemblées Générales
<b>Assurance appartement(s)</b>	2,05€ /an/m <sup>2</sup> développé pour 2021
<b>Taxes foncières</b>	Selon la législation en vigueur. Un dégrèvement sera demandé pendant la durée des travaux.
<b>Travaux d'entretien courants annuels</b>	0.1% du capital investi
<b>Les frais de gestion locatif de l'immeuble</b>	10 % HT du montant des sommes encaissées.
<b>Charges de copropriété annuelle*</b>	0.1% du capital investi (* ) Montant estimatif basé sur notre expérience passée Frais de syndic + frais d'entretiens des parties communes
<b>Aucun droit d'entrée ni de sortie ne sont prévus</b>	

### Risque



Risque faible

L'indicateur synthétique permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Cet indicateur part de l'hypothèse que vous conservez le produit 15 ans.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 1 sur 5 qui est une classe très faible.

En effet, même si un retournement de marché assez conséquent avait lieu, il paraît difficilement envisageable que vous ne puissiez pas récupérer votre capital de départ lors de la vente.

### Facteurs de risques

#### Risques liés aux caractéristiques de l'investissement :

- Pour bénéficier des avantages fiscaux liés au dispositif du déficit foncier, assurez-vous que ce produit corresponde à votre situation fiscale.
- Le montant de votre investissement dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre profil de risque.
- Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez de ce fait conserver vos parts pendant au moins 11 ans à compter de l'année de souscription.

#### Risques liés à l'évolution du marché :

- Le rachat (ou la revente des parts) dépend de l'évolution du marché, le capital investi n'est pas garanti.
- La rentabilité de l'investissement dépendra du montant du capital perçu lors de la liquidation. Ce montant dépendra du prix de cession des biens de la SCI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession

## PRINCIPE DU DÉFICIT FONCIER

Le régime fiscal du déficit foncier permet aux associés d'imputer, à hauteur des dépenses de travaux de restauration immobilière éligibles :

- ▶ Les déficits fonciers occasionnés par ces dépenses, sans aucune limite, sur leurs revenus fonciers existants, et sur leur revenu global à hauteur de 10 700 euros par an maximum (l'excédant étant reportable pendant 10 ans sur les revenus fonciers).
- ▶ Le déficit lié aux intérêts d'emprunt uniquement sur les revenus fonciers (l'excédant étant reportable pendant 10 ans sur les revenus fonciers).

## FISCALITÉ DES REVENUS LOCATIFS POTENTIELS

Régime des revenus fonciers (avec possibilité de déduction d'éventuels intérêts d'emprunt et/ou reports déficitaires imposés entre les mains des associés).

## FISCALITÉ DES PLUS-VALUES POTENTIELLES

Régime des plus-values immobilières des particuliers avec application d'abattements pour durée de détention (après 16 ans : 66 % d'abattement au titre de l'IR et 18,15 % d'abattement au titre des prélèvements sociaux, soit une fiscalité globale de 19,15 % du montant de la plus-value nette imposable).

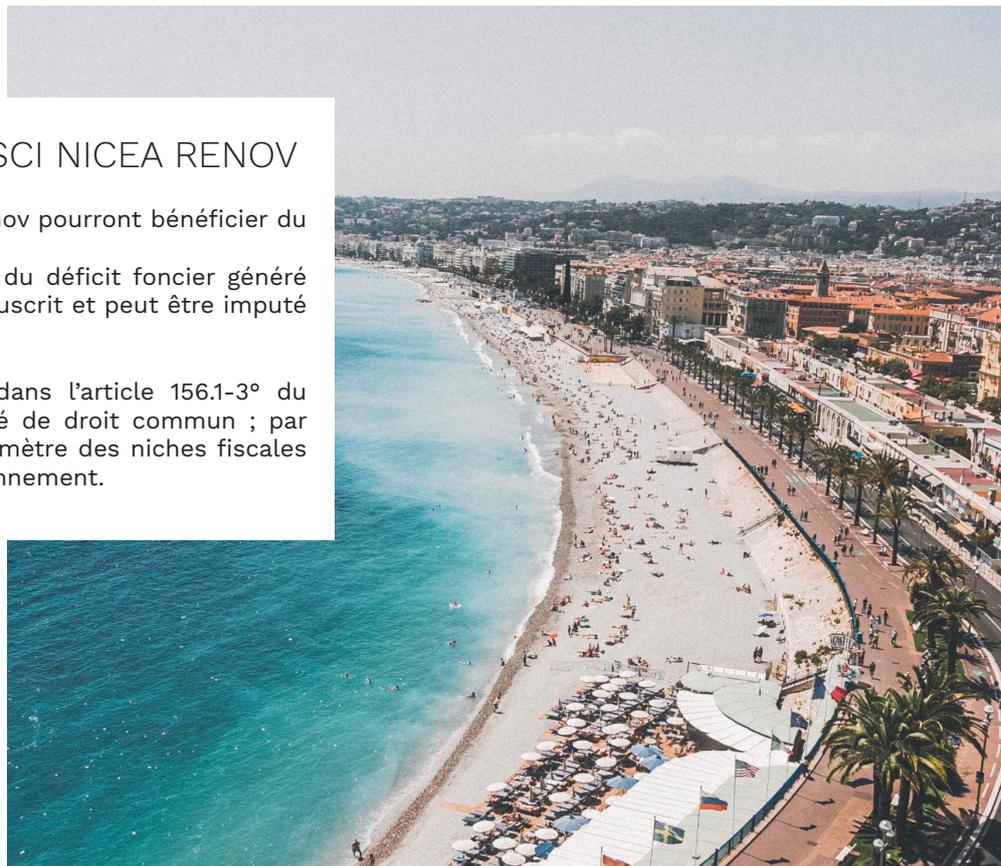
## LE DÉFICIT FONCIER ET LA SCI NICEA RENOV

Les porteurs de parts de la SCI Nicea Renov pourront bénéficier du régime fiscal du déficit foncier.

Dans le cas de la SCI, le montant total du déficit foncier généré est estimé à environ 55 % du montant souscrit et peut être imputé l'année de la souscription.

La fiscalité du déficit foncier, décrite dans l'article 156.1-3° du Code Général des impôts, est la fiscalité de droit commun ; par conséquent, elle n'entre pas dans le périmètre des niches fiscales et n'est donc pas impactée par leur plafonnement.

Une part investie	10 000 €
Levier bancaire	5 000 €
Total investi	15 000 €
Quote part travaux déductible	8 250 €



La revente en image

Le visuel ci-dessous a pour objectif d' éclaircir les données affichées dans les scénarios de performance de la plaquette commerciale. Nous avons souhaité illustrer le scénario «intermédiaire» avec une valeur de revente des biens égale à la valeur d'achat (travaux compris).



Apport initial  
de **10 000 €**



Avantage fiscal de **4 800 €**  
(TMI 41% + 17,2%)



Revente des biens à **100 %**  
de la valeur d'achat (foncier + travaux)

**Illustration du scénario de performance intermédiaire avec sortie à 100%**

11 ans	15 ans	20 ans
Valeur de la part	Valeur de la part	Valeur de la part
15 000 € <sup>(1)</sup>	15 000 € <sup>(2)</sup>	15 000 € <sup>(2)</sup>
-	-	-
Impôt plus-value	Impôt plus-value	Impôt plus-value
1 800 €	1 400 €	810 €
-	=	+
Capital restant dû	Valeur nette de revente	Loyer net perçu
1 900 €	13 600 €	750 € <sup>(3)</sup>
=	+	=
Valeur nette de revente	Gain fiscal	Valeur nette de revente
11 300 €	4 800 € <sup>(4)</sup>	14 880 €
+	=	+
Gain fiscal	Total	Gain fiscal
4 800 € <sup>(4)</sup>	18 400 €	4 800 € <sup>(4)</sup>
=		=
Total		Total
16 100 €		19 680 €

(1) Apport initial + emprunt bancaire 50%

(2) Apport initial + emprunt bancaire remboursé

(3) Taux de rendement locatif annuel de 1.5% net entre la 16ème et la 20ème année

(4) Economie d'impôt réalisée lors de l'année de souscription

La revente du produit à la onzième année nous paraît prématurée. Le remboursement de l'emprunt bancaire n'étant pas finalisé, il resterait un capital restant dû à rembourser. Nous estimons donc la valeur d'une part à 13 100€. De plus, l'imposition plus-value représenterait une valeur de 1 800€. Le prix net de revente est estimé à 11 300€ hors avantage fiscal.

La revente du produit à la quinzième année est selon nous la bonne stratégie à adopter. L'emprunt bancaire serait totalement remboursé et il n'y aurait donc aucun capital restant dû à prélever lors de la revente. La valeur de la part serait de 15 000€ (apport + emprunt 50%). Grâce aux abattements, l'imposition plus-value serait réduit à 1 400€. Le prix net de revente est estimé à 13 600€ hors avantage fiscal.

Si les conditions du marché ne permettent pas une revente optimale et que le produit est maintenu en phase de gestion jusqu'à la vingtième année, alors l'impôt plus-value sera minoré et ne représentera que 810€. De plus, une fois l'emprunt remboursé après 15 ans, les loyers seraient directement perçus par les associés, ce qui représente en 5 ans 750€ de loyer net perçu. Le prix net de revente est estimé à 14 880€ hors avantage fiscal.



### Sur quel marché se passe la revente ?

A l'image d'un immobilier acheté en direct que vous revendriez sur le marché libre, il n'y a aucune contrainte (type marché de gré à gré) pour revendre dans les meilleures conditions les appartements. C'est cette liberté d'action qui sera synonyme de la meilleure valorisation potentielle.

### Que se passe-t'il en cas de décès ?

Le décès est prévu statutairement, notamment en cas de démembrement de propriété. Dans ce cas, il est expressément convenu que chaque usufruitier et chaque nu-propriétaire a la qualité d'associé, sans que l'un puisse exclure l'autre. Seul l'usufruitier est convoqué en Assemblée Générale et représente seul les droits des parts ainsi démembrées.

### Que se passe-t'il en cas de loyers impayés ?

Dans le cadre de gestion locative, la SCI souscrit des assurances contractuelles dont l'assurance aux loyers impayés. De plus, certains biens achetés par la SCI pourront être éligibles à la loi Cosse. Le dispositif Cosse est un outil qui permet de proposer à qualité égal des loyers inférieurs au marché libre sans que la rentabilité du bien ne soit entachée grâce au jeu des abattements. De ce fait, l'attractivité du bien se trouve renforcée et assure une meilleure stabilité locative.

### Quelle est la durée maximale de dissolution du produit ?

Même si ce produit est conçu pour être dissout après un temps de détention conseillé de 15 ans, la durée maximale de la société est fixée à 21 ans à compter de son immatriculation au RCS.

### Quelle est la date de clôture de collecte sur la SCI Nicea Renov ?

Les investisseurs auront la possibilité de souscrire jusqu'au 9 décembre 2021 maximum.

### Peut-on sortir de la SCI avant 11 ans ?

Le droit de se retirer de la société ne pourra s'exercer qu'à compter de la 11ème année de détention des parts. Au terme, un associé pourra, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la gérance, tout en s'assurant de trouver un associé pour racheter ses parts.

### Que se passe-t'il si la SCI ne réalise pas la totalité de sa collecte ?

La SCI a un objectif cible de collecte, si il n'est pas atteint, la SCI achèterait simplement un ou plusieurs lots de moins. La SCI a également la possibilité de collecter un peu plus que la collecte ciblée, ce qui aurait pour conséquence l'achat d'un ou de plusieurs lots supplémentaires.

### La SCI est à l'IR ou bien à l'IS ?

La SCI est à l'IR, c'est la seule option pour que vous puissiez bénéficier de la défiscalisation.

### Quels sont les frais d'entrée et de sortie sur ce produit ?

La SCI Nicea Renov ne supporte ni frais de souscription ni frais de sortie à la revente (cf structure de frais page 3).