

SCI NICEA RENOV 3

CRÉQUY
GROUPE



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



25 ans
d'expérience



200
immeubles rénovés



40
collaborateurs



25
SCI montées
et plus de 15 M 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.

Nissa, Bella vità

Nice, **capitale de la Côte d'Azur**, est située à 200 km de Marseille, Turin et Gênes et à seulement 1h30 de Paris en avion. La ville méditerranéenne est dotée d'un réseau de transports particulièrement performant. Elle permet un accès rapide à son **aéroport** d'où partent les vols directs vers les grandes capitales internationales. De plus, elle dispose de plus de **20 liaisons ferroviaires** qui sont effectuées quotidiennement vers les grandes villes françaises et 11 en provenance de l'étranger.

Entre mer et montagnes, la métropole offre des paysages exceptionnels tout au long de l'année. Avec plus de 300 jours de soleil, Nice possède un des **meilleurs climats** de France. Ainsi, elle séduit chaque année plus de 5 millions de touristes, la plaçant second parc hôtelier de France.

Chiffres clés

- 550 000 habitants
- 71 000 entreprises
- 62 000 étudiants
- 300 jours de soleil par an
- 2^{ème} ville touristique de France
- 5 millions de touristes chaque année, soit 40% des flux touristiques de la Côte d'Azur
- 2^{ème} ville de congrès de France après Paris
- 2^{ème} aéroport international, avec près de 14,5 millions de passagers en 2019

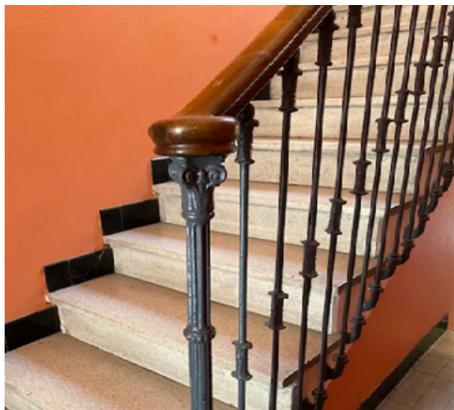
L'immeuble 12 Risso

L'immeuble possède certaines caractéristiques du patrimoine architectural de la Belle Époque. Les volets en bois et les garde-corps des balcons révèlent toute l'authenticité de l'immeuble.

L'immeuble est situé **12 Boulevard Risso** en face de la prolongation de la promenade du Paillon.

En fonction de la collecte, la SCI va faire l'acquisition de **quatre appartements** dont deux qui ont une vue directe sur la future Coulée Verte. Les lots se trouvent aux 1^{er} et 3^{ème} étage.

Les appartements seront **deux T2** et **deux T3** avec des surfaces agréables à vivre. Très lumineux, les appartements bénéficieront de cuisines ouvertes offrant une grande surface de vie. À l'intérieur, l'ensemble des prestations seront modernes et laisseront place à des aménagements contemporains.



Des parties communes entièrement rénovées avec la conservation de l'escalier : son garde-corps d'époque et ses marches en travertino.

Un immeuble avec une façade qui sera entièrement réhabilitée en conservant le ton chaud, typique des villes méditerranéennes, et les volets : des persiennes en bois, offrant une forme de climatisation naturelle grâce à la disposition des lames.

Un accès facile

- 🚏 Arrêt de bus en bas de l'immeuble
- 🛍 Boutiques et commerces en bas de l'immeuble
- 🚊 Arrêt de tram T1 "Acropolis" - 3 min à pied
- 🚉 Gare Nice Riquier - 10 min à pied
- 🛣 Autoroute A8 - 10 min en voiture
- 🚊 Gare Nice Ville - 15 min en tramway
- ✈ Aéroport - 15 min en voiture



La SCI Nicea Renov 3

Fiscalité

Déficit foncier

Ratio travaux

57 %

Objectif de la collecte

1 590 000 €

Quote-part travaux pour 1 part

6 800 €

Typologie des lots

2 T2 & 2 T3

Superficie

de 38 à 72 m²

Adresse

12 Boulevard Risso, Nice

Effet de levier

20 %

Fonctionnement :

Remboursement du crédit les 10 premières années puis redistribution des loyers à partir de la onzième année de détention

LES ATOUTS DU PROJET :

- 🌀 Une performance fiscale avantageuse
- 🌀 Un emplacement idéal au centre ville de Nice
- 🌀 Un quartier dynamique et en devenir avec vue sur la future coulée verte
- 🌀 Un immeuble sobre et élégant avec la conservation des éléments clés du bâti
- 🌀 Des appartements réhabilités équivalent neufs respectant les normes environnementales

Les avantages

1 Riquier, un quartier d'avenir et chaleureux

Situé dans le Sud-Est niçois, près du secteur du Port et des célèbres monuments de la Vieille Ville, le quartier Riquier regorge d'atouts. Quartier majoritairement composé d'actifs et de familles, il est à la fois résidentiel et commerçant. Le secteur est pourvu de toutes les commodités ainsi que d'établissements scolaires (écoles, collèges, lycées...) permettant un mode de vie "tout à pied".

Actuellement, deux projets majeurs sont en cours pour révolutionner le quartier. Le Groupe Créquy a su prévoir ces rénovations urbaines importantes et les transforme en opportunités, proposant ainsi des programmes immobiliers profitant d'un emplacement premium à venir.

2 Un produit très avantageux

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.

3 Une souscription totalement digitalisée

Notre plateforme permet une souscription simplifiée grâce à son processus totalement digitalisé, allant de la dématérialisation du dossier de souscription, à la signature des documents. De plus, la plateforme électronique met à votre disposition un simulateur qui s'adapte à chaque profil d'investisseur, facilitant ainsi la prise de décision en fonction des préférences et des objectifs de chacun.

4 Une gestion locative facilitée grâce à notre partenaire Immagence

Notre partenaire Immagence se charge de la gestion locative des biens détenus par la SCI. Il s'occupe également du syndic de copropriété de l'immeuble.

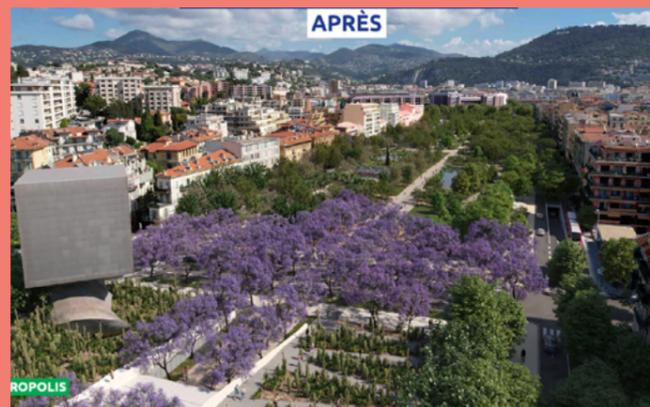
Focus sur la Promenade du Paillon

Le 12 Risso se situe en face du futur prolongement de la Coulée Verte. Avec 20 hectares d'espaces verts et des infrastructures qualitatives au pied du programme, le quartier Riquier se verra fortement revalorisé dans les prochaines années.



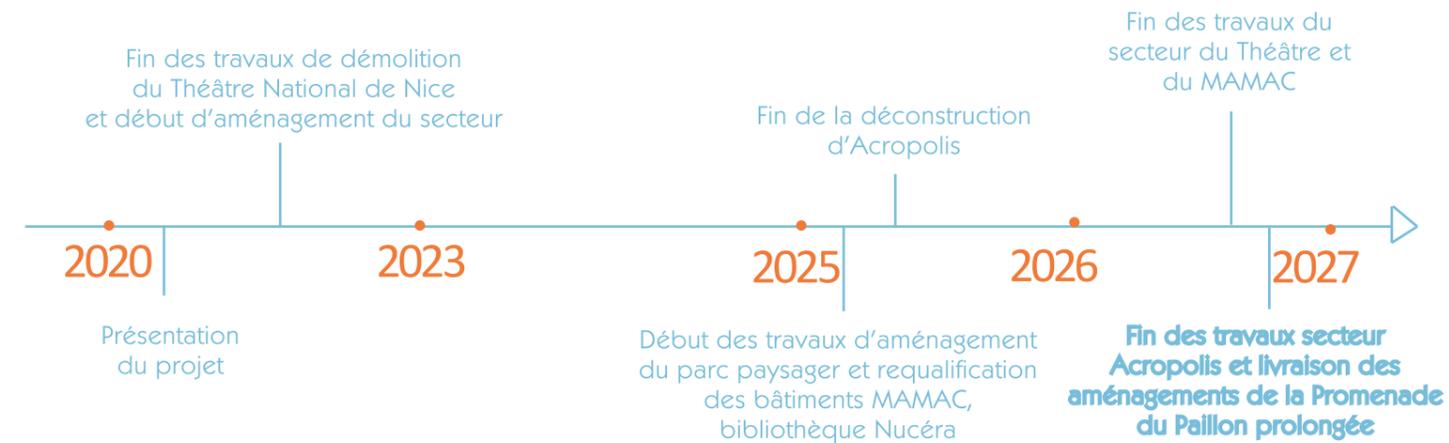
Connue également sous le nom « **La Coulée Verte** », la Promenade du Paillon est aujourd'hui une allée de 12 hectares recouverte d'arbres, d'arbustes et de plantes qui proviennent de chaque continent. Après son aménagement en 2013, la Promenade a connu un véritable succès, les habitants s'appropriant pleinement ce nouvel espace. La promesse de Christian Estrosi était de bâtir une véritable ville-jardin, c'est pour cela que la Promenade du Paillon sera agrandie en direction du nord de la ville sur près de 1 km. Ainsi, la «Coulée Verte» va devenir un réel poumon vert au cœur de la ville de Nice.

Après l'extension, la Promenade s'étendra sur une surface d'environ **20 hectares d'ici 2027**. Ce qui est demandé dans l'appel d'offre est très clair : devra être réalisé « *un projet global de parcs et d'espaces publics regroupant plusieurs opérations, la création d'un grand parc urbain, dans le prolongement du parc existant situé entre la mer et le Théâtre National de Nice (...) les opérations de réalisation d'espaces verts sur les emprises libérées, soit 7,5 hectares de création d'espaces verts* ».*



*Source : Nice presse

Les grandes étapes des travaux de la Promenade du Paillon



Les ambitions écologiques de la Coulée Verte

La prolongation de la Coulée Verte a tout d'abord pour objectif de faire baisser la température durant les fortes périodes de canicule et également de répondre au défi climatique d'aujourd'hui. La configuration de nombreux arbres et roches permettra de créer un îlot de fraîcheur qui engendrera une baisse de **2 à 3°** et une diminution des émissions de **1 740 tonnes de CO par an**.*

Un projet d'envergure

La démolition de l'ensemble du Théâtre National et du MAMAC engendrera un coût d'environ 13 millions d'€. En ce qui concerne l'extension de la Coulée Verte, elle atteindrait les **75 millions d'€**, dont 50 % sont pris en charge par l'État et la Région. À titre de comparaison, la Métropole de Lyon déboursa 44 millions d'€ pour son plan nature visant également, entre autres, à atténuer les effets négatifs liés au réchauffement climatique. La capitale azurée met tous les moyens pour réussir ce projet et souhaite réparer les erreurs urbanistiques passées.

*Source : Métropole de Nice

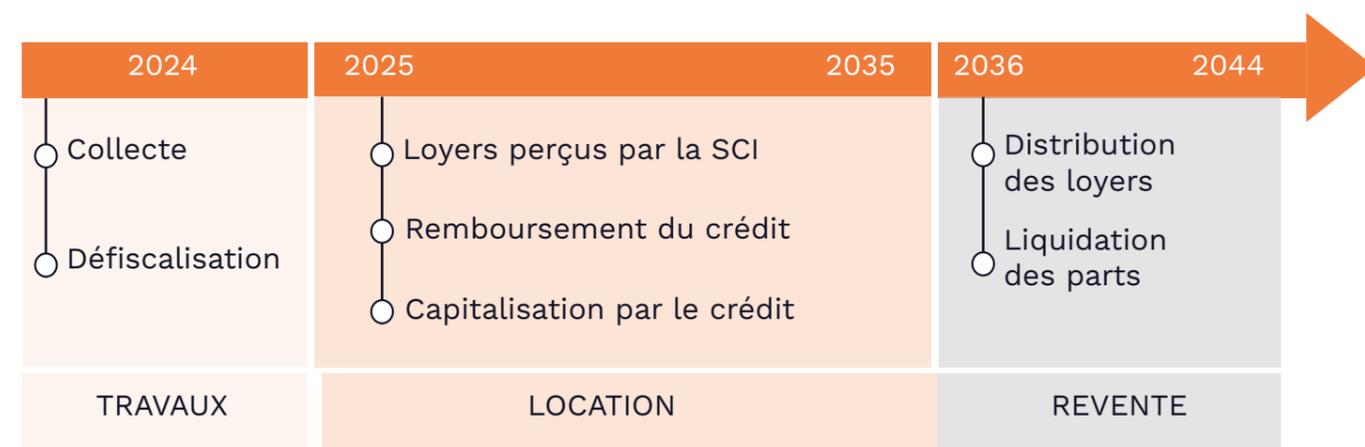
UN LEVIER PAR EMPRUNT PRIVÉ

LEVIER SUPPLÉMENTAIRE

Une fois sa collecte terminée en 2024, la SCI NICEA RENOV 3 bénéficiera 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

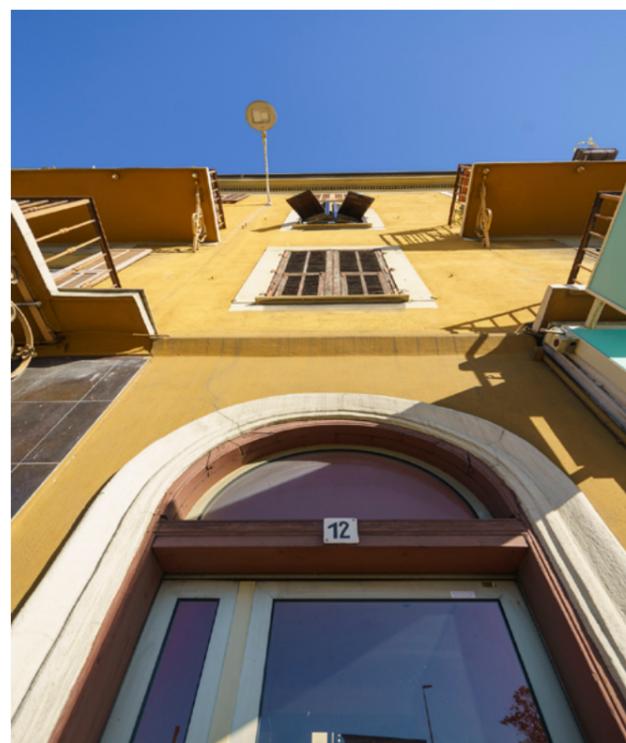


UN FONCTIONNEMENT TRANSPARENT

Les lots acquis feront l'objet d'une rénovation complète. C'est le montant travaux qui permettra la défiscalisation.

Pour la réalisation de ces travaux, la SCI sélectionnera avec soin des sociétés compétentes.

Notre démarche et notre implication sur les détails décoratifs sont aussi importants que les questions énergétiques c'est pourquoi nous avons fait le choix de l'upcycling pour une rénovation éco-responsable.



EXEMPLE CHIFFRÉ

POUR UNE SOUSCRIPTION DE 3 PARTS DE 10 000 € EN 2024 :

Foyer fiscal : TMI* à 41 %

Aucun revenus fonciers

Montant de la souscription (3 parts)	30 000 €
Effet de levier (20 %)	6 000 €
Frais de collecte par part soucrite	0 €
Quote-part travaux (57 %)	20 400 €
Économie d'impôt (TMI 41 %)	8 364 €
Gain fiscal en % de la souscription	27 %

*TMI : Tranche Marginale d'Imposition

Foyer fiscal : TMI* à 30 % + 17,20 % de CSG

revenus fonciers existants : 25 000 €

Montant de la souscription (3 parts)	30 000 €
Effet de levier (20 %)	6 000 €
Frais de collecte par part soucrite	0 €
Quote-part travaux (57 %)	20 400 €
Économie d'impôt (TMI 30 % + 17,20 %)	9 628 €
Gain fiscal en % de la souscription	32 %

FOIRE À QUESTIONS

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. 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.

Pourquoi ouvrir la possibilité d'avoir recours à un financement privé ?

Un emprunt obligataire est une alternative à un financement bancaire classique à laquelle recourent les institutionnels. Cette technique permet notamment de diversifier les formes de financement et de lancer des émissions en "sur-mesure" lorsque les conditions de marché sont défavorables comme c'est le cas actuellement. Les avantages d'un emprunt obligataire sont multiples : aucun frais de dossier, pas de garantie hypothécaire nécessaire, pas de pénalité de remboursement anticipé... Depuis 2017, le Groupe Créquy privilégie ce mode de financement dans la diversification de ses produits qui fait sens avec ses valeurs et son engagement.

UNE REVENTE SIMPLE ET MAITRISÉE

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

- un investissement de **10 000 €** avec un effet de levier de **20%** ;
- 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 3 958 € lors de la phase travaux (profil fiscal avec une TMI de 41% et des revenus fonciers positifs) ;

Investissement de 10 000 €		Durée de détention		
		11 ans	15 ans	20 ans
Scénario de tension Revente à 75 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (hors avantage fiscal)	8 884 €	9 712 €	10 740 €
	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (avec avantage fiscal)	12 842 €	13 670 €	14 698 €
	Rendement annuel moyen	2,58%	2,45%	2,35%
Scénario stable Revente à 100 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (hors avantage fiscal)	10 828 €	11 893 €	13 240 €
	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (avec avantage fiscal)	14 786 €	15 851 €	17 198 €
	Rendement annuel moyen	4,35%	3,90%	3,60%
Scénario intermédiaire Revente à 125 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (hors avantage fiscal)	13 200 €	14 400 €	15 930 €
	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (avec avantage fiscal)	17 158 €	18 358 €	19 888 €
	Rendement annuel moyen	6,51%	5,57%	4,94 %

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 les différents coûts de la structure ainsi que **l'imposition de la plus-value en cas de plus-value réalisée.**

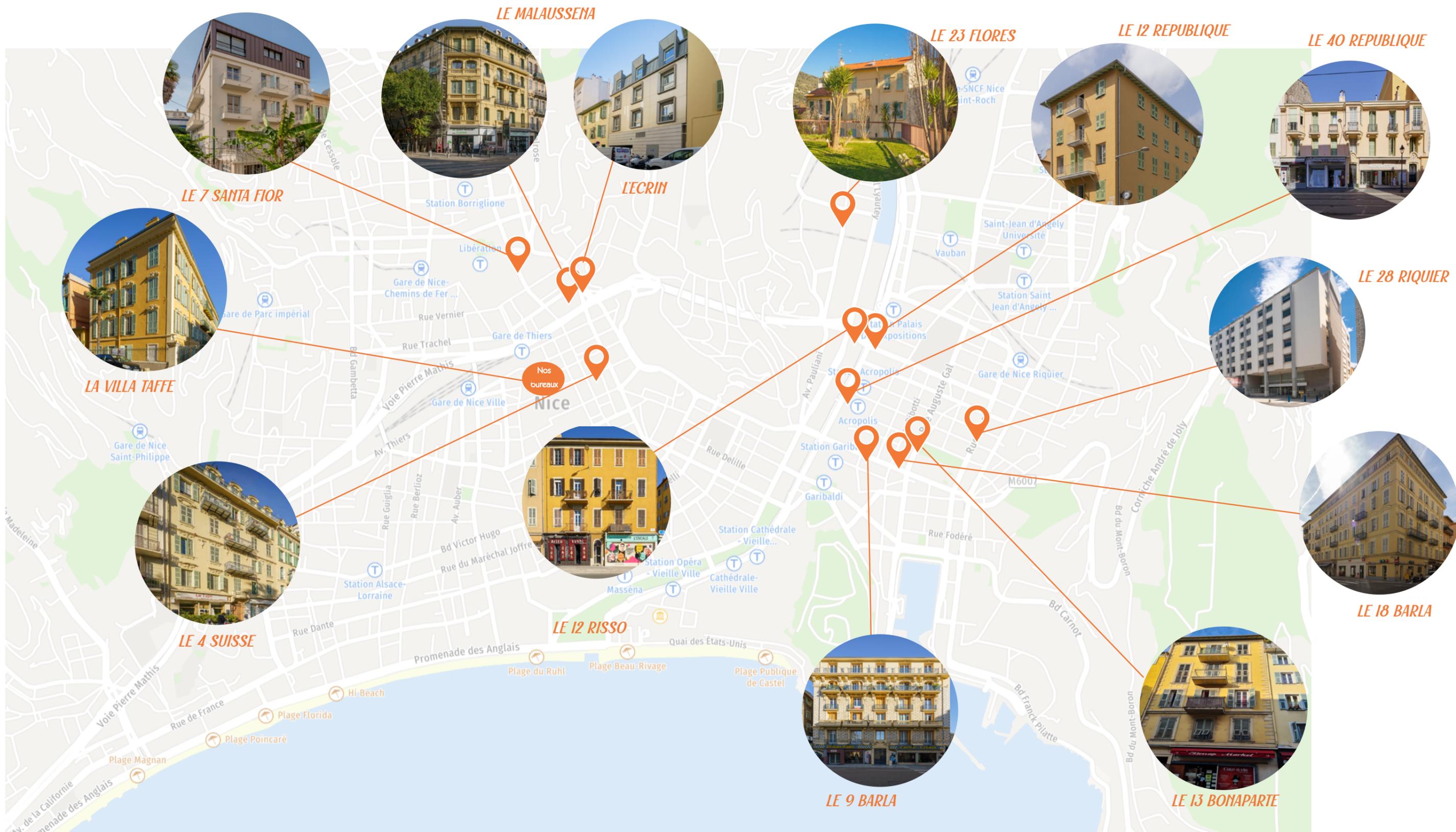
Avec une lecture en diagonale, ce tableau permet de mettre en avant **l'échelle de risque relativement faible** du produit SCI. En effet, même sur une revente avec 25 % de « moins value », nous restons sur une performance de 2 % de rendement annuel moyen. De plus, si nous nous penchons sur des projections plus optimistes comme le scénario intermédiaire l'illustre, nous pouvons observer que ce produit peut **générer un taux de rendement annuel moyen entre 5 et 7 %** : une performance très intéressante pour un investissement au **centre-ville de Nice.**

LE GROUPE CRÉQUY

À NICE

“ Depuis l'implantation du Groupe en 2015, nous avons réalisé une quinzaine de projets nous permettant de rénover **235 logements sur la ville de Nice**.

Nous travaillons toujours en étroite collaboration avec la ville de Nice et les Architectes des Bâtiments de France. Notre équipe connaît parfaitement le marché niçois, nous permettant de proposer des lots d'exception. En misant sur des immeubles se trouvant aux abords de la Coulée Verte comme le «12 Risso» et le «12 République» par exemple, notre ambition est de redessiner des quartiers complets. Nos projets sont toujours pensés dans un objectif global : **nous agissons pour régénérer l'écosystème urbain.**



QUELQUES EXEMPLES

DE NOS SCI

LA SCI RIVIERA 5



La SCI Riviera 5 est aujourd'hui en cours de gestion avec 37 associés qui ont choisi d'investir sur trois appartements au **9 Rue Barla**.

- Année de commercialisation : 2019
- Ville : **Nice**

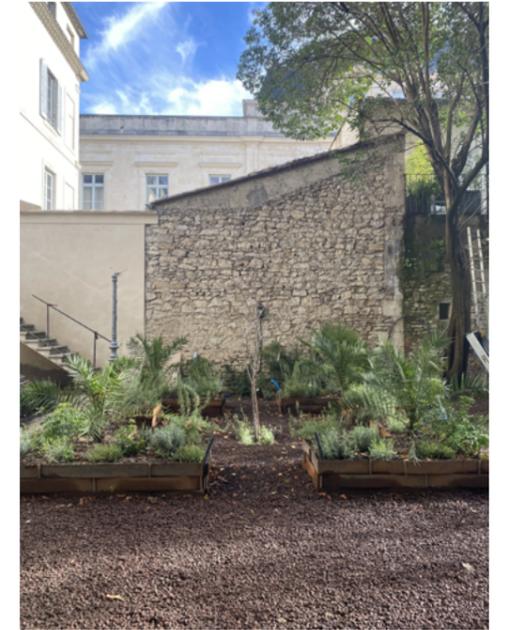
LA SCI RIVIERA 6



La SCI Riviera 6 est aujourd'hui en cours de gestion avec 28 associés qui ont choisi d'investir sur deux appartements au **10 Avenue Durante**.

- Année de commercialisation : 2019
- Ville : **Nice**

LA SCI ROMANE



La SCI Romane est aujourd'hui en cours de gestion avec plusieurs associés qui ont choisi d'investir sur un appartement au **6 Avenue Feuchères**.

- Année de commercialisation : 2019
- Ville : **Nîmes**

LA SCI RENOVA'LYON



La SCI Renova'Lyon est aujourd'hui en cours de gestion, avec 110 associés qui ont choisi d'investir sur plusieurs appartements au **12 Place Jules Guesde**.

- Année de commercialisation : 2022-2023
- Ville : **Lyon**

CRÉQUY
GROUPE

commercial@groupecrequy.fr
04 81 91 55 20