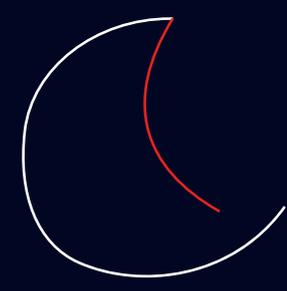
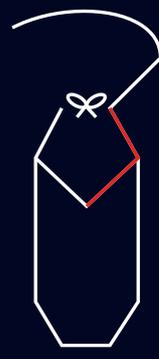


SCI RENOVA' LYON

DOCUMENT D'INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES



CRÉQUY
GROUPE

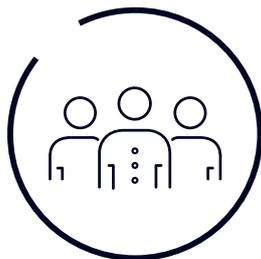
LYON, UNE VILLE EXCEPTIONNELLE

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

Lyon est l'une des villes les plus attractives de France. Située en région Auvergne Rhône-Alpes, c'est la seconde ville de France avec un très fort développement économique, social et démographique depuis plusieurs années. La Métropole de Lyon a réussi à faire rimer son effervescence économique avec un cadre de vie agréable. Elle est à la fois un bassin économique incontestable, mais aussi une capitale culturelle de renommée internationale. Ville d'art, de culture, et capitale de la gastronomie française, Lyon est idéalement située au carrefour de l'Europe et trait d'union entre le Nord et le Sud de la France. Lyon est à 1h de la montagne et à 2h de la mer méditerranée. Depuis 2019, la ville lumière est devenue la 2^{ème} ville touristique française.



2^{ème} ville
de France



1,3 M
d'habitants



175 000
étudiants



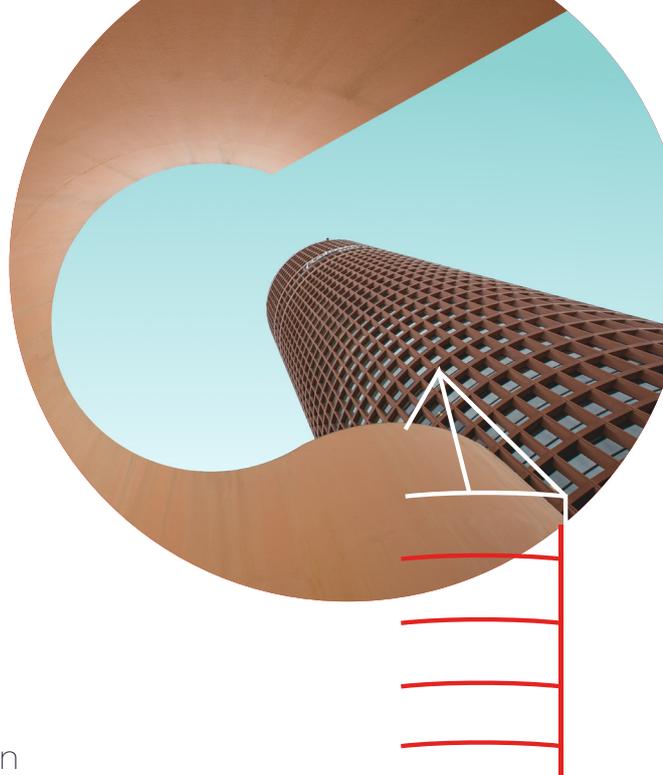
Lyon, en tête du classement des villes françaises sur la mobilité

Le réseau de transports en commun lyonnais, représente plus de 74 communes desservies et une offre diversifiée avec désormais 6 lignes de tramway, 4 lignes de métro, 2 lignes de funiculaire, 140 lignes de bus, trolleybus et navettes autonomes. Plus de 75 % des déplacements sont effectués sur le mode électrique – métro, tramway, navettes autonomes et funiculaire mais aussi trolleybus 100% électriques...



La Part-Dieu

La Part-Dieu est le quartier d'affaires de Lyon, le deuxième de France après celui de La Défense à Paris. En quelques chiffres, la Part-Dieu c'est 56 000 emplois et 1 150 000 m² de bureaux. Son centre commercial est l'un des plus grands d'Europe. Il accueille chaque jour 100 000 personnes dans ses 126 000 m² et ses 267 boutiques.



Le Pôle Innovation

Dans le secteur de la recherche et de la technologie, les sciences de la vie et les écotecnologies représentent les piliers du dynamisme industriel de la métropole comptant ainsi en son sein de nombreuses entreprises leaders dans leurs domaines (Lyon Biopôle et Axelera). La région lyonnaise affiche une forte capacité d'innovation avec la présence des grands centres d'enseignement et de recherche. Elle accueille plus de 600 laboratoires et 13 300 chercheurs.



Lyon, ville verte

La Ville de Lyon mène une politique dynamique et volontaire de reconquête des espaces urbains afin d'assurer le meilleur cadre de vie aux habitants en préservant ou en créant de nouveaux espaces naturels. Grâce à la requalification de friches en parcs et jardins, mais aussi à la réalisation de grands projets comme les Berges du Rhône, la Confluence, les rives de Saône et de nombreux aménagements verts, c'est une nouvelle trame verte qui habille la ville.



INVESTISSEMENT LOCATIF SUR LYON



Nous prévoyons de conserver de grands volumes sur les appartements acquis pour créer une offre de colocation. C'est devenu un mode de vie à part entière mêlant l'échange et le partage. Pour les locataires, cette solution permet de sortir de l'isolement et de bénéficier d'un logement plus grand, tout en réalisant des économies. Pour les investisseurs, elle représente un placement très rentable : les biens se louent rapidement comme à Lyon où le marché locatif est particulièrement coté, notamment avec la forte demande étudiante.

Si ce marché est en plein essor, tous les appartements ne sont pas adaptés à la colocation. Nous avons conçu RENOVA LYON dans ce contexte : le choix des appartements, du quartier et des travaux qui y seront réalisés sont essentiels. Lyon possède un tissu économique dynamique qui attire chaque année de nombreux actifs, garantissant de ce fait une demande locative élevée.



QUELQUES ARTICLES



L'Étudiant publie son classement des villes étudiantes 2021/2022. Comme l'année passée, Lyon est à la deuxième place.

<https://www.lyoncapitale.fr/actualite/lyon-conserve-sa-deuxieme-place-des-meilleures-villes-etudiantes>



Lyon devient la 1^{ère} destination à découvrir en 2022 selon les "oscar du tourisme". La ville se distingue et propose une offre touristique diversifiée.

<https://www.lyon-france.com/je-decouvre-lyon/lyon-la-destination-a-decouvrir-en-2022>



Selon une enquête menée par les plateformes Parisjob et Régionsjob sur les villes les plus attractives de France, Lyon se trouve en 4^{ème} position. L'étude a été menée sur la qualité de vie, le dynamisme économique, l'offre en matière de travail, les infrastructures et les équipements pour les modes doux, les loisirs et la culture...

https://www.bfmtv.com/lyon/lyon-quatrieme-ville-la-plus-attractive-de-france_AN-202012060146.html



Les investisseurs particuliers privilégient souvent la mise en location de studios ou de deux-pièces. Mais cibler de plus grands appartements à mettre en colocation peut aussi se révéler très rentable, dans certaines villes.

<https://www.capital.fr/immobilier/immobilier-ces-villes-ou-investir-dans-des-colocations-se-revele-avantageux-1415623>



Dans le baromètre 2021 d'Arthur Loyd sur l'attractivité des métropoles françaises, Lyon se démarque en s'affirmant comme la plus attractive des métropoles de plus d'un million d'habitants, grâce à ses performances économiques, son immobilier tertiaire et son accueil des entreprises.

<https://www.leprogres.fr/societe/2021/11/30/lyon-la-metropole-la-plus-attractive-de-france>

Lyon dans le top 3 des villes où investir dans une colocation en 2021. D'après une étude, la capitale des Gaules, qui accueille chaque année plus de 155 000 étudiants, fait partie des trois villes où il est le plus rentable d'investir dans une location en 2021.

<https://www.leprogres.fr/magazine-immobilier/2021/09/21/le-top-3-des-villes-ou-investir-dans-une-colocation-en-2021>



75 % des voyageurs accueillis à Lyon viennent de France, 12 % d'Europe et 4 % d'Amérique du Nord. Pour continuer à rester dans le classement des villes touristiques, Lyon souhaite améliorer son tourisme en tourisme plus responsable. Déjà présente, la ville souhaite créer des «voies lyonnaises» pour améliorer les déplacements en vélo. 6% des emplois à Lyon sont liés au tourisme.

<https://met.grandlyon.com/la-metropole-de-lyon-future-reference-du-tourisme-responsable/>



Découvrez Lyon en vidéo

ANALYSE DU RISQUE

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

Constitution de la SCI*	0.08% du capital investi (*) Frais comprenant la rédaction des statuts, les frais d'enregistrement et la parution dans le journal d'annonces légales
Frais de souscription	0%
Frais de cession de parts	0%
Frais de gestion annuel*	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
Assurance appartement(s)	2,17€ /an/m ² développé pour 2022
Taxes foncières	Selon la législation en vigueur. Un dégrèvement sera demandé pendant la durée des travaux.
Travaux d'entretien courants annuels	0.1% du capital investi
Frais de gestion locatif de l'immeuble	10 % HT du montant des sommes encaissées
Charges de copropriété annuelles*	0.14% du capital investi (*) Montant estimatif basé sur notre expérience passée Frais de syndic + frais d'entretiens des parties communes

Aucun droit d'entrée ni de sortie ne sont prévus

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 revente.

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.

LE MÉCANISME DU DÉFICIT FONCIER

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).

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 RÉNOVA' LYON

Les porteurs de parts de la SCI RENOVA LYON 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 €
Emprunt privé	2 000 €
Total investi	12 000 €
Quote part travaux déductible	5 520 €



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 «stable» avec une valeur de revente des biens égale à la valeur d'achat (travaux compris).

ILLUSTRATION DU SCÉNARIO STABLE



Apport initial de
10 000 €



Avantage fiscal de
3 213 €



Revente des biens à
100 %

11 ans	15 ans	20 ans
Valeur de la part	Valeur de la part	Valeur de la part
12 000 €⁽¹⁾	12 000 €⁽¹⁾	12 000 €⁽¹⁾
+ Gain fiscal	+ Gain fiscal	+ Gain fiscal
3 213 €⁽²⁾	3 213 €⁽²⁾	3 213 €⁽²⁾
=	+ Loyer perçu	+ Loyer perçu
Total 15 213 €	1 000 €⁽³⁾	2 250 €⁽³⁾
	=	=
	Total 16 213 €	Total 17 463 €

(1) Apport initial + emprunt bancaire optimisé 20%

(2) Gain fiscal obtenu avec une TMI à 41 %

(3) Taux de rendement locatif annuel de 2,5 %

La revente de ce produit est possible dès la onzième année. En effet, le remboursement de l'emprunt se faisant sur 10 ans, il n'y aurait pas de capital restant dû à solder en cas de revente à l'année 11.

La revente du produit à la quinzième année est selon nous la bonne stratégie. En effet, comme pour une revente à 11 ans l'emprunt serait totalement remboursé, il n'y aurait donc aucun capital restant dû. Les associés pourront également bénéficier de 4 ans de perception de loyers soit 1000€ supplémentaire par part.

Nous avons souhaité modéliser la revente à la vingtième année pour montrer que, si les conditions du marché ne permettent pas une cession optimale à 11 ou 15 ans, ce produit peut-être maintenu en phase de gestion jusqu'à sa dissolution. Une fois l'emprunt remboursé après 11 ans, les loyers seraient directement perçus par les associés, ce qui représente en 9 ans 2 250€ de loyers par part.

FOIRE AUX QUESTIONS

SUR QUEL MARCHÉ SE PASSE LA REVENTE ?

À 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 démembreées.

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.

PEUT-ON SORTIR DE LA SCI AVANT 11 ANS ?

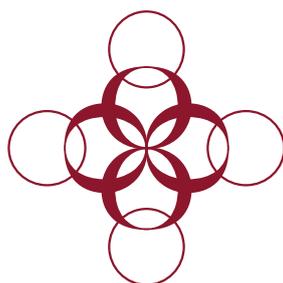
Le droit de se retirer de la société ne pourra s'exercer qu'à compter de la 11ème année de détention des parts. Au terme, un associé pourra, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la gérance, tout en s'assurant de trouver un associé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

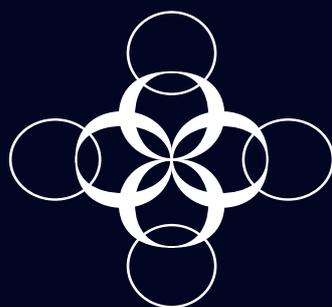
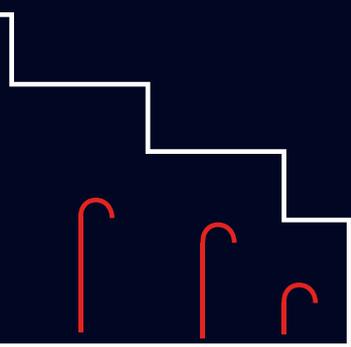
LA SCI EST À L'IR OU BIEN À L'IS ?

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 RÉNOVA LYON ne supporte ni frais de souscription ni frais de sortie à la revente (cf structure de frais page 6).





Souscription simplifiée et sécurisée
via notre plateforme digitale :

www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE

