

# SCI Riviera 2

Une Solution  
Créquy Investissement



Nous sommes guidés par la même ligne directrice depuis plus de 25 ans : restructurer, réhabiliter et reconvertir le patrimoine de nos cœurs de villes.

Le Groupe Créquy se distingue par sa vision holistique du tissu urbain, guidée par le bâti existant.



**1860**  
année de  
construction



**23**  
parts



**230 000**  
Objectif de  
collecte sur 2026

## Un patrimoine immobilier valorisé

L'intérêt de ce produit est de permettre aux souscripteurs d'avoir accès à de l'immobilier qu'il leur serait plus difficile d'acquérir, de rénover et de louer en qualité d'investisseur individuel.

Toutes nos solutions s'appuient sur l'étude des marchés locatifs couplée d'une analyse du potentiel de valorisation des immeubles après rénovation. Ce process s'appuie sur des critères précis :

- **Géographique** : Nice, 5ème métropole de France, attire chaque année les touristes du monde entier grâce à son climat méditerranéen et sa french riviera. Elle offre de nombreux avantages pour garantir un cadre de vie agréable.
- **Rénovation** : en accord avec notre charte qualité, toutes nos interventions répondent aux exigences de la restructuration des bâtiments anciens : Haute Performance Énergétique, qualité des finitions, respect du patrimoine, mise en valeur de la façade...

C'est en utilisant l'intelligence du bâtiment que nous parvenons à proposer un projet de qualité et pérenne.

### EN BREF

Le mécanisme déficit foncier est un dispositif qui, en l'état actuel de la fiscalité applicable :

- n'est pas soumis au plafonnement global des niches fiscales ;
- permet d'imputer la fiscalité sur :
  - les revenus fonciers existants sans plafonnement ;
  - les revenus fonciers futurs sans plafonnement de dépense sur 10 ans ;
  - le revenu global dans la limite de 10 700 € par an

## Economie d'impôt de votre placement

La solution Riviera 2 est éligible au dispositif du Déficit foncier. A noter que l'ensemble des travaux sera facturé sur l'année 2026.

### Le mécanisme :

La fiscalité du déficit foncier permet de gommer partiellement ou totalement les revenus fonciers positifs. Mais elle s'applique également en l'absence de revenus fonciers.

### Explications :

- Avec des revenus fonciers : le déficit foncier s'impute directement sur les revenus fonciers sans aucune limite du montant. Dans le cas de figure où les revenus fonciers sont inférieurs aux charges et travaux réalisés, le déficit foncier permet un abattement sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros, le restant, pourra s'imputer sur les revenus fonciers des dix années suivantes ;
- En l'absence de revenus fonciers : le déficit foncier permet un abattement sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros, le restant, pourra s'imputer sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

L'imputation des déficits fonciers n'est acquise définitivement que si l'immeuble concerné est mis en location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit l'imputation.

Pour une part investie :

Apport	10 000 €
Lever bancaire	3 000 €
Total investi	13 000 €
Quote part travaux déductible	8 000 €

Pour optimiser votre investissement et connaître le nombre de parts adéquates, connectez-vous au simulateur.

Ce dernier prend en compte le traitement spécifique du déficit foncier dans le cadre de la mise en place du pré-lèvement à la source de l'impôt sur le revenu.

[www.groupecrequy.fr](http://www.groupecrequy.fr)

# SCI Riviera 2

Fiscalité déficit foncier

Nice

## Composition



**1 lot**



Situation géographique  
Coeur de ville

Typologie du lot	T2
Adresse du bien	7 santa fior
	4 avenue Malausséna
	13 rue Bonaparte
	11 rue Lepante
Levier bancaire	30%
Part du foncier	39%
Part des travaux	61%

## Sur un plan fiscal



**2026**

année de facturation



**23**

parts



**230 000 €**

apport

Une part investie	10 000 €
Levier bancaire	3 000 €
Total investi	13 000 €
Quote part travaux déductible	8 000 €



## Planning

Etape du projet	Date de début	Date de fin
Collecte	2026	4ème trimestre 2026
Travaux	2026	2026
Livraison	1er trimestre 2027	



## Situation

Cette SCI investit dans plusieurs appartements se situant au 4 Avenue Malaussena, au 7 Santa-Fior, 13 Bonaparte et 11 rue Lepante.

Il s'agit d'ensemble immobiliers dotés de prestations de qualité avec des parties communes et privatives intégralement revalorisées.

Nous apportons un soin particulier au renouveau des appartements : des couleurs chaleureuses sur les murs, des pièces spacieuses, des cuisines et salle de bain équipées.

Tous les immeubles sont situés en coeur de ville et à chaque fois à proximité de la ligne 1 du tramway. Il est facile de rejoindre le reste de la ville.



## Zoom sur la solution SCI Riviera 2



**23**  
parts



**230 000 €**  
apport

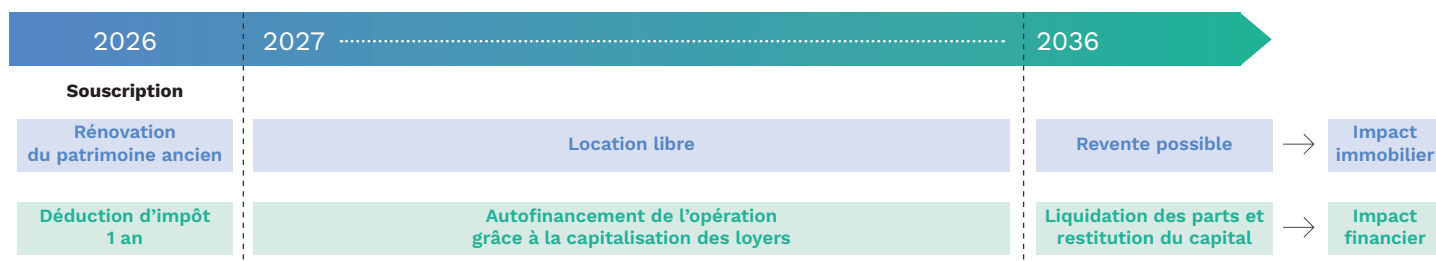
Valeur d'une part	10 000 €
Part du foncier	39%
Part des travaux	61%
Levier bancaire	30%

## Pourquoi investir dans une solution

### Créquy Investissement ?

- Un des avantages fiscaux les plus performants du marché à ce jour, dès l'année de la souscription ;
- Récupération de son capital de départ investi avec possibilité d'une plus-value optimisée l'année de la revente ;
- Pour 10 000 €, un accès à de l'immobilier et au déficit foncier ;
- Un accompagnement tout au long de l'investissement ;
- Un reporting régulier :
  - compte-rendu chantier envoyé à chaque grande phase de travaux (environ un par trimestre)
  - tous les semestres : une newsletter avec un point global sur votre investissement.

## Cycle de vie de la solution Riviera 2



Dans le cadre de cette opération, le groupe Créquy s'appuie de conseillers :

- Maître Denis Beriot - Notaire
- ANAH - Agence Nationale de l'Habitat
- Métropole Nice Côte d'Azur.



[www.groupecrequy.fr](http://www.groupecrequy.fr)

