

Le 12 Risso

12 Boulevard Risso

Nice

Déficit Foncier-VEFA



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.

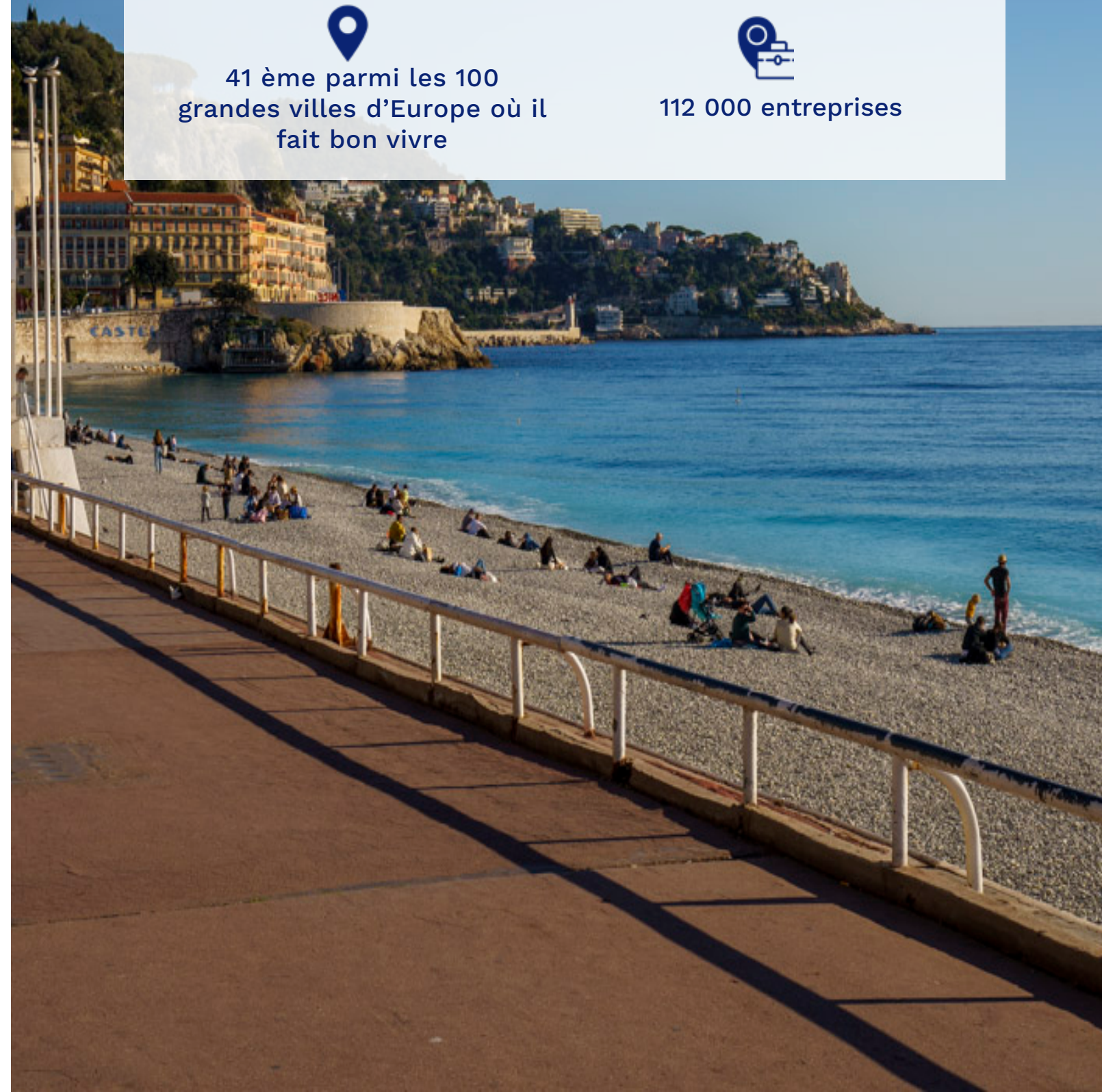
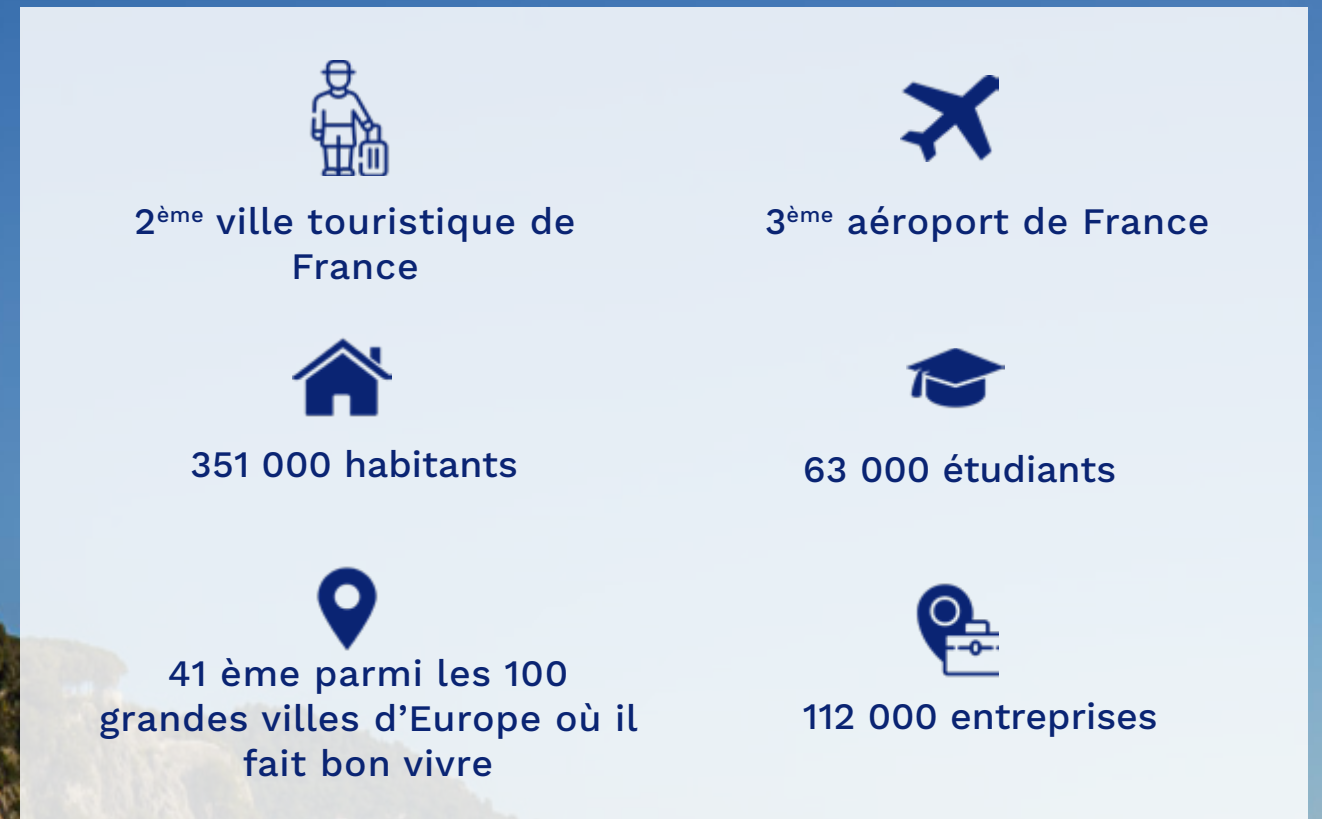
Nous maîtrisons tous les maillons de la chaîne immobilière : de la conception du projet, à sa réalisation technique, jusqu'à l'administration de biens (gestion locative et syndic) pour nos investisseurs qui le souhaitent. C'est la convergence de toutes nos expertises et notre fine connaissance du marché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

NICE : DYNAMISME et charme azuréen

Nice, **capitale de la Côte d'Azur**, séduit chaque année plus de 5 millions de touristes grâce à son climat ensoleillé et ses paysages entre mer et montagnes. La ville, qui bénéficie de plus de **300 jours de soleil par an**, est le deuxième parc hôtelier de France.

Nice s'affirme comme **la première ville verte de France** grâce à un engagement fort en matière de transition écologique. Depuis 2019, la ville a lancé un plan ambitieux de végétalisation, ajoutant **104 350 nouveaux arbres** et portant sa couverture arborée à 33 %. Avec une superficie arborée de 53 m² par habitant, Nice est en tête des villes de plus de 200 000 habitants selon l'organisme KERMAP.

La ville poursuit ses efforts avec l'objectif de planter **un arbre par habitant d'ici 2026**, totalisant ainsi 280 000 arbres. En créant 70 nouveaux hectares de zones de fraîcheur et en respectant sa Charte de l'Arbre, Nice réduit les îlots de chaleur urbains et les émissions de CO₂, tout en améliorant le **bien-être de ses habitants**.



UN MARCHÉ LOCATIF très dynamique



Ville classée Zone tendue



Augmentation significative des indices de loyer



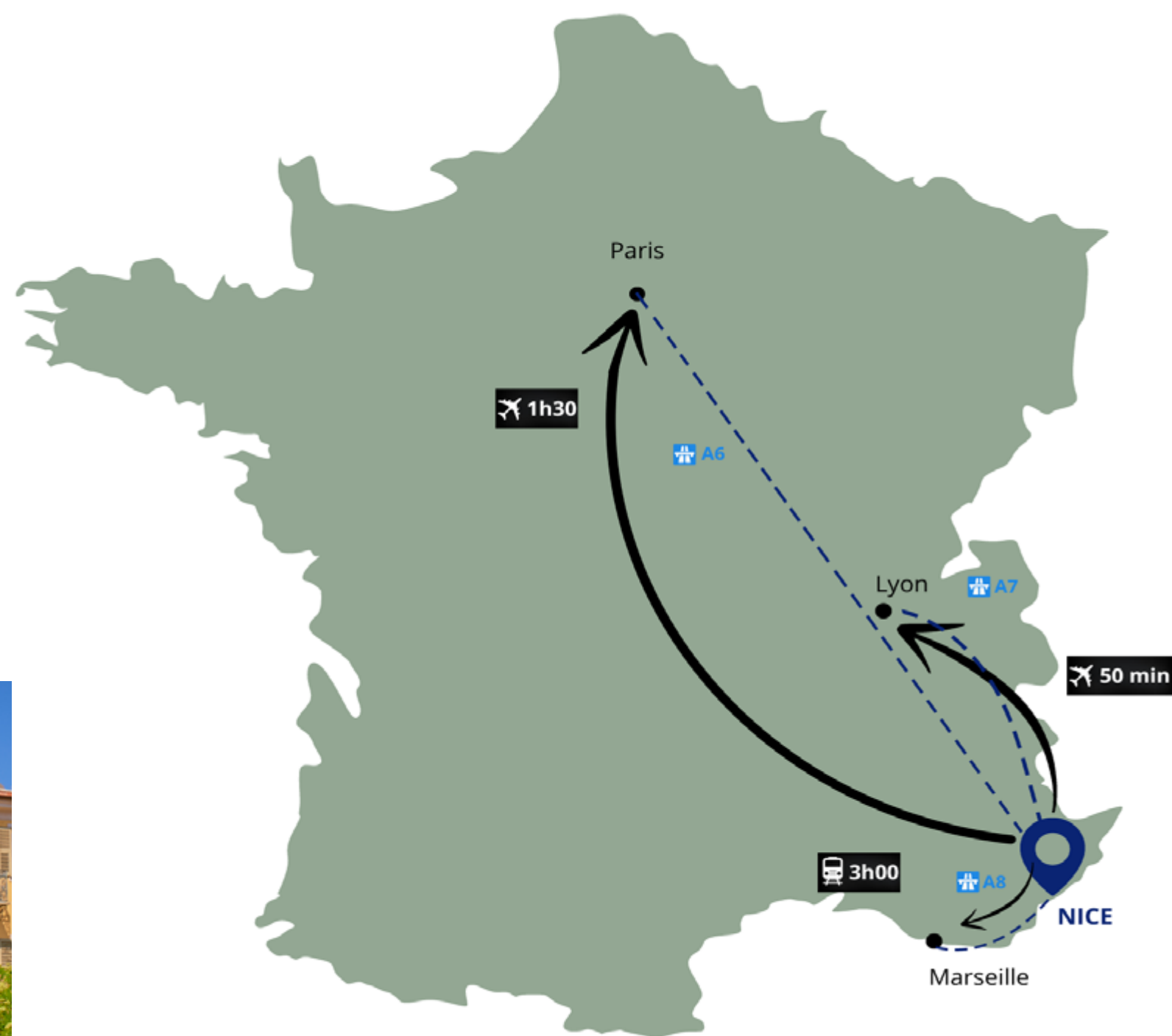
Déséquilibre important entre l'offre et la demande locative

Le marché immobilier niçois est **particulièrement dynamique**, caractérisé par une forte demande et une offre qui se raréfie, créant ainsi un déséquilibre significatif entre l'offre et la demande. En réponse à cette situation, la municipalité a initié de nombreux projets de rénovation et de valorisation du parc immobilier existant, offrant ainsi des **perspectives d'investissement attractives**.

Malgré les tensions économiques et la crise immobilière qui affecte l'ensemble du pays, **le marché niçois continue de prospérer**. Les prix au mètre carré ne cessent d'augmenter, témoignant d'un intérêt soutenu de la part des investisseurs, tant nationaux qu'internationaux. Cette tendance reflète l'attrait persistant de Nice, à la fois pour son **cadre de vie exceptionnel** et pour son **potentiel de rentabilité dans le secteur** immobilier.



ACCESSIBILITÉ



Nice se trouve à 200 km de Marseille, Turin, et Gênes, et à **seulement 1h30 de Paris en avion**. La ville bénéficie d'un **réseau de transports efficace**, avec un **accès rapide à l'aéroport** offrant des vols directs vers de nombreuses capitales internationales, ainsi que plus de **20 liaisons ferroviaires** quotidiennes vers les grandes villes françaises et 11 en provenance de l'étranger.

LES MÉDIAS parlent de nous



Nice, le premier «smart port» d'Europe.

Ce projet ambitieux, soutenu par un investissement de 15 millions d'euros, vise à moderniser les infrastructures portuaires en intégrant des technologies avancées pour améliorer l'efficacité opérationnelle, réduire les émissions de carbone de 20 % et promouvoir des pratiques durables.

En 2021, le projet d'électrification des quais du port de Nice, lancé par la métropole de Nice Côte d'Azur a pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la pollution sonore. Les travaux d'infrastructure ont bien avancé, plusieurs quais du port de Nice sont désormais équipés. Le projet se poursuit avec des objectifs ambitieux : d'ici 2025, **l'ensemble des quais du port de Nice** devrait être électrifié.



Par ailleurs, Nice affiche une volonté déterminée de rénover son parc de bâtiments publics et privés. La ville s'engage dans un vaste programme de rénovation énergétique, visant à **réduire la consommation d'énergie** de 40 % d'ici 2030. Déjà, plus de 200 bâtiments publics ont été rénovés, et des aides substantielles sont offertes aux propriétaires privés pour améliorer l'efficacité énergétique de leurs immeubles. Ces efforts contribuent à un environnement plus durable et à une meilleure qualité de vie pour les habitants.



Hervé Tillier, président du Groupe Créquy est l'invité de Bonjour la Côte d'Azur

Février 2024

Capital



Reportage avec interview de Hervé Tillier pour parler de la surélévation d'immeubles.

Juin 2024

france.2



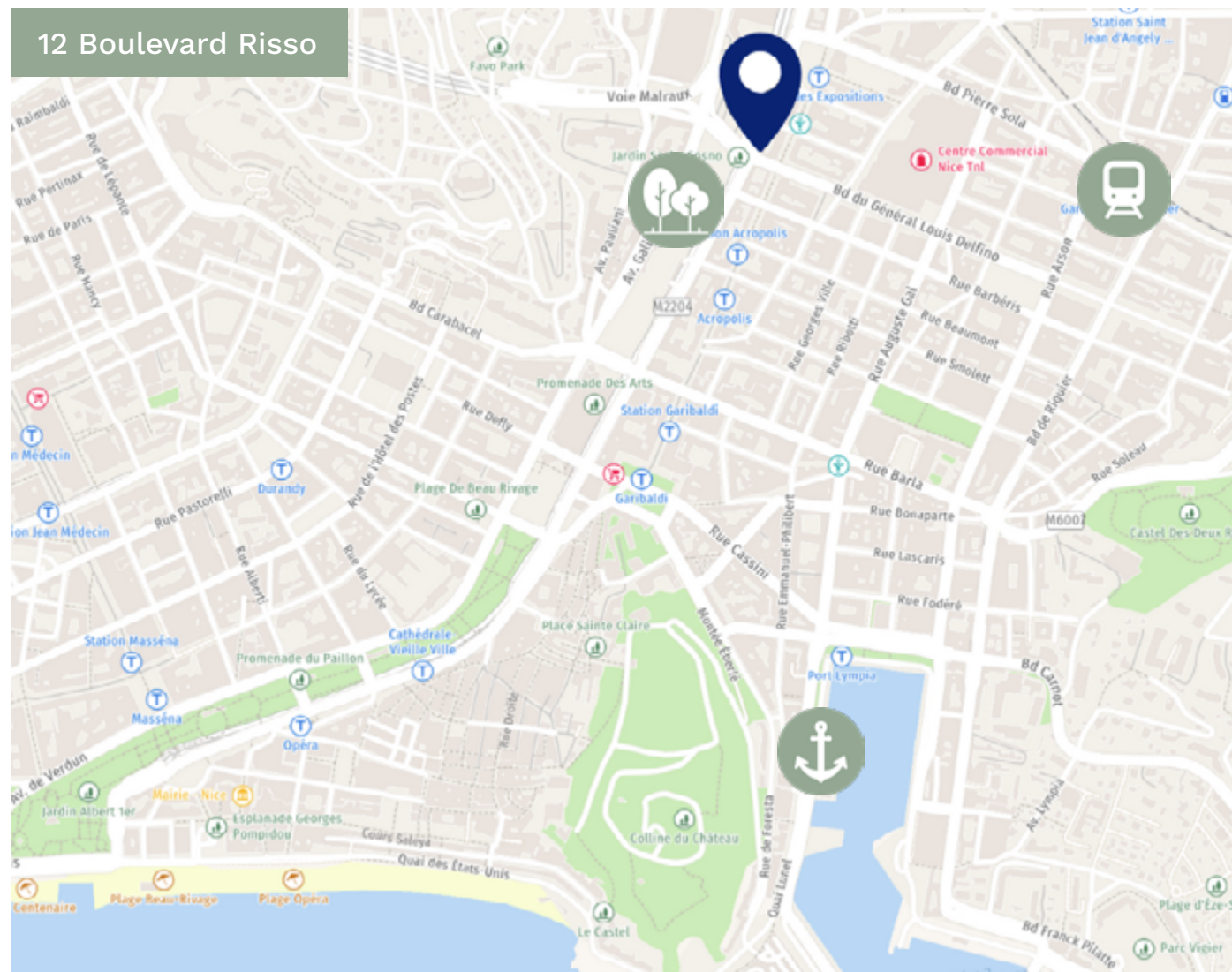
Reportage à Nice sur la surélévation avec l'intervention de Hervé Tillier, président du Groupe Créquy

Février 2024

UN EMPLACEMENT unique

Le quartier Riquier, situé dans le Sud-Est de Nice près du Port et de la Vieille Ville, est un secteur dynamique et en plein développement. Résidentiel et commerçant, il accueille une population d'actifs et de familles, avec toutes les commodités nécessaires à un mode de vie « tout à pied », y compris des établissements scolaires. Les rues animées de boutiques, restaurants et commerces de bouche créent un environnement agréable et vivant. Avec des projets urbains majeurs en cours, Riquier offre des opportunités prometteuses pour un futur emplacement premium, renforçant son attractivité et améliorant la qualité de vie.

12 Boulevard Risso



- 10 min à pied de la gare Nice Riquier
- 18 min à pied de la vieille ville
- 20 min à pied du port de Nice
- En face du prolongement de la Coulée Verte



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. L'immeuble va bénéficier d'une **surélévation** entraînant la création **de 4 appartements**.

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.



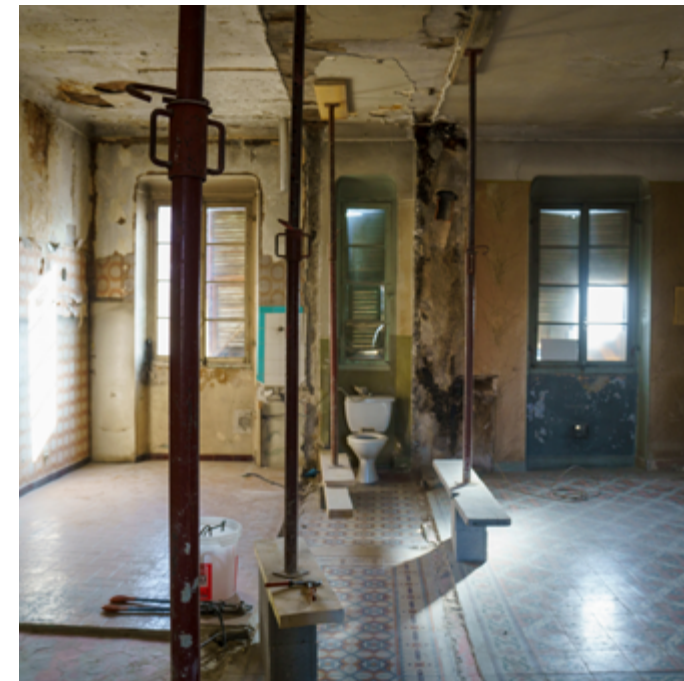
Un immeuble avec une façade qui sera **entièrement réhabilitée** en conservant le ton chaud, typique des villes méditerranéennes, et les volets : des persiennes en bois, offrant une forme de climatisation naturelle grâce à la disposition des lames.

*Perspective de l'immeuble après les travaux de surélévation



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 - 20 min en tramway







12 Boulevard Risso

Réhabilitation - Déficit Foncier
Surélévation - VEFA

7 appartements
Déficit Foncier

4 appartements
VEFA

25 à 85 m²
superficie allant de

62 %
de ratio travaux

Du T1 au T4
avec duplex

253 000 €
prix à partir de

Garantie juridique

Les travaux de l'opération sont validés par le cabinet d'avocat fiscaliste **Rivière** pour leur éligibilité au Déficit Foncier.

Plafonnement

Investissement **non soumis au plafonnement global** des niches fiscales

Calendrier travaux

2024/2025/2026

Gestion locative

Notre partenaire **Immagence** vous propose la gestion locative de votre futur bien.

UN PROJET unique réhabilité et surélevé

L'immeuble

Construit à la fin du XIXe siècle, l'immeuble situé au 12 boulevard Risso se distingue par son architecture typiquement niçoise. Sa façade **colorée aux teintes chaudes**, ornée de volets en bois et de balcons en fer forgé, capture l'essence du **charme méditerranéen**. Situé à l'angle de deux rues animées, cet immeuble bénéficie d'une **luminosité exceptionnelle** et d'une belle vue dégagée sur le quartier et le **prolongement de la Coulée verte**.

La réhausse

Afin de répondre à la demande croissante de logements dans le centre-ville de Nice, **une surélévation de deux étages** sera réalisée sur cet immeuble. Ce projet ambitieux permettra la création de quatre nouveaux logements, portant le total à onze appartements réhabilités. Chaque appartement bénéficiera d'une rénovation complète, alliant confort moderne et respect du caractère historique du bâtiment. Ce programme de réhabilitation contribuera à revitaliser l'édifice tout en préservant son identité architecturale unique.



LA SURÉLÉVATION

Réhausser un immeuble allie innovation technique et préservation du patrimoine tout en répondant aux enjeux environnementaux. Chez Créquy, nous optimisons l'espace urbain en augmentant la superficie habitable sans extension au sol, notamment à Nice. Cette approche revitalise les bâtiments tout en respectant leur architecture et favorise une urbanisation durable et intelligente.



Optimisation de l'espace urbain

La réhausse d'immeuble permet de gagner en superficie habitable en utilisant l'espace vertical disponible. En ajoutant des étages supplémentaires à un bâtiment existant, cette méthode évite les contraintes liées à l'extension au sol.



Revitalisation du patrimoine

Réhausser un immeuble permet de redonner vie à des bâtiments anciens tout en respectant leur caractère historique. En intégrant des éléments modernes et en améliorant les performances énergétiques.



Réduction de l'empreinte environnementale

La réhausse d'immeuble est une solution écologique qui réduit l'empreinte environnementale par rapport à la construction neuve. En réutilisant les structures existantes, cette méthode limite les déchets de construction et la consommation de ressources naturelles.



Valorisation du bien immobilier

En ajoutant des niveaux supplémentaires à un immeuble, la réhausse augmente considérablement la surface utile et, par conséquent, la valeur de la propriété.

PROJET DE réhabilitation

Les travaux seront réalisés conformément aux différents diagnostics avant travaux (amiante, plomb, etc.), et suivant les prescriptions de l'architecte, qui ont été préalablement établis en phase montage de l'opération.

Nous vous présentons ci-dessous un extrait du cahier des charges travaux.

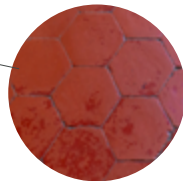
RESTAURATION



Réhausse de 2 niveaux dont le R+5 en duplex. Structure de la réhausse composée de brique en terre cuite ou équivalent qui amènera une inertie thermique importante (lutte contre la chaleur l'été).



Révision des escaliers intérieurs conservés (changement des parties dégradées, remise en état des sols et nez de marche). Révision du sol du hall d'entrée (remise en état, nettoyage). Le sol du sous-sol donnant accès aux caves sera laissé brut. Remplacement du revêtement des sols des paliers (Réalisation d'un carrelage grès cérame en pose collée avec plinthes assorties selon prescription de l'architecte. Réfection et conservation des tomettes)



Nettoyage, traitement des fissures, piquage et reprise d'enduits de façade. Reprise à la chaux teintée dans la masse (selon prescriptions de la ville et/ou de l'ABF (architectes des bâtiments de France). Après travaux préparatoires, mise en peinture des éléments extérieurs : garde-corps, volet, menuiseries extérieures et tout autre élément décoratif en façade.



Restauration de l'ensemble des volets bois battants et mise en peinture des éléments extérieurs : volets et menuiseries extérieures coloris selon choix de l'architecte/ville.



Réfection de la porte d'entrée sur rue. Et mise en place de systèmes de contrôle d'accès sur badges et ventouses électromagnétiques selon contraintes techniques et/ ou prescriptions de l'architecte.



Changement intégral de la couverture en tuiles de terre cuite dito existant y compris toutes sujétions. Mise en œuvre d'un complexe d'isolation en laine de roche ou équivalent selon nécessités techniques.

ÉQUIPEMENTS



Cuisines : Cuisine aménagée suivant plans, comprenant :

- Meubles hauts,
- Plan de travail en stratifié ou alliage équivalent,
- Traitement de la crédence
- Evier avec bac en résine,
- Robinet mitigeur chromé,
- Plaque de cuisson à induction 2 ou 3 foyers
- Hotte à filtre,
- Emplacement pour frigo en pose libre



Salles de bains et wc : Réalisation d'un revêtement en travertin ou carrelage grès cérame ou en pose collée avec plinthes assorties selon prescriptions de l'architecte. Robinetterie avec mitigeur thermostatique chromée, Revêtement mural en faïence (dimensions et modèle suivant harmonie des logements).



Parties communes : Intervention d'un designer/architecte d'intérieur pour l'aménagement des parties communes afin de mettre en valeur les éléments existants.

Projet de cour végétalisée et création d'un ascenseur.

Eclairage par appliques murales décoratives ou plafonniers, selon prescriptions de l'architecte dans hall entrée et cage d'escalier.

Commande par détecteur de présence ou interrupteur, selon prescriptions de l'architecte.

CAS Concret

Simulation - Déficit Foncier - option Loc’Avantages 2

Acquisition du lot 101 - T2 de 40,1 m²

Foncier : 131 000 €
Travaux : 211 000 €
Frais de notaire : 16 000€

Total à financer : 358 000 €

Loyer Conventionné Loc’Avantages : **566 € / mois**

Situation fiscale de l’investisseur :

- 1 part fiscale, **TMI 30 % + 20 000 €** de bénéfices fonciers existants
- Intégration de **5 433€** de bénéfices fonciers supplémentaires à partir de 2026 (loyer brut annuel -20 % de charges déductibles)

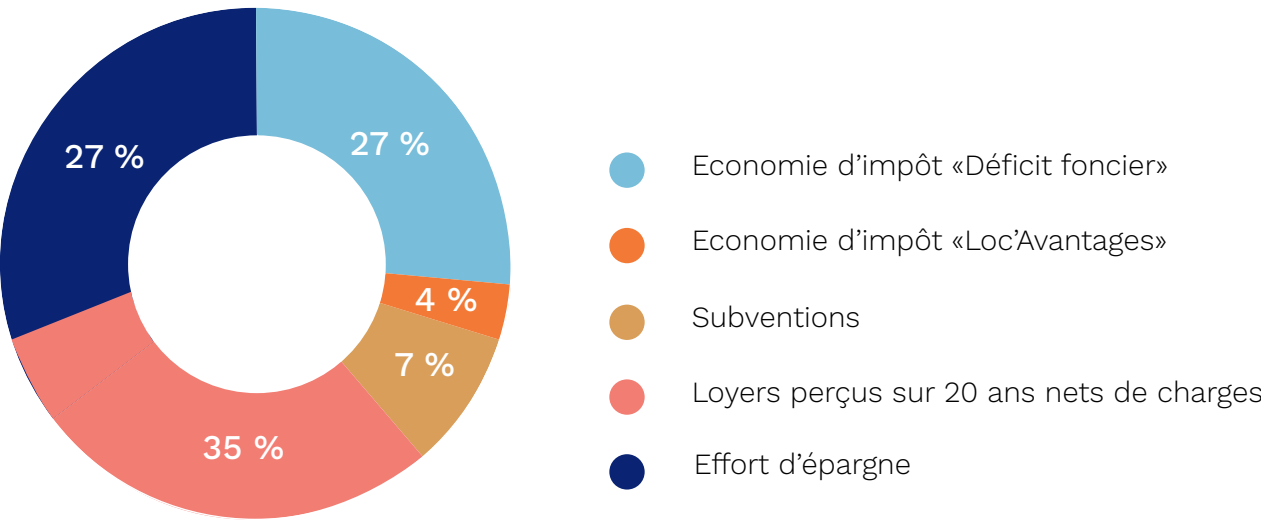
Avantage fiscal deficit foncier :

L’investisseur effectuera deux versements **de 105 500 euros en 2024 & 2025** (50% du montant travaux sur 2 ans) sur le compte de l’ASL afin de payer les travaux de rénovation prévus.

Il pourra imputer deux fois **10 700€ de déficit foncier sur son revenu global**. Il reportera ensuite son excédent de déficit foncier jusqu’à 2031 comme cela est détaillé dans le tableau ci-dessous.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Appels de fonds pour travaux de rénovation	105 500 €	105 500 €								
Revenus fonciers neutralisés	20 000 €	20 000 €	25 433,60 €	25 433,60 €	25 433,60 €	25 433,60 €	25 433,60 €	22 432 €		
Gain fiscal sur les revenus fonciers	9 440 €	9 440 €	11 800 €	14 364,66€	14 364,66€	14 364,66€	12 004,66 €	10 587,90 €		
Imputation sur le revenu global	10 700 €	10 700 €								
Gain fiscal sur le revenu global	3 210 €	3 210 €								
Déficit foncier utilisé	30 700	30 700 €	25 433,60 €	25 433,60 €	25 433,60 €	25 433,60 €	25 433,60 €	22 432 €		
Déficit foncier restant	74 800 €	149 600 €	124 166,40 €	98 732,80€	73 299,20 €	47 865,60 €	22 432 €			
Économie d’impôt Loc’Avantages			2 377,20 €	2 377,20 €	2 377,20 €	2 377,20 €	2 377,20 €	2 377,20 €		
Gain fiscal total	12 650 €	12 650 €	14 177,20 €	16 400 €	16 741,86 €	16 741,86 €	14 381,86 €	12 965,10 €		117 049,74 €

Financement Lot 101



Récapitulatif sur 20 ans

Loyers encaissés nets de charges :
132 468 €

Subventions estimatives Loc’Avantages 2 :
26 000 €

Économie d’impôt sur 8 ans :
117 049 €

Effort d’épargne :
99 962 €

*Sous réserve de l’éligibilité de l’appartement au dispositif Loc’Avantages par l’ANAH

Dispositif Loc’Avantages

Ce programme est éligible au dispositif Loc’Avantages qui vous permet, suite à une décôte de loyer, de bénéficier d’une réduction d’impôt calculée sur les loyers et engagée sur 6 ans. **Cette économie d’impôt est soumise au plafonnement globale des niches fiscales.** Une subvention importante sera également perçue grâce au dispositif Loc’Avantages.

Les différents niveaux prévus par l’Anah sont :

- Loc 1 : Décôte de 15% du loyer pour une réduction d’impôt de 15%
- Loc 2 : Décôte de 30 % de loyer pour une réduction d’impôt de 35%

Ainsi, le loyer de 566 euros est un loyer conventionné Loc 2, soit 6792 euros par an qui vous fera bénéficier d’une réduction d’impôt de 35% sur les loyers annuels bruts pendant 6 ans.

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.**



L'ESPRIT Créquy

Depuis maintenant plus de 25 ans, le Groupe Créquy réhabilite des logements anciens, en collaboration avec des investisseurs privés et institutionnels via des leviers fiscaux. Notre vocation : transformer des bâtiments anciens en véritables espaces de vie, tout en conservant leur identité et leur cachet.

Nous construisons notre stratégie autour de 4 piliers qui nous permettent de proposer une offre différenciante sur le marché :

Une entreprise à taille humaine

Ce sont 40 experts qui œuvrent au quotidien pour mener à bien les projets immobiliers du groupe. Nos programmes sont volontairement à taille humaine pour garantir une qualité de travaux irréprochable et ainsi proposer à nos clients des produits exclusifs.



Des projets immobiliers ancrés au coeur d'opérations de rénovation urbaine

La localisation du votre futur bien est la clé d'un investissement réussi. Nous mettons un point d'honneur à dénicher des immeubles au cœur des centres-villes et des quartiers en devenir. En travaillant en étroite collaboration avec les villes et les collectivités nous sommes les premiers à repérer les lieux idéaux pour réaliser un investissement locatif. Nous luttons contre la vacance locative et nous ambitionnons ainsi d'accompagner la restructuration globale des quartiers dégradés du centre-ville.

Une conscience écologique

Le métier de la rénovation est par essence inscrit dans une démarche durable. Notre conviction : garder et transformer l'existant plutôt que démolir ou construire. Nos logements sont tous pensés pour répondre aux nouvelles normes environnementales. Nous prenons part au combat contre le réchauffement climatique en mettant en place au sein de nos logements de vraies solutions de réduction de consommation d'énergie.

Des engagements sociétaux concrets

Notre volonté est également de créer des espaces de vie premium accessibles au plus grand nombre. Grâce à certains dispositifs fiscaux, nous proposons au cœur des villes des logements à loyers conventionnés sur la plupart de nos programmes. Les leviers fiscaux avantageux pour le propriétaire privé permettent d'agir concrètement sur l'offre de logement en centre-ville.

Nos RÉHAUSSES emblématiques

LE MALAUSSENA- NICE

Il s'agit de la plus importante réhausse de la ville de Nice. En plus des **45 logements réhabilités**, douze appartements ont été créés sur 735m² grâce à la surélévation du bâtiment d'un étage. Ce nouveau volume respecte entièrement les codes architecturaux de l'immeuble des années 60. Une extension à l'identique pour conserver le cachet de l'ancien. Le rendu est quasiment invisible puisque cette partie neuve rejoint la ligne de crête des immeubles mitoyens existants. Des balcons filaires ont été ajoutés pour offrir à certains logements un extérieur en plein centre-ville.



I2 RÉPUBLIQUE - NICE



Situé juste à côté du 12 Risso, dans le charmant quartier Riquier, en bordure de la prolongation de la coulée verte, cet immeuble a été entièrement repensé. Grâce à sa réhausse, de nouveaux espaces ont été créés pour donner naissance à 12 logements au total.



Mes Notes



commercial@groupecrequy.fr
04 81 91 55 20