



NICE 13 Bonaparte

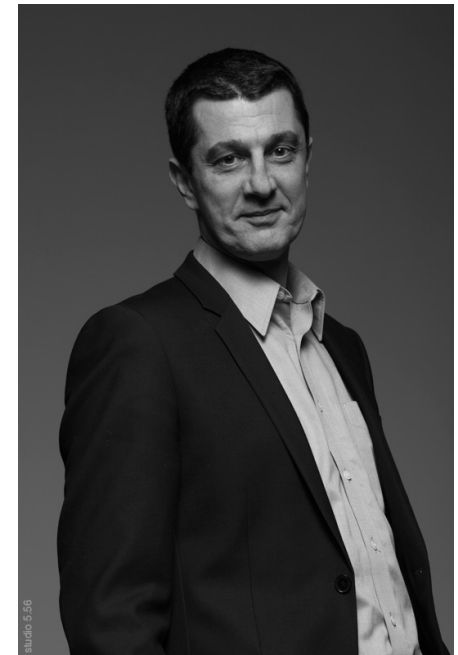
Déficit foncier



CRÉQUY
GROUPE

PLAQUETTE COMMERCIALE

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

LA VILLE

Nice, perle de la Côte d'Azur, séduit par son cadre idyllique entre mer et montagnes. Avec son climat ensoleillé toute l'année, son patrimoine historique et sa douceur de vivre, la ville attire aussi bien les visiteurs que les nouveaux résidents. La célèbre Promenade des Anglais, le charme du Vieux-Nice et la richesse culturelle de ses musées en font une ville à l'identité forte et authentique. Dynamique et tournée vers l'avenir, Nice bénéficie d'infrastructures modernes et de projets ambitieux qui renforcent son attractivité. Son aéroport international, son réseau de transports performant et son essor économique en font un choix idéal. Entre héritage et renouveau, Nice offre un cadre de vie unique, alliant confort et dynamisme méditerranéen.



350 000
Habitants



51 000
Entreprises



5M
De touristes par an



27 000
Etudiants



300 jours
De soleil par an



3e
Aéroport de France

UN MARCHÉ LOCATIF TRES DYNAMIQUE



Ville classée Zone tendue



Augmentation significative des indices de loyer



Déséquilibre important entre l'offre et la demande locative

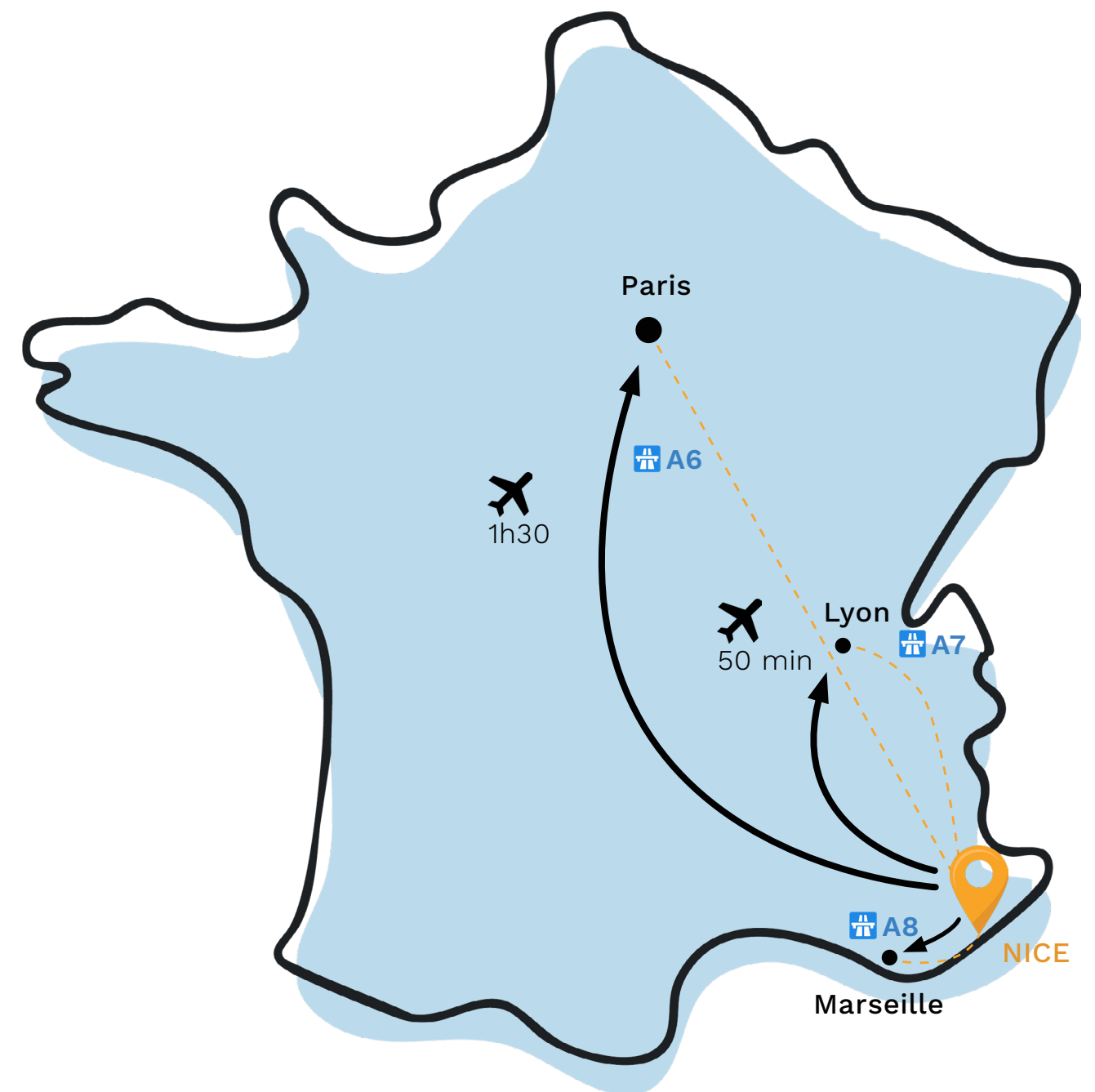


Le marché locatif niçois présente des perspectives favorables pour les investisseurs en 2025. Les prix des appartements anciens ont augmenté de 1,9 % sur un an, atteignant la moyenne tous quartiers confondus de 5 130 €/m² en janvier 2025, et jusqu'à plus de 10 000 €/m² dans certains secteurs.

Cette progression modérée des prix, conjuguée à une demande locative soutenue assure une rentabilité intéressante pour les investisseurs.

ACCESSIBILITE

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 MEDIAS

PARLENT DE NOUS

Le Groupe Créquy s'impose plus que jamais comme un acteur incontournable du paysage immobilier niçois.

Face aux défis posés par la rareté du foncier à Nice, le Groupe Créquy propose une réponse stratégique à la densification urbaine grâce à son expertise reconnue dans la surélévation d'immeubles. Le projet emblématique **Malaussena**, achevé en 2024, a particulièrement attiré l'attention des médias locaux et spécialisés. Grâce à une coordination technique minutieuse, le Groupe a créé plus de 700m² de surface supplémentaire à un immeuble historique, en plein cœur de Nice. Cette réalisation s'inscrit dans une dynamique d'innovation architecturale qui place Créquy au centre des solutions pour l'habitat durable dans la métropole.

Capital



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



Un leader dans le domaine de la surélévation

LE PROGRÈS



Projet réalisé par le Groupe Créquy



Un choix «durable et écoresponsable»

“ En cinq ans, plus de **235** logements ont été rénovés, dont plus de la moitié à loyers conventionnés, répondant ainsi à une demande croissante de logements abordables dans la région. Ces efforts renforcent la position du Groupe en tant que **référence** dans le secteur du logement social et de la rénovation urbaine. Grâce à ces réalisations, le Groupe Créquy bénéficie aujourd'hui d'une forte visibilité médiatique. Ses projets sont régulièrement cités dans la presse locale et spécialisée, tandis que son **expertise** est sollicitée dans les débats sur l'avenir du logement en zone urbaine dense ”.

france.2



Un acteur clé du développement des logements sociaux à Nice



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



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

LE QUARTIER DU PORT



NICE

Le quartier du Port à Nice est un véritable bijou qui allie **histoire et modernité**. Avec ses ruelles pleine de charme, ses façades colorées et ses petites boutiques, il dégage une atmosphère unique et conviviale.

En 2025, le Port se réinvente avec des **projets d'aménagement ambitieux** : davantage de zones piétonnes, des espaces verts et des parcours culturels qui subliment encore son cadre de vie.



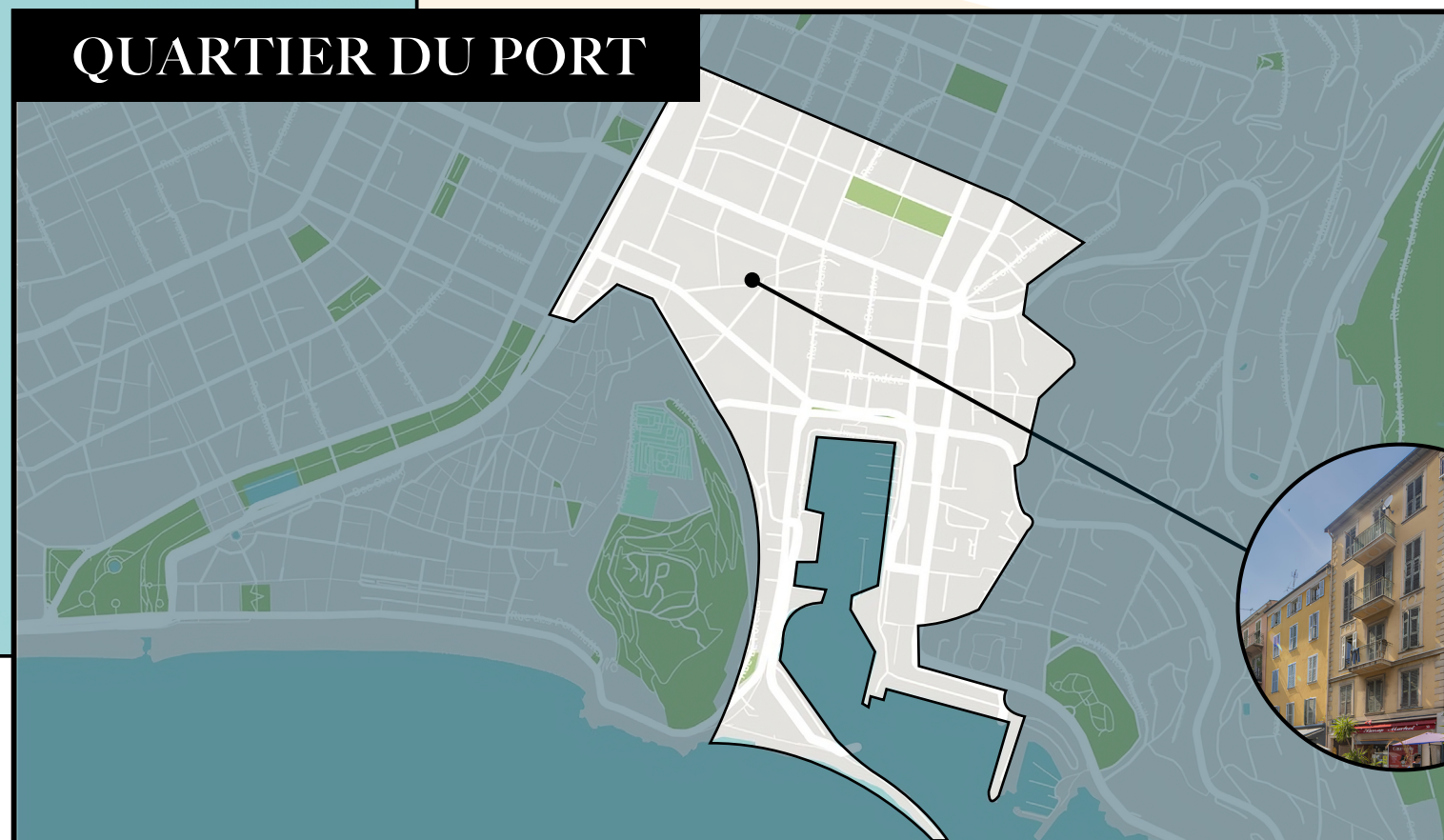
LE PORT LYMPIA



Dans un décor de carte postale, le quartier du Port est très animé. Les façades ocre de style italien, typiques du paysage urbain de Nice, entourent les quais avec élégance. La place du Pin, située à proximité, brillant par son charme et son animation, plaisant aussi bien à ses habitants qu'aux touristes grâce à ses nombreux commerces, bar et restaurants branchés.



QUARTIER DU PORT



13 BONAPARTE

Construit en **1862** et transformé par plusieurs surélévations, c'est un immeuble **éclectique** au cœur du quartier du Port.



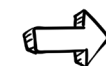
LA PLACE DU PIN

Bienvenue à la Place du Pin, l'un des lieux les plus prisés de Nice. Véritable «Petit Marais niçois», cette place incontournable séduit par son ambiance branchée et conviviale. Entre terrasses animées, restaurants tendances et bars coté, c'est le lieu idéal pour profiter de l'art de vivre méditerranéen. Sa cote ne cesse de grimper, avec un marché immobilier dynamique où les biens peuvent très largement dépasser les **10 000 €/m²**. Un cadre de vie **unique** et une opportunité rare pour acquérir un bien au **cœur** de l'un des quartiers les plus **vivants** de Nice.

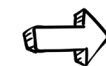


13 **BONAPARTE**

La Place du Pin, c'est le **«place to be»** niçois, vivant, animé et cosmopolite qui n'a pas d'équivalent à Nice. Son ambiance rappelle certains quartiers tendance de Londres, tout en conservant l'esprit méditerranéen propre à Nice. Avec ses événements festifs, ses adresses incontournables et son atmosphère unique, la Place du Pin est une véritable **signature niçoise**.



VIVANT ET TENDANCE



HISTORIQUE ET CULTUREL



UN LIEU HISTORIQUE

S'étendant depuis la Place du Pin, la rue Bonaparte tient son nom du célèbre empereur français Napoléon Bonaparte. Celui-ci y séjourna du 27 mars au 22 décembre 1794, dans l'une des maisons de cette rue. Une plaque commémorative, apposée au-dessus de la porte d'entrée, rappelle cet événement.



UNE PLACE RICHE

Avec ses façades colorées et son atmosphère conviviale, la place du Pin est un petit écrin méditerranéen où le temps semble suspendu. De jour comme de nuit, elle séduit par son ambiance détendue, rythmée par le clapotis des fontaines et le va-et-vient des habitués. Un lieu où chaque instant invite à la **dolce vita** niçoise.

L'IMMEUBLE

13 BONAPARTE

Situé au 13 rue Bonaparte, cet immeuble historique datant des années 1860 incarne toute l'authenticité du patrimoine niçois. Son architecture d'époque, avec ses volets en bois, ses balcons et ses façades élégantes, reflète le charme typique de la ville.

L'immeuble fait l'objet d'une réhabilitation complète, préservant son caractère tout en intégrant des prestations modernes et fonctionnelles. Il se compose de seize appartements aux configurations variées. Ce projet abrite deux immeubles : l'un donnant sur la rue Bonaparte, et l'autre donnant directement dans la cour.

Les appartements disposent de pièces de vie ouvertes et lumineuses, avec des matériaux sobres et durables. Presque tous offrent un balcon, rare privilège en plein cœur de Nice, pour un cadre de vie simple et fidèle à l'esprit des lieux.



Perspectives 3D de la cour intérieure

Un accès FACILE

- ➡ Aéroport - 30 min en tramway
- ➡ Gare de Nice - 15 min en tramway
- ➡ Boutiques et commerces en bas de l'immeuble
- ➡ Arrêt de Tramway T3 - «Port Lympia» - 6 minutes à pied.
- ➡ Arrêt de Tramway T2 - «Garibaldi/Le Château» - 4 minutes à pied.

INTENTIONS

PARTI PRIS ARCHITECTURAL

Une vision architecturale alliant modernité et bien-être

Le projet de réhabilitation du 13 rue Bonaparte à Nice s'inscrit dans une démarche qui conjugue respect du patrimoine et modernisation des espaces de vie. Nous avons minutieusement étudié l'environnement et la réglementation afin de proposer une transformation harmonieuse du bâtiment, en mettant en valeur ses atouts tout en l'adaptant aux modes de vie actuels.

Un équilibre entre intimité et ouverture

L'une de nos priorités est d'instaurer un lien fluide entre les espaces privés et l'environnement urbain. Nous avons imaginé une transition en douceur entre la rue et la cour intérieure, créant ainsi un espace commun à la fois ouvert et préservé. Cet aménagement vise à favoriser les échanges entre les résidents tout en préservant leur intimité.



Un cadre de vie agréable et fonctionnel

Chaque appartement est conçu pour offrir un confort optimal : des volumes généreux, une circulation fluide et des finitions soignées qui garantiront aux futurs occupants une qualité de vie idéale au cœur de Nice. Les espaces de vie sont baignés de lumière naturelle grâce à de larges ouvertures et des prolongements vers l'extérieur, tels que des balcons et terrasses.



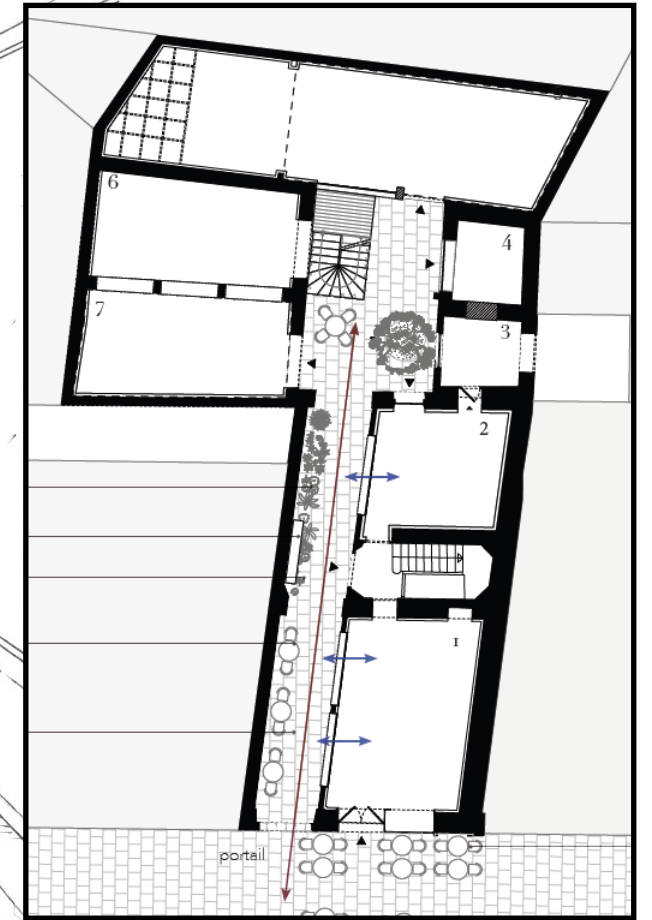
Croquis d'intentions

Des logements spacieux et baignés de lumière

Les intérieurs seront entièrement repensés afin d'optimiser chaque mètre carré. Nous privilégions des espaces ouverts et fonctionnels, intégrant balcons, terrasses et verrières pour maximiser l'apport de lumière naturelle et prolonger les espaces de vie vers l'extérieur.

PASSAGE BONAPARTE

PROLONGER L'ESPACE COMMUN



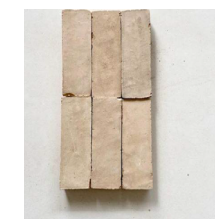
MAQUETTE DE LA COUR INTERIEURE

Une ruelle verte pour un confort optimal

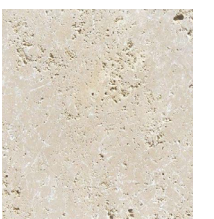
Véritable transition entre la rue et l'espace privé, cette ruelle végétalisée crée un écran naturel contre les nuisances urbaines, améliorant la qualité de l'air et régulant la température en cœur d'îlot. Conviviale et sécurisée, elle favorise les échanges entre voisins tout en permettant aux commerces de fonctionner toute l'année, quelles que soient les conditions climatiques.



Choisir des matériaux adaptés, performants, sains et durables.



Terre cuite



Pierre naturelle



Bois



Enduit chaux, terre, chanvre

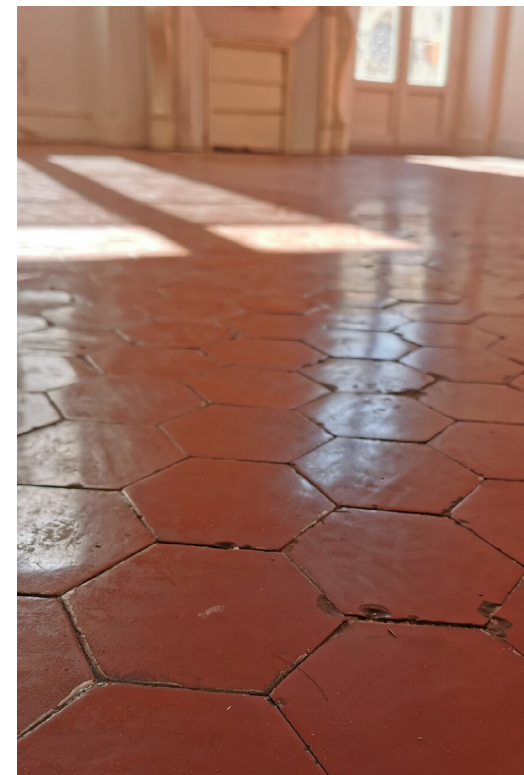
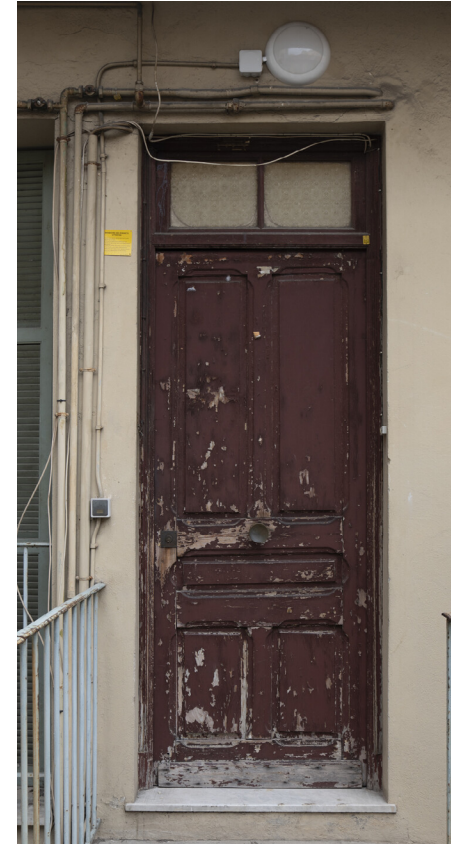
PHOTOS

13 BONAPARTE



PHOTOS

13 BONAPARTE





13 Rue Bonaparte

DÉFICIT FONCIER - NUE PROPRIÉTÉ



PERFORMANCES
ÉNERGÉTIQUES



PRÉSERVATION
DU PATRIMOINE



QUALITÉ
DES FINITIONS

16 appartements

DÉFICIT FONCIER OU
NUE PROPRIÉTÉ

227 250 €

PRIX DE DÉPART

21 à 67 m²

SUPERFICIE

57 %

RATIO TRAVAUX

Du T1 au T4

AVEC BALCONS

Démembrement

DURÉE DE 15 ANS

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

2025/2026

Gestion locative

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

PROJET DE REHABILITATION

Les travaux seront réalisés conformément aux différents diagnostics avant travaux (amiante, plomb, etc.), et suivant les prescriptions de l'architecte, qui ont été préalablement établies en phase montage de l'opération. Nous vous présentons ci-dessous un extrait du cahier des charges travaux.

RESTAURATION



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.

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.



Révision des escaliers intérieurs (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).

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.



Simulation - Déficit Foncier - Loc’Avantages 2

Acquisition du lot C102 - T2 de 27 m²
+ balcon de 8 m².

Foncier : 122 000 €
Travaux : 187 000 €
Frais de notaire : 10 212 €

Total à financer : 319 212 €

Loyer Conventionné Loc’Avantages 2 :
406 € / mois

Situation fiscale de l’investisseur :

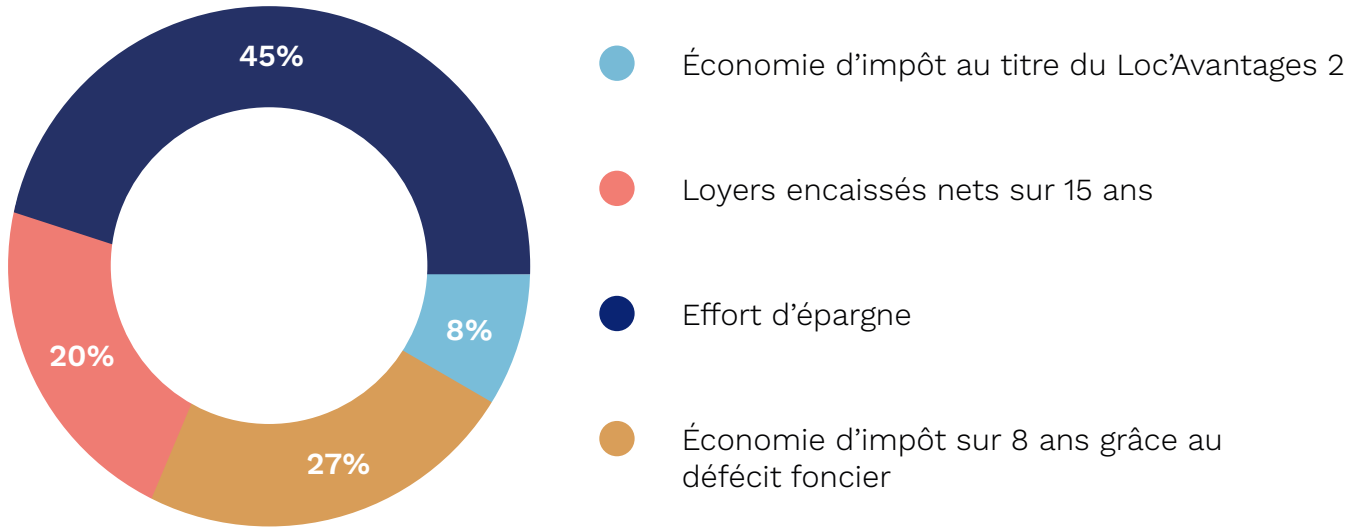
- 1 part fiscale, TMI 30 % + 20 000 € de bénéfices fonciers existants
- Intégration de 4 141 € de bénéfices fonciers supplémentaires à partir de 2027 (loyer brut annuel -15% de charges déductibles)

Avantage fiscal deficit foncier :

- L’investisseur effectuera un versement de 187 000 euros (100% du montant travaux sur 1 an) afin de payer les travaux de rénovation prévus.
- Il pourra imputer la première année 10 700€ de déficit foncier sur son revenu global. Il reportera ensuite son excédent de déficit foncier jusqu’en 2031 comme cela est détaillé dans le tableau ci-dessous.
- Le tableau ci-dessous ne prend pas en compte l’économie d’impôt générée par le dispositif Loc’Avantages (25 572€ dans notre exemple).

X	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Appel de fonds pour travaux de rénovation	187 000€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	
Revenus fonciers neutralisés	20 000€	20 000€	24 141€	24 141€	24 141€	24 141€	24 141€	15 594€	
Gain fiscal sur les revenus fonciers	9 440€	9 440€	11 395€	11 395€	11 395€	11 395€	11 395€	6 944€	
Imputation sur le revenu global	10 700€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	
Gain fiscal sur le revenu global	3 210€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	
Déficit foncier utilisé	30 700€	20 000€	24 141€	24 141€	24 141€	24 141€	24 141€	15 594€	
Déficit foncier restant	156 300€	136 300€	112 159€	88 017€	63 876€	39 735€	15 594€	0€	
Gain fiscal total	12 650€	9 440€	11 394€	11 394€	11 394€	11 394€	11 394€	7 360€	86 420€

Financement Lot 101



Récapitulatif sur 20 ans

Loyers encaissés nets sur 15 ans.....	62 118 €
Économie d’impôt sur 8 ans au titre des revenus fonciers.....	86 420 €
Économie d’impôt au titre du Loc’Avantages 2.....	25 572 €
Effort d’épargne.....	145 097 €

*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 (reconductible). Cette économie d’impôt est soumise au plafonnement globale des niches fiscales.

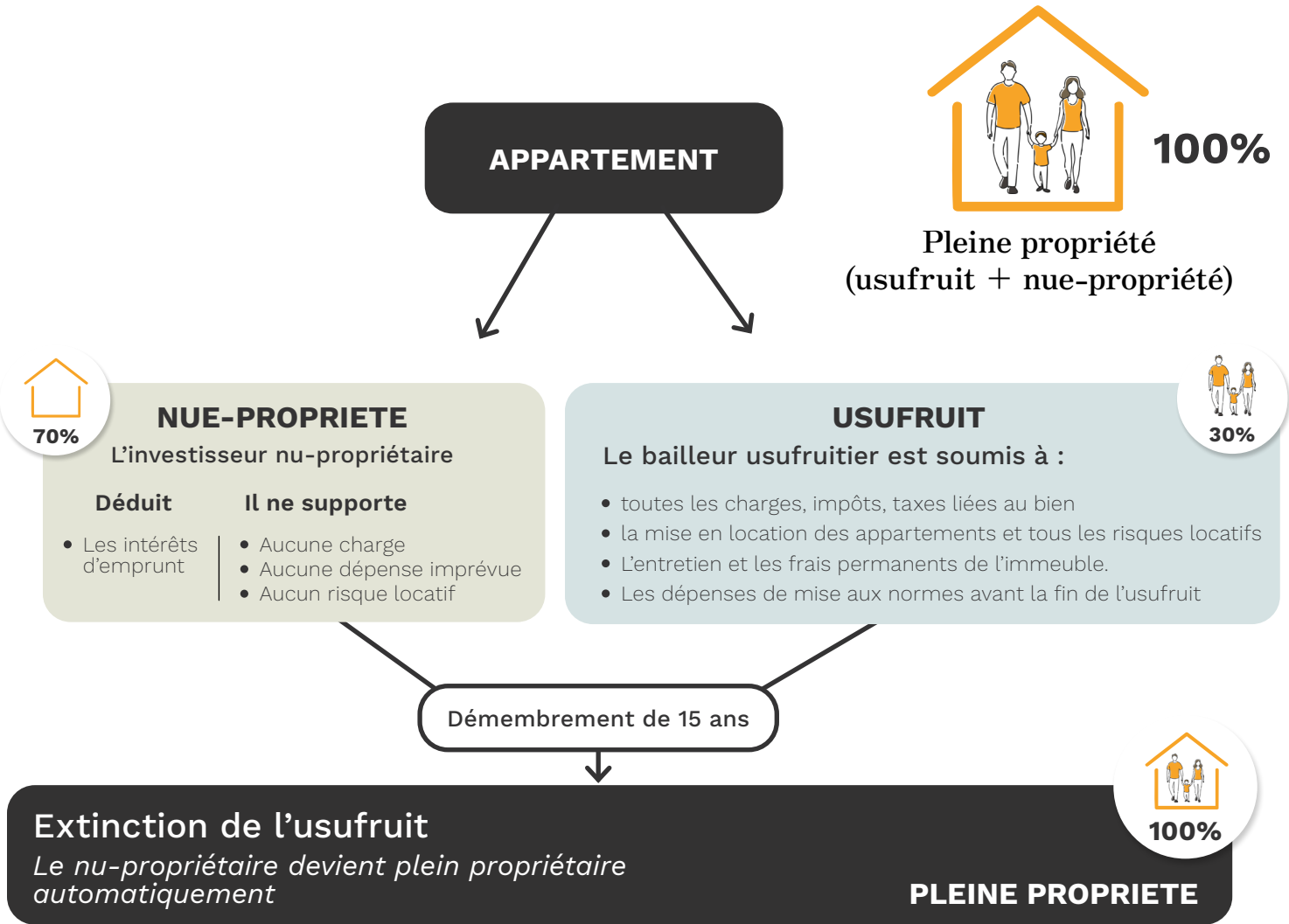
Les différents niveaux prévus par l’Anah sont :

- 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 406 euros est un loyer conventionné Loc 2, soit 4872 euros par an qui vous fera bénéficier d’une réduction d’impôt de 35% sur les loyers annuels bruts pendant toute la durée d’engagement.

INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

LE FONCTIONNEMENT D'UN MONTAGE SIMPLE & DIFFERENCIANT



3 ATOUTS

1

DECOTE SUR LE PRIX D'ACQUISITION

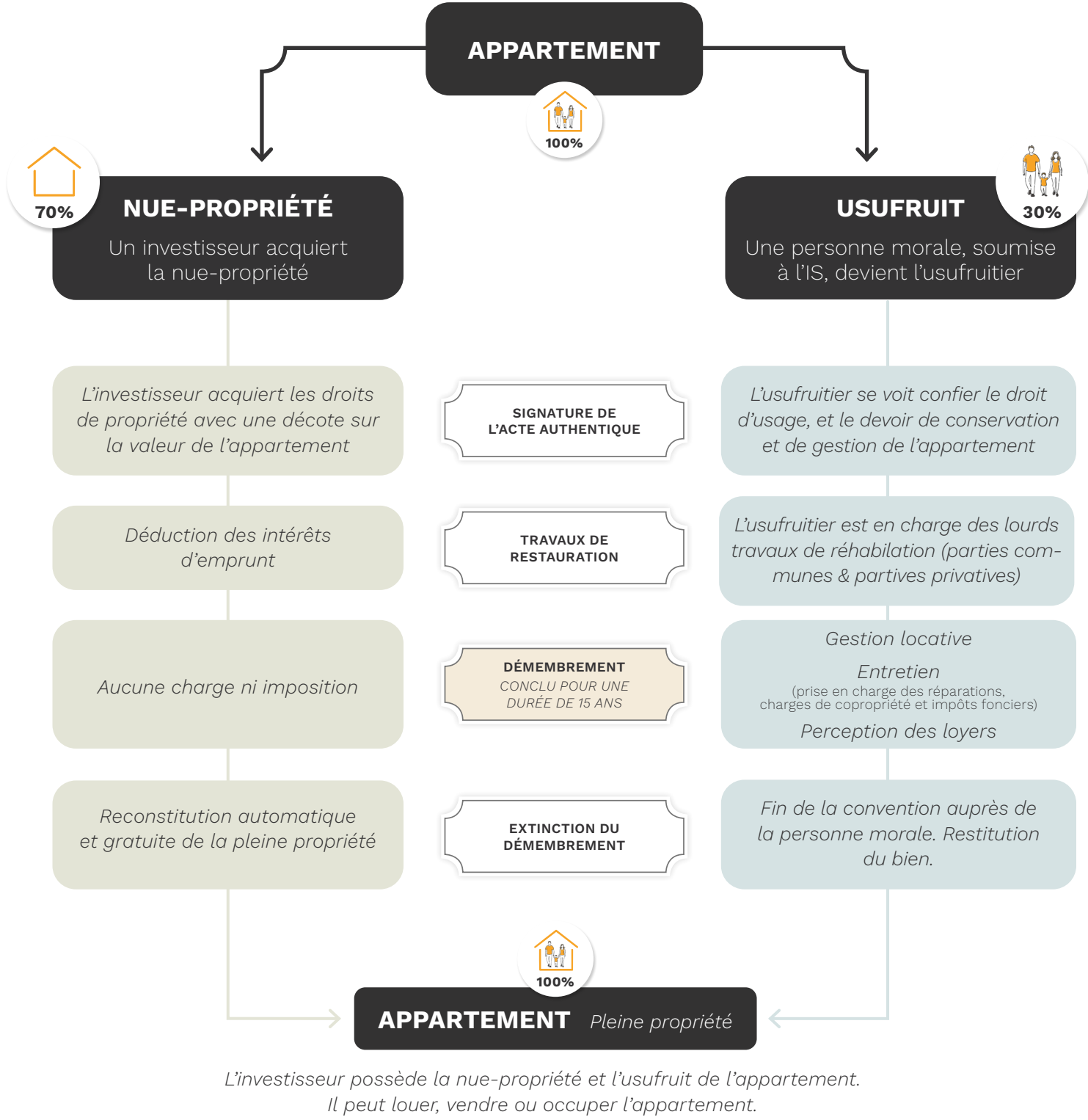
2

ABSENCE TOTALE DE GESTION LOCATIVE

3

NEUTRALITÉ FISCALE

LES ÉTAPES DU DÉMEMBREMENT PROPOSÉ PAR LE GROUPE CREQUY



À L'EXTINCTION DU DÉMEMBREMENT					
NUE-PROPRIÉTÉ	70%				
	du prix d'achat	Achat par un particulier	Pas de loyers	Aucune charges	Aucun impôts
USUFRUIT	30%				
	du prix d'achat	Personne morale à l'IS	Perçoit les loyers	Gère locataires et travaux	Paie les impôts
					Propriétaire à 100%

LE GROUPE À NICE

Depuis l'implantation du Groupe en 2015, nous avons réalisé une quinzaine de projets et rénové près de **400 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 CREQUY

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 :

I. 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.

II. DES PROJETS IMMOBILIERS ANCRÉS AU COEUR D'OPÉRATIONS DE RÉNOVATION URBAINE

La localisation de 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.

III. 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.

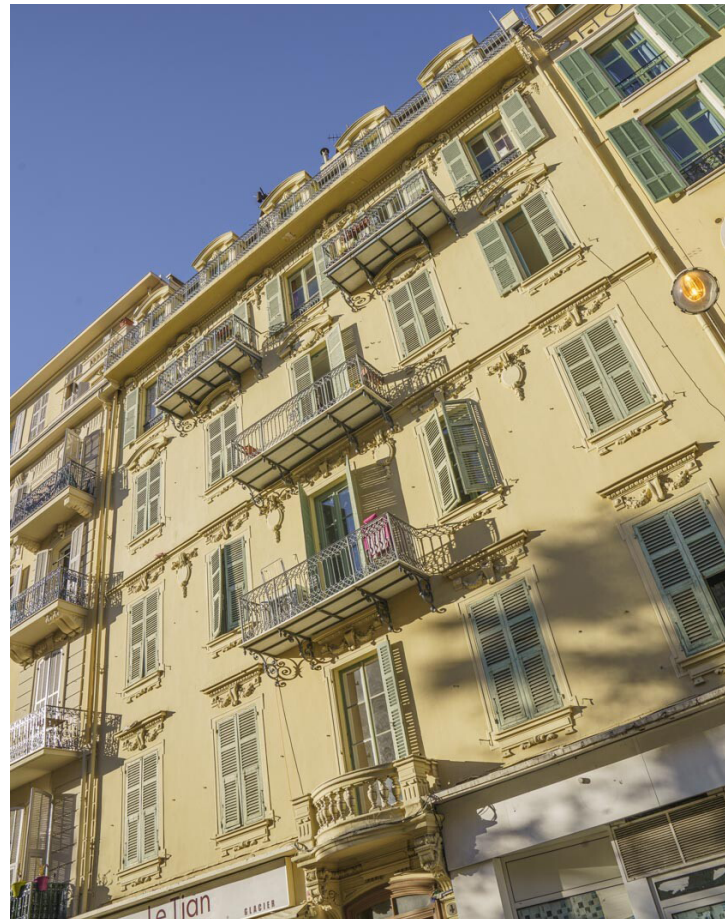
IV. DES ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX CONCRETS

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 DERNIÈRES RÉALISATIONS À NICE

LE 4 SUISSE



LE 12 RÉPUBLIQUE



CRÉQUY

GROUPE

commercial@groupecrequy.fr

04 81 91 55 20

