



Solutions Créquy Investissement



Les marchés financiers sont déstabilisés par la crise sanitaire qui frappe la population mondiale. C'est légitimement que la question des investissements se pose. L'immobilier est un actif tangible, réel avec un usage certain; souvent considéré comme un placement privilégié en temps de crise. Dans la pyramide de Maslow, se loger est en deuxième position après se nourrir.

Conséquence de la crise, les conditions d'octroi de crédit ne cessent de se resserrer. Les solutions Créquy Invest, deviennent la réponse pour se constituer une épargne en bénéficiant de la défiscalisation et permettent de se créer un capital de réserve.

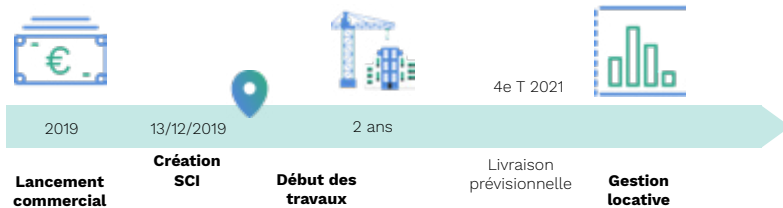
Par conviction, nous faisons le choix de l'immobilier ancien, actif déjà existant, permettant de satisfaire les besoins et usages de demain. Avec un emplacement de qualité au cœur des villes, il correspond à une attente forte des usagers : être idéalement placé, proche des commodités. Son cachet architectural lui confère une qualité patrimoniale importante. D'un point de vue écologique, rénover fera toujours moins de gaspillage et sera toujours moins énergivore que construire en neuf. La construction représente en France 75% des déchets produits, 45% de la consommation énergétique et 27% des émissions de CO₂.

En intégrant à présent la fiscalité loi Cosse qui apporte une forme de « garantie locative structurelle » nous répondons enfin à la baisse du pouvoir d'achat des usagers sans que l'investisseur ne soit perdant ! En effet, le fait de louer un bien à des conditions financières inférieures au prix du marché, permet de limiter le turn over et les impayés. De plus dans le cas d'une convention avec travaux cela abaissera significativement le coût de revient de l'opération grâce à la subvention perçue qui profitera également de l'abattement. C'est un atout indéniable dans le contexte actuel.

Nous ne cesserons de le répéter, ces projets font sens : vous détenez des actifs tangibles et réels, sur le long terme, peu consommateur de ressources et permettant à des personnes de se loger convenablement.

FREGATE 5 Dispositif déduction d'impôt

Localité : 5, rue d'antrechaus
Fiscalité : Déficit foncier
Performance fiscale prévisionnelle : 54% à 67%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 45
Norme énergétique : H.P.E



Pour une part : 9 789 € à déduire de vos impôts 2020 sur vos revenus de 2019.



Focus technique :
 Les études techniques ont été engagées pour cet immeuble. Les travaux préparatoires vont bientôt démarrer, à savoir les démolitions préalables, le curage, et le désamiantage.

A noter :
 Cette SCI a investi sur un bel immeuble patrimonial, situé dans la partie haute de la ville. Le quartier est empreint d'une architecture haussmannienne. Il est situé à proximité de la place de la Liberté, épicentre de la vie toulonnaise. A proximité immédiate, un hôtel 4 étoiles, 900 m² de commerces, et 48 appartements haut de gamme ont vu le jour.

Un très léger décalage des travaux a été mis en place décalant à l'année prochaine une partie de l'avantage fiscal (environ 20%).

Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	56,9 %
30% + 17,20%	46,2%

CHATEAUCREUX 2 Dispositif réduction d'impôt - Conventonnement ANAH

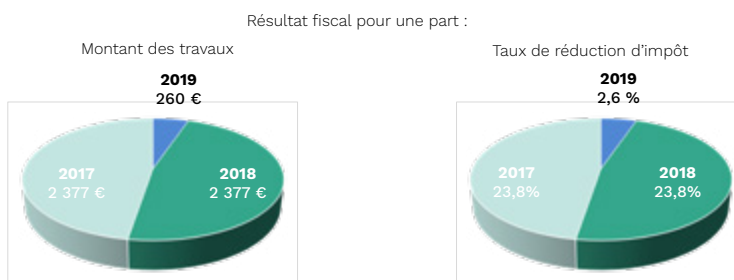
Localité : 18 rue des Frères Chappes - Saint-Etienne
Fiscalité : Malraux 30%
Performance fiscale prévisionnelle : 54%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 30
Norme énergétique : H.P.E



Focus technique :
 La livraison du chantier est prévue fin juillet, la mise en location sera lancée immédiatement.

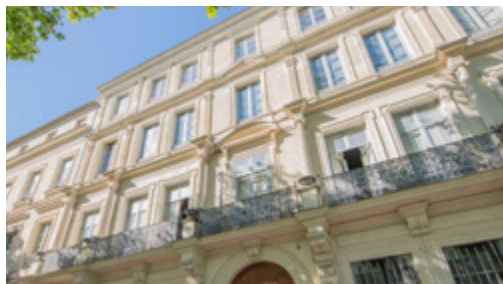
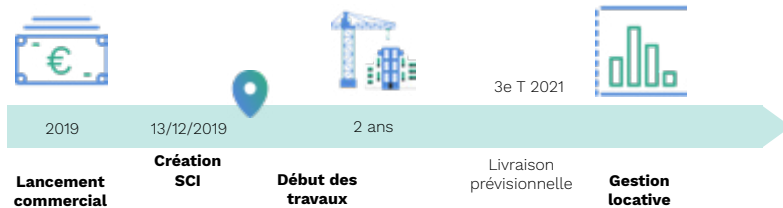
A noter :
 Nous avons gardé une enveloppe travaux qui a permis de neutraliser la surimposition générée par l'octroi d'une subvention ANAH d'un montant d'environ 66 000€. De ce fait, il y a encore un montant travaux vous donnant un avantage fiscal en Malraux cette année. Il en sera de même l'année prochaine.

Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal sans revenus fonciers	
41 %	48,1 %
30 %	48,7 %
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	40,24 %
30% + 17,20%	47,8%



ROMANE Dispositif déduction d'impôt

Localité : 6, avenue Feuchères
Fiscalité : Déficit foncier
Performance fiscale prévisionnelle : 52 à 64%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 21
Norme énergétique : H.P.E



Pour une part : 10 976 € à déduire de vos impôts 2020 sur vos revenus de 2019.



Focus technique :

Les études techniques ont été engagées pour cet immeuble situé dans le quartier de la gare de Nîmes. Les travaux préparatoires vont bientôt démarrer, à savoir les démolitions préalables, le curage, et le désamiantage, pour l'instant nous sommes encore dans les prestations intellectuelles.

A noter :

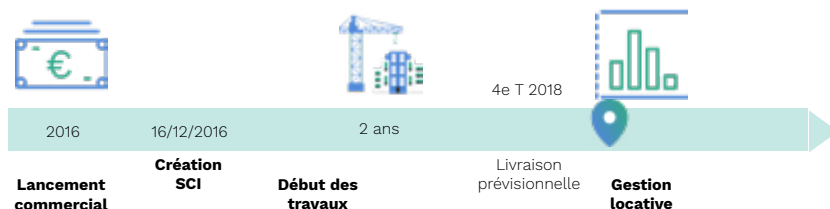
Bel immeuble patrimonial d'exception, abritant un jardin intérieur remarquable. Il bénéficie d'une façade traditionnelle en pierre de taille. Il s'agissait d'un hôtel particulier de la famille Charles Bedos. Cheminées d'époques, rosaces de plafond seront conservées et intégrées dans les nouveaux lieux de vie. Les jardins ont été pensés pour être partagés afin que l'ensemble de cette copropriété bénéficie d'un havre de paix en cœur de centre ville. Un puits va être réactivé, le grand arbre centenaire préservé, des jardins partagés seront créés pour concilier charme d'époque et développement durable.

Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	63,9 %
30% + 17,20%	51,8 %

OCCITANE Dispositif Réduction d'impôt - Conventonnement ANAH

Localité : 14/16 rue Général Vincent - Montpellier
Fiscalité : Malraux 22%
Performance fiscale prévisionnelle : 23 à 37%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 58*
Norme énergétique : H.P.E

*Augmentation de capital avec de nouveaux souscripteurs en 2017.



Focus technique :

Nous avons dû faire face l'an passé à la défaillance d'une entreprise et la livraison avait pris du retard. Le confinement ne nous a pas avantagé. Le chantier a été ralenti, cependant la reprise a été rapide et nous prévoyons une livraison dernier trimestre 2020. Le fond de roulement joue son rôle d'amortisseur une fois encore. Une subvention de 31 717 € a été notifiée par l'ANAH concernant ce projet. Le gérant a donc décalé un montant de travaux qui servira à neutraliser fiscalement cette subvention.

Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal sans revenus fonciers	
41 %	38,5 %
30 %	38,1 %
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	39,2 %
30% + 17,20%	38,8 %

Performance fiscale de l'opération pour l'augmentation de capital	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal sans revenus fonciers	
41 %	22 %
30 %	21 %
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	22,7 %
30% + 17,20%	22,2 %

RIVIERA 2 Dispositif Déduction d'impôt - Conventionnement ANAH

Localité : 33 rue Marceau - 7 avenue Santa Fior - Nice
Fiscalité : Déficit Foncier
Performance fiscale prévisionnelle : 59 à 77%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 31
Norme énergétique : H.P.E



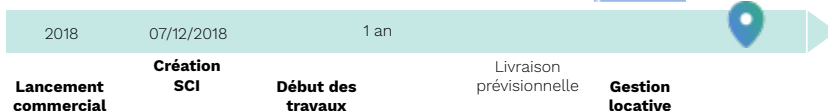
Focus technique :

L'investissement de cette SCI s'est porté sur deux biens. Le premier est un logement au 7 avenue Santa Fior et est terminé comme prévu. Il est actuellement loué et les loyers libres couvrent 75% des recettes prévisionnelles globales. En revanche, nous avons du retard sur le dernier studio - au 33 rue Marceau - celui-ci étant conventionné, ce loyer n'affecte que très peu le fond de roulement. (25% du loyer prévisionnel total).

Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	86,8 %
30% + 17,20%	70,4 %

RIVIERA 3 Dispositif Déduction d'impôt - Conventionnement ANAH

Localité : 4 avenue Malausséna - 7 avenue Santa Fior - Nice
Fiscalité : Déficit Foncier
Performance fiscale prévisionnelle : 65 à 86%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 60
Norme énergétique : H.P.E



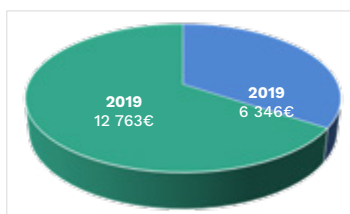
Focus technique :

L'appartement livré au 7, rue Santa Fior est loué et couvre 50% des revenus prévisionnels de cette SCI. Il y a du retard sur les 2 lots du 4, avenue Malausséna. Le chantier a cependant pu reprendre à la sortie du confinement.

A noter :

Attention, cette opération a été réalisée dans le cadre de l'année blanche. Les résultats affichés sont donc tronqués. Ils correspondent à la règle des «150%» mais dépendent de la situation fiscale initiale de chacun. En effet, une partie de la performance a été «gommée» par l'année blanche.

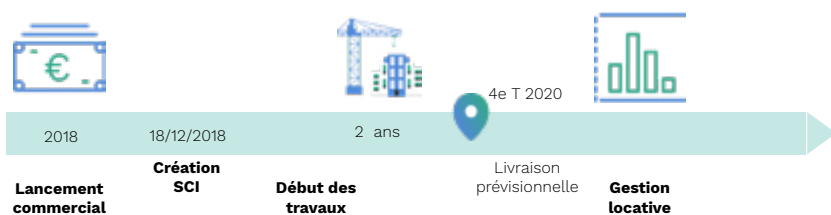
Avantage fiscal escompté pour une part de revenus fonciers.



Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	111,2 %
30% + 17,20%	90,2 %

RIVIERA 4 Dispositif Déduction d'impôt - Conventonnement ANAH

Localité : 33 rue Marceau (Nice)- 19 rue Peiresc (Toulon).
Fiscalité : Déficit Foncier
Performance fiscale prévisionnelle : 59 à 78%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 52
Norme énergétique : H.P.E



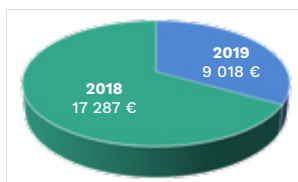
Focus technique :

L'appartement livré au 19, rue peiresc est loué et couvre 50% des revenus prévisionnels de cette SCI. Comme pour Riviera 3, il y a du retard sur les 2 lots du 4, avenue Malausséna. Le Chantier a cependant pu reprendre à la sortie du confinement.

A noter :

Attention, cette opération a été réalisé dans le cadre de l'année blanche. Les résultats affichés sont donc tronqués. Ils correspondent à la règle des «150%» mais dépendent de la situation fiscale initiale de chacun. En effet une partie de la performance a été «gommée» par l'année blanche.

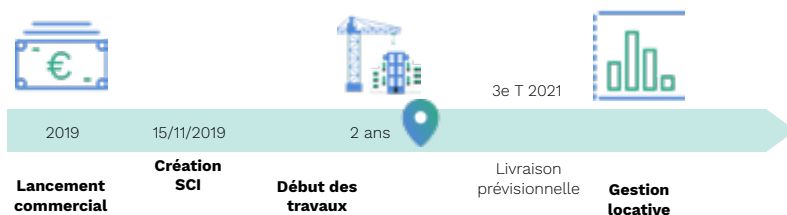
Montant des travaux :



Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	153%
30% + 17,20%	124%

RIVIERA 5 Dispositif déduction d'impôt - Conventonnement ANAH

Localité : 9 rue Barla / 18 rue Barla Nice
Fiscalité : Déficit foncier
Performance fiscale prévisionnelle : 44%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 60
Norme énergétique : H.P.E



Focus technique :

L'investissement de cette SCI s'est porté sur 3 biens. Les 2 premières sont des logements au 9 rue Barla en sous pente que vous pouvez admirer sur l'image à gauche. Il a trouvé rapidement preneur au 1er juillet 2020.

A noter :

Le bien sis au 18 rue Barla va prochainement être mis en chantier comme prévu. Nous attirons votre attention sur le fait qu'il y a un décalage sur l'avantage fiscal (environ 2000€) que nous retrouverons en 2020 dans la performance globale cumulée.

Montant des travaux :



Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	58,2 %
30% + 17,20%	47,2 %

RIVIERA 6 Dispositif Déduction d'impôt

Localité : 10 rue durante, Nice

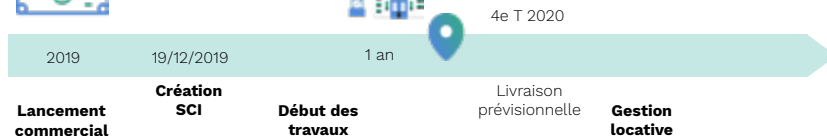
Fiscalité : Déficit Foncier

Performance fiscale prévisionnelle : 56% à 70%

Valeur nominale d'une part : 10 000 €

Nombre de parts :

Norme énergétique : H.P.E

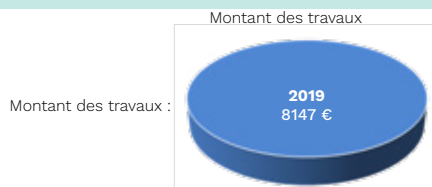


Focus technique :

Cette SCI a investi comme prévu au 10 rue durante à Nice dans un bel immeuble bourgeois bénéficiant de cours privatives arborées et de places de stationnement. Les appartements sont très lumineux grâce à des grands balcons et de grandes portes-fenêtres. Les communs offrent des prestations prestigieuses : marbres, ornements muraux, ascenseurs. L'immeuble est central à proximité des lieux de vie niçois.

A noter :

Les travaux sont en cours et rentreront prochainement en phase de finition. Un décalage des travaux est constaté, reportant à l'année prochaine une partie de l'avantage fiscal (environ 33%). La banque qui nous finance habituellement sur ce type de structure, connaît un retard très important lié à son back office. Nous suivons la situation et cherchons par sécurité d'autres partenaires bancaires.



Pour une part : 8 147 € à déduire de vos impôts 2020 sur vos revenus de 2019.

Solution achevées en cours de gestion



FREGATE Dispositif réduction d'impôt - Conventonnement ANAH

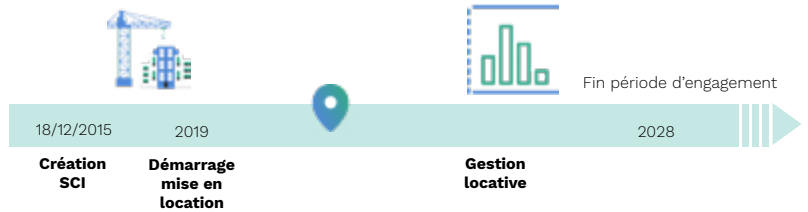
Localité : 21 rue Chevalier Paul - Toulon
Fiscalité : Malraux 22%
Performance fiscale prévisionnelle : 39%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 60
Norme énergétique : H.P.E



Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal sans revenus fonciers	
41 %	35,6 %
30 %	34,9 %
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	36,7 %
30% + 17,20%	36 %

FREGATE 2 Dispositif réduction d'impôt - Conventionnement ANAH

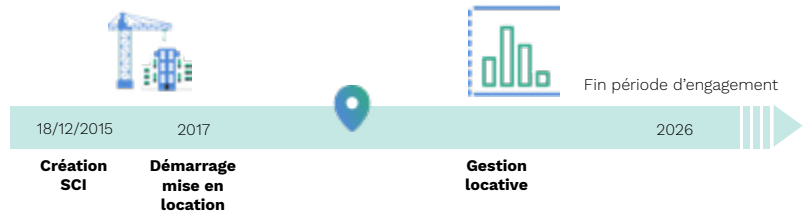
Localité : 24 rue de la Savonnière - Toulon
Fiscalité : Malraux 22%
Performance fiscale prévisionnelle : 39%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 59
Norme énergétique : H.P.E



Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal sans revenus fonciers	
41 %	41,2 %
30 %	39,9 %
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	43,1 %
30% + 17,20%	41,8 %

FREGATE 3 Dispositif Déduction d'impôt - Conventionnement ANAH

Localité : 4 rue Micholet / 2 rue Camille Ledeaude - Toulon
Fiscalité : Déficit Foncier
Performance fiscale prévisionnelle : 55 à 90%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 31
Norme énergétique : H.P.E



Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	92,7 %
30% + 17,20%	74,1%

FREGATE 4 Dispositif Déduction d'impôt

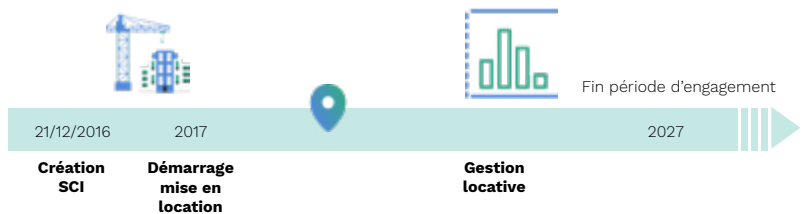
Localité : 19 rue Peiresc - Toulon
Fiscalité : Déficit Foncier
Performance fiscale prévisionnelle : 38 à 80%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 49
Norme énergétique : H.P.E



Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	77,5 %
30% + 17,20%	62,9 %

RIVIERA Dispositif Déduction d'impôt - Conventonnement ANAH

Localité : 23 avenue Florès Nice
Fiscalité : Déficit Foncier
Performance fiscale prévisionnelle : 65 à 102%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 47*
Norme énergétique : H.P.E
 * *Augmentation de capital avec de nouveaux souscripteurs en 2017.



Performance fiscale de l'opération	
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	113,7 %
30% + 17,20%	91,9 %

Performance fiscale de l'opération avec augmentation de capital	
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	66,8 %
30% + 17,20%	54,2 %

PAVILLON DE L'HORLOGE Dispositif Déduction d'impôt

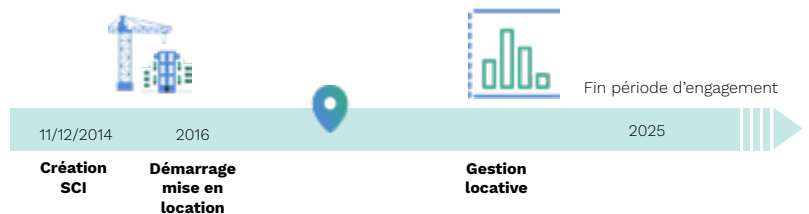
Localité : 74 rue du Sauvage - Mulhouse
Fiscalité : Déficit Foncier
Performance fiscale prévisionnelle : 50 à 80%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 58
Norme énergétique : H.P.E



Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	67,2 %
30% + 17,20%	54,1 %

CHATEAUCREUX Dispositif réduction d'impôt

Localité : 34 rue Neyron - Saint-Etienne
Fiscalité : Malraux 30%
Performance fiscale prévisionnelle : 50%
Valeur nominale d'une part : 10 000 €
Nombre de parts : 32
Norme énergétique : H.P.E



Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal sans revenus fonciers	
41 %	48,1 %
30 %	48,3 %
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	47,7 %
30% + 17,20%	47,9 %

CHATEAUCREUX 3 Dispositif réduction d'impôt - Conventonnement ANAH

Localité : 68 rue R. Salengro / 17 rue J. Ledin - Saint-Etienne

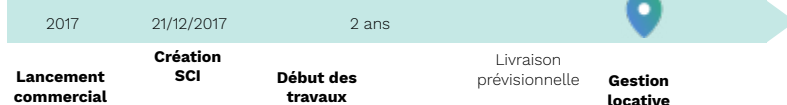
Fiscalité : Malraux 22%

Performance fiscale prévisionnelle : 44%

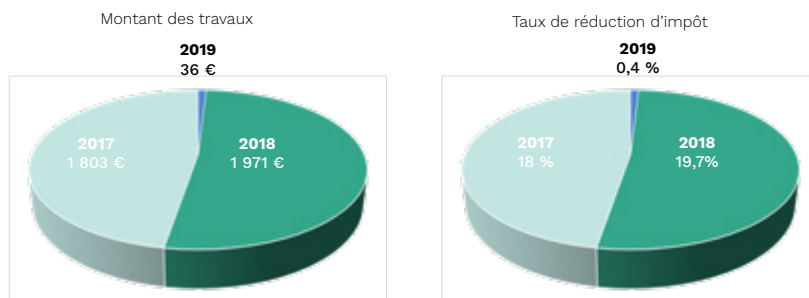
Valeur nominale d'une part : 10 000 €

Nombre de parts : 46

Norme énergétique : H.P.E



Résultat fiscal pour une part :



Performance fiscale de l'opération	
TMI	Performance globale cumulée
Taux marginal sans revenus fonciers	
41 %	37,6 %
30 %	37,7 %
Taux marginal avec revenus fonciers existants	
41% + 17,20%	40,24 %
30% + 17,20%	37,4 %

Vous avez une question ?
Contactez nous
via votre espace client sur :

www.groupecrequy.fr

