

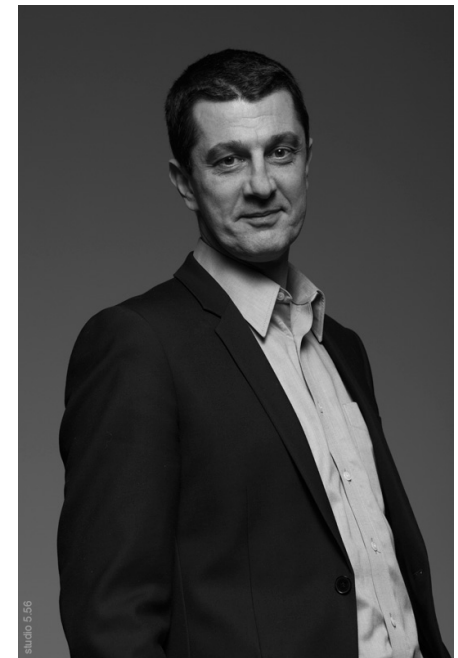
SCI NICEA RENOV

4

DEFICIT FONCIER

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.

LE GROUPE CREQUY

EN QUELQUES CHIFFRES

25

ANNÉES D'EXPÉRIENCE

40

COLLABORATEURS

25

SCI MONTÉES

200

IMMEUBLES RENOVÉS



NOTRE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Nos connaissances des différents **dispositifs fiscaux** nous permettent de cibler au mieux l'investissement **immobilier**.

Toutes nos solutions s'appuient sur l'étude rigoureuse des marchés locatifs et sur l'analyse du potentiel de nos **immeubles réhabilités**.

Pour cela, nous établissons des critères précis de **sélection de biens** et des emplacements.

Nous étudions les différents projets avec soin dans une logique d'investissement sur le **long terme**.

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

NICE

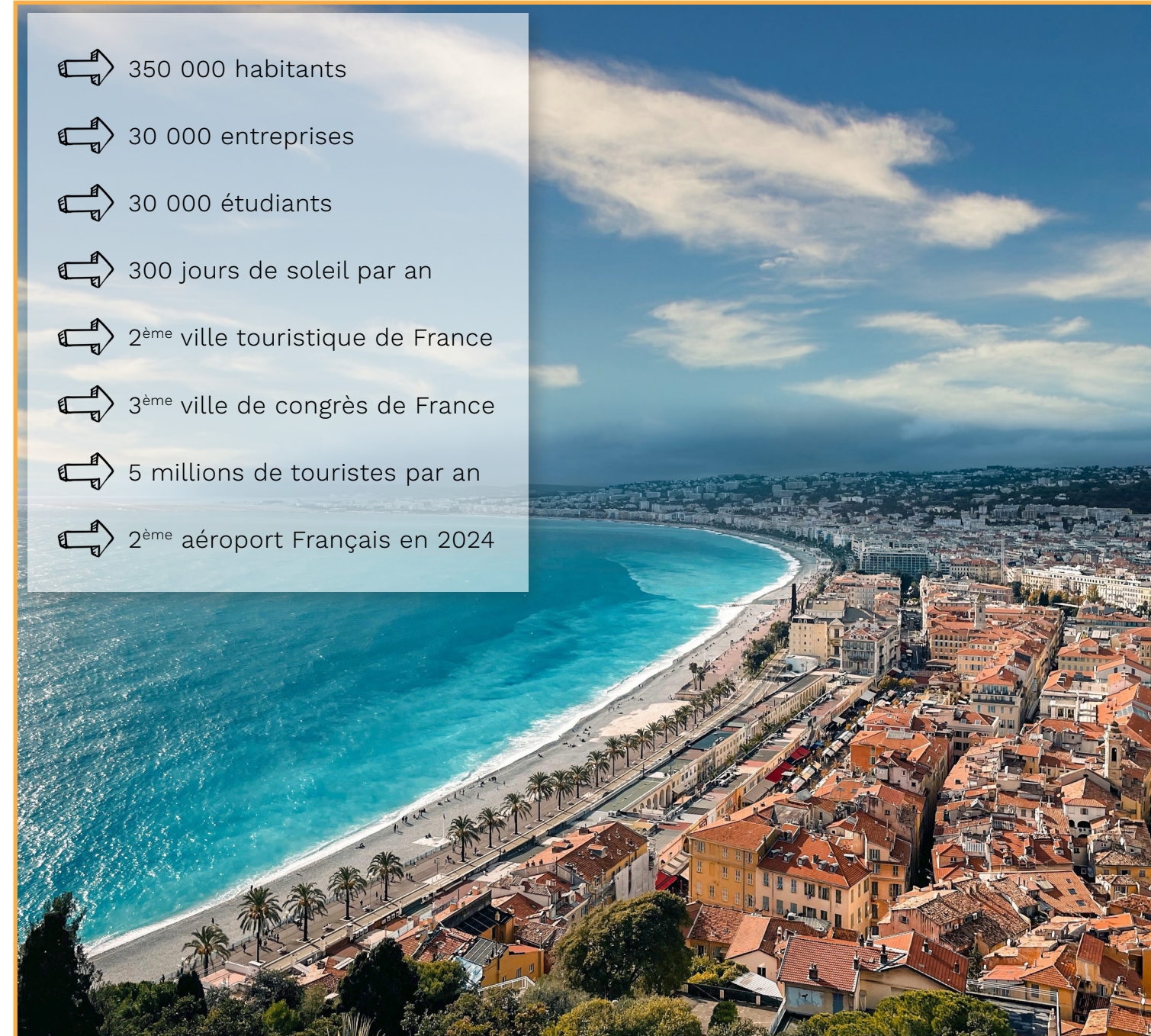
AZUR & ELEGANCE

Nice, située sur la Côte d'Azur, est une ville emblématique du sud-est de la France, réputée pour son climat méditerranéen, ses plages pittoresques et son riche patrimoine culturel.

La ville bénéficie d'une excellente connectivité grâce à son réseau ferroviaire, incluant des liaisons TGV vers Paris en quelques heures, et son réseau de tramway moderne facilitant les déplacements urbains.

Nice s'engage activement dans des projets d'aménagement urbain et de transition écologique. L'extension de la **Promenade du Paillon**, prévue d'ici fin 2025, vise à créer 70 hectares supplémentaires de surfaces végétalisées, contribuant ainsi à la réduction des émissions de CO2.

- ➡ 350 000 habitants
- ➡ 30 000 entreprises
- ➡ 30 000 étudiants
- ➡ 300 jours de soleil par an
- ➡ 2^{ème} ville touristique de France
- ➡ 3^{ème} ville de congrès de France
- ➡ 5 millions de touristes par an
- ➡ 2^{ème} aéroport Français en 2024



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 **six appartements** aux configurations variées. On y trouve un **T1 de 30 m²**, deux **T2 de 30 et 38 m²**, dont l'un avec un balcon de 12 m², parfait pour profiter de l'extérieur en plein cœur de Nice. Les **T3 de 62 et 65 m²**, offrent de beaux volumes de vie. Enfin, le **T4 de 85 m²**, séduit par son espace et sa luminosité.

Les pièces de vie spacieuses et ouvertes, la lumière naturelle omniprésente et les matériaux de qualité offriront un cadre de vie confortable et moderne, tout en conservant l'âme de l'ancien.



Perspectives 3D de la cour intérieure

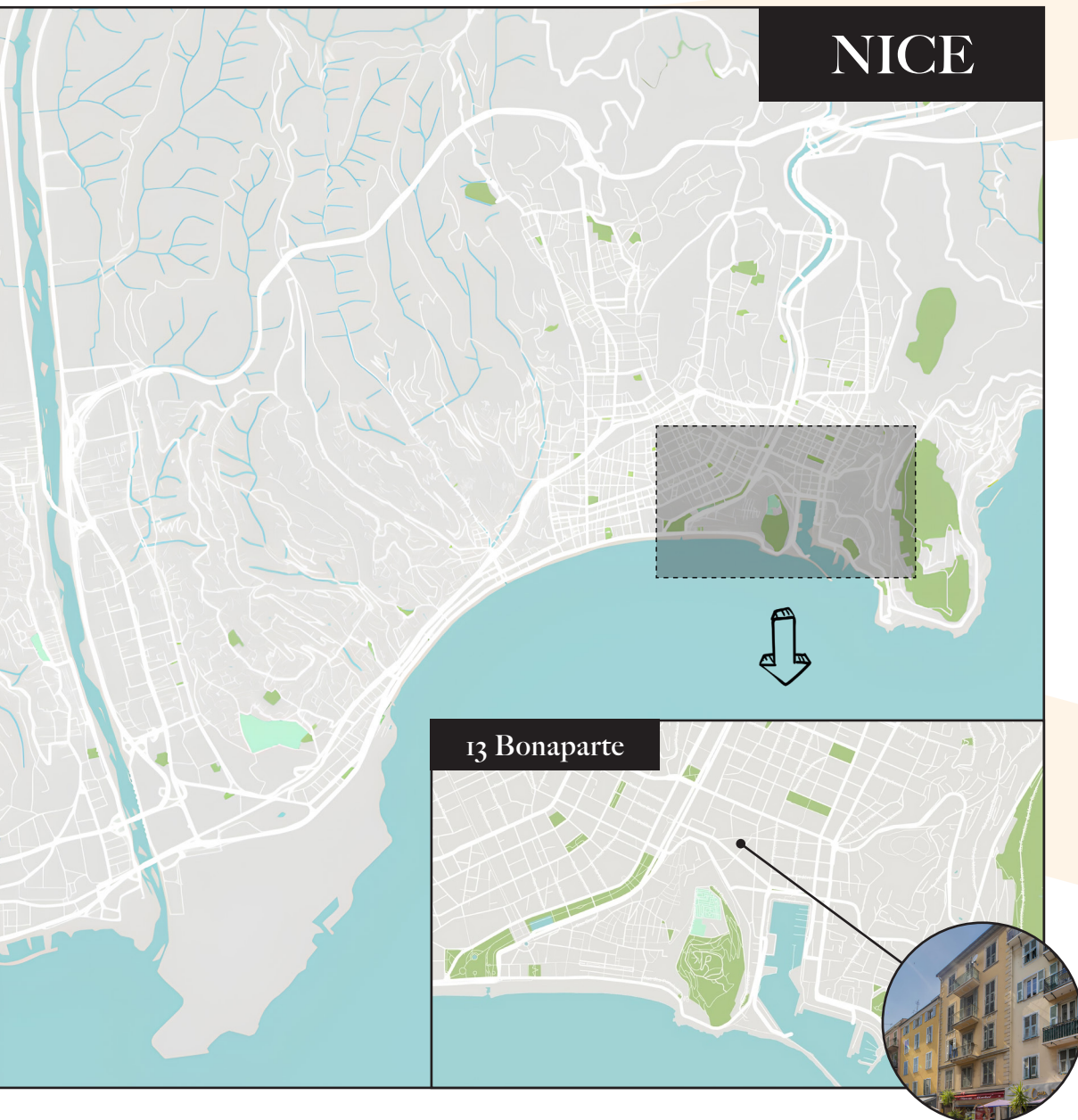
Un accès FACILE

- ➡ 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.

LE QUARTIER DU PORT

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

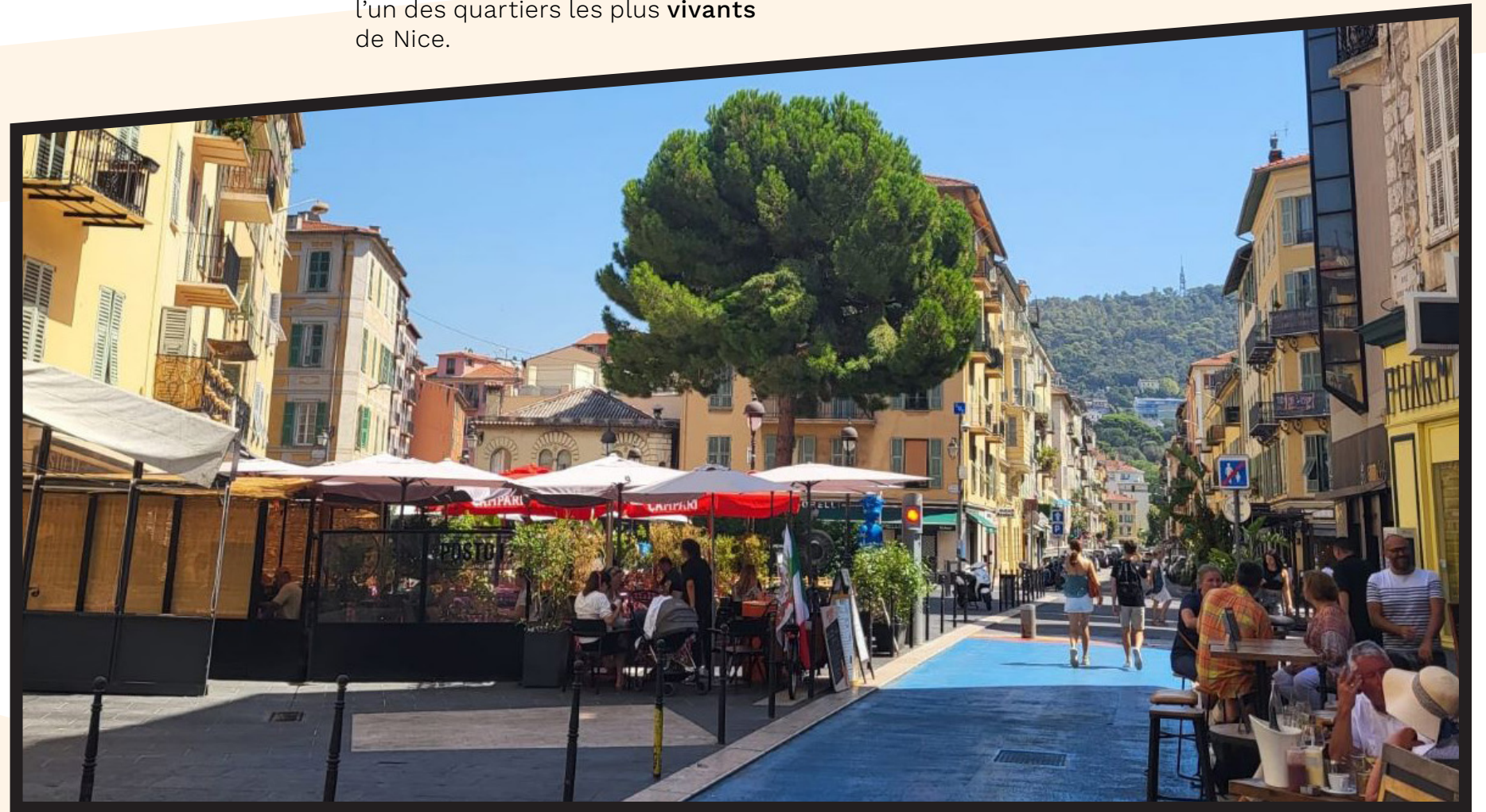
En 2025, le Port se réinvente avec des **projets d'aménagement ambitieux** : plus de zones piétonnes, des espaces verts et des parcours culturels qui subliment encore son cadre de vie.



Dans un décor de carte postale, le quartier du Port est très animé par le grand choix de bars et de restaurants. Les façades ocre de style italien, typiques du paysage urbain de Nice, entourent les quais avec élégance. La place du Pin, située à proximité, est particulièrement appréciée des habitants puisqu'elle est partiellement piétonne et entourée de nombreux commerces et restaurants.

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 tendance et bars prisés, 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.



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**.

LA SCI

NICEA RENOV 4

Fiscalité

Déficit foncier

Ratio travaux

57%

Objectif de la collecte

2 200 000 €

Quote-part travaux pour 1 part

6 800 €

Durée d'emprunt

10 ans

Durée de détention minimum

10 ans

Adresse

13 Rue Bonaparte

Effet de levier

20%

FONCTIONNEMENT

Remboursement du crédit les 10 premières années puis redistribution des loyers à partir de la onzième année de détention

1 Le quartier du port, tendance et dynamique

Le quartier du Port à Nice est un véritable bijou qui allie histoire et modernité. Avec ses ruelles pleines 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** : plus de zones piétonnes, des espaces verts et des parcours culturels qui subliment encore son cadre de vie.

3 Une souscription totalement digitalisée

Notre plateforme permet une souscription **simplifiée** grâce à son processus totalement digitalisé, allant de la dématérialisation du dossier de souscription, à la signature des documents.

De plus, la plateforme numérique met à votre disposition un simulateur qui s'adapte à chaque profil d'investisseur, facilitant ainsi la prise de décision en fonction des préférences et des objectifs de chacun.

2 Un produit très avantageux

Avec nos **Solutions Créquy Invest** vous pouvez investir à partir de **10 000 €** la part pour profiter d'une **forte défiscalisation** en toute simplicité. Cela vous donne la possibilité d'avoir accès à de l'immobilier qu'il vous serait plus difficile d'acquérir, de rénover et de louer en qualité d'investisseur individuel.

4 Une gestion locative facilitée grâce à notre partenaire Immagence

Notre partenaire Immagence se charge de la gestion locative des biens détenus par la SCI. Il s'occupe également du syndic de copropriété de l'immeuble.

Les ATOUTS du projet

- Des appartements — réhabilités équivalent neufs suivant les dernières normes environnementales
- Un immeuble — sobre et élégant avec la conservation des éléments clés du bâti
- Un emplacement — idéal dans la place la plus tendance de Nice
- Un quartier — branché et dynamique en centre de Nice
- Une performance — fiscale avantageuse

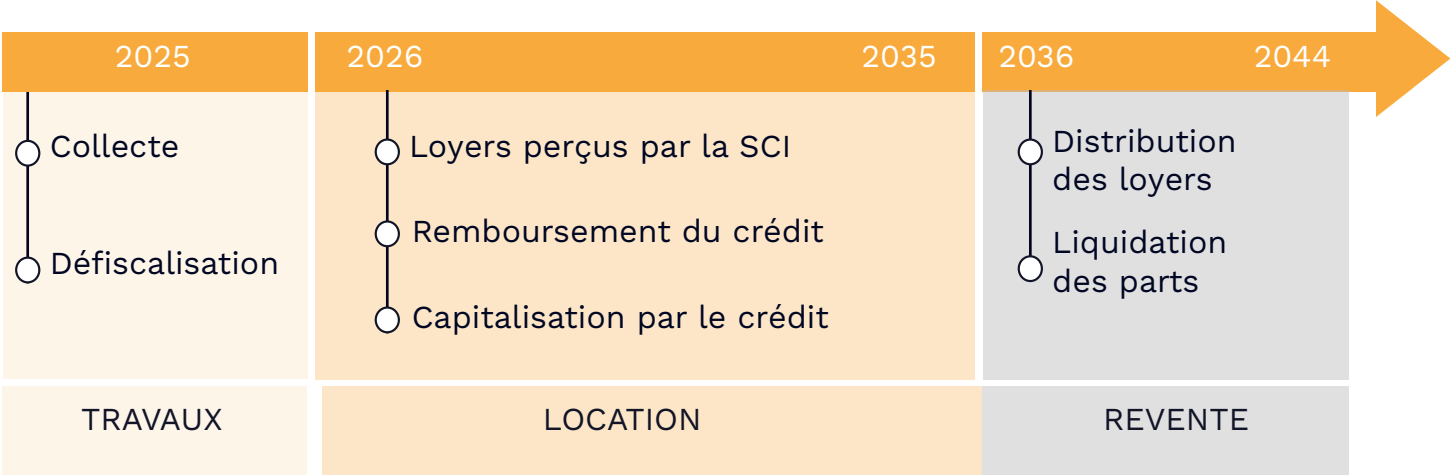
UN LEVIER PAR EMPRUNT PRIVÉ

LEVIER SUPPLEMENTAIRE

Une fois sa collecte terminée en 2025, la SCI NICEA RENOV 4 bénéficiera d'un financement privé. Cet effet de levier aura un double avantage :

- ➡ Augmenter la quote-part travaux déductible et par conséquent augmenter la défiscalisation lors de l'année de souscription;
- ➡ Permettre la capitalisation des loyers à travers le remboursement du crédit.

FONCTIONNEMENT DE LA SCI DANS LE TEMPS



UN FONCTIONNEMENT TRANSPARENT

Les lots acquis feront l'objet d'une rénovation complète. C'est le montant travaux qui permettra la défiscalisation.

Pour la réalisation de ces travaux, la SCI sélectionnera avec soin des sociétés compétentes.

Notre démarche et notre implication sur les détails décoratifs sont aussi importants que les questions énergétiques c'est pourquoi nous avons fait le choix de l'upcycling pour une rénovation éco-responsable.



EXEMPLE CHIFFRÉ

POUR UNE SOUSCRIPTION DE 3 PARTS DE 10 000 € EN 2025 :

Foyer fiscal : TMI* à 30 % + 17,20 % de CSG
Revenus fonciers existants : 25 000 €

Montant de la souscription (3 parts)	30 000 €
Effet de levier (20 %)	6 000 €
Frais de collecte par part soucrite	0 €
Quote-part travaux (57 %)	20 400 €
Économie d'impôt (TMI 30 % + 17,20 %)	9 628 €
Gain fiscal en % de la souscription	

32 %

Foyer fiscal : TMI* à 41 % + 17,20 % de CSG
Revenus fonciers existants : 25 000 €

Montant de la souscription (3 parts)	30 000 €
Effet de levier (20 %)	6 000 €
Frais de collecte par part soucrite	0 €
Quote-part travaux (57 %)	20 400 €
Économie d'impôt (TMI 41 % + 17,20 %)	11 873 €
Gain fiscal en % de la souscription	

40 %

*TMI : Tranche Marginale d'Imposition

FOIRE À QUESTIONS

Sur quel marché se passe la revente ?

La revente s'effectue sur un marché libre. Les associés de la SCI décideront en assemblée générale, en compagnie du gérant, de la façon dont ils souhaitent liquider au mieux leurs parts. Ces produits ont été conçus pour être dissous.

Comment s'organise la gestion de la SCI ?

Tout au long de la vie de votre investissement, les informations et les décisions majeures seront données et prises dans le cadre d'assemblée générale annuelle. En tant qu'associé, vous avez la possibilité d'y participer en visioconférence, ou bien de vous faire représenter en donnant votre pouvoir.

UNE REVENTE SIMPLE ET MAITRISÉE

Le tableau ci-dessous affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios de sortie et selon les paramètres suivants :

- ➡ Un investissement de 10 000 € avec un effet de levier de 20% ;
- ➡ Des durées de détention de 11 ans (temps de détention minimum), 15 ans (temps de détention recommandé) et 20 ans (temps de détention maximum) ;
- ➡ Un gain fiscal de 3 958 € lors de la phase travaux (profil fiscal avec une TMI de 41% et des revenus fonciers positifs) ;

		Durée de détention		
		11 ans	15 ans	20 ans
Scénario défavorable Revente à 75 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (hors avantage fiscal)	7 828 €	9 093 €	10 690 €
	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (avec avantage fiscal)	11 786 €	13 051 €	14 648 €
	Rendement annuel moyen	1,62%	2,03%	2,32%
Scénario stable Revente à 100 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (hors avantage fiscal)	10 200 €	11 600 €	13 380 €
	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (avec avantage fiscal)	14 158 €	15 558 €	17 338 €
	Rendement annuel moyen	3,78%	3,71%	3,67%
Scénario favorable Revente à 150 % de la valeur d'achat	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (hors avantage fiscal)	15 160 €	16 800 €	18 865 €
	Ce que vous pouvez retirer net de toute imposition (avec avantage fiscal)	19 118 €	20 758 €	22 823 €
	Rendement annuel moyen	8,29%	7,17%	6,41%

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits. Le rendement annuel moyen affiché dans le tableau ci-dessus prend en compte les différents coûts de la structure ainsi que **l'imposition de la plus-value en cas de plus-value réalisée**.

Avec une lecture en diagonale, ce tableau permet de mettre en avant **l'échelle de risque relativement faible** du produit SCI. En effet, même sur une revente avec 25 % de «moins value», nous restons sur une performance de 2 % de rendement annuel moyen. De plus, si nous nous penchons sur des projections plus optimistes comme le scénario favorable l'illustre, nous pouvons observer que ce produit peut **générer un taux de rendement annuel moyen entre 6 et 8 %** : une performance très intéressante pour un investissement au **centre-ville de Nice**.

LE GROUPE À NICE

Depuis l'implantation du Groupe en 2015, nous avons réalisé une quinzaine de projets nous permettant de rénover 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.**



QUELQUES EXEMPLES DE NOS SCI

➡ LA SCI RIVIERA 6



La SCI Riviera 6 est aujourd'hui en cours de gestion avec 28 associés qui ont choisi d'investir sur deux appartements au **10 Avenue Durante**.

- Année de commercialisation : 2019
- Ville : **Nice**

➡ LA SCI RENOV'LYON



La SCI Renova'Lyon est aujourd'hui en cours de gestion, avec 110 associés qui ont choisi d'investir sur plusieurs appartements au **12 Place Jules Guesde**.

- Années de commercialisation : 2022-2023
- Ville : **Lyon**

➡ LA SCI ROMANE



La SCI Romane est aujourd'hui en cours de gestion avec 30 associés qui ont choisi d'investir sur un appartement au **6 Avenue Feuchères**.

- Année de commercialisation : 2019
- Ville : **Nîmes**

➡ LA SCI NICEA RENOV 3



La SCI NICEA RENOV 3 est aujourd'hui en cours de gestion / travaux avec 128 associés qui ont choisi d'investir sur plusieurs appartements au **12 Risso**.

- Année de commercialisation : 2024
- Ville : **Nice**

CRÉQUY

GROUPE

commercial@groupecrequy.fr
04 81 91 55 20