



Rapport annuel

*2019
sur l'année 2018*

SCI CHATEAUCREUX



Projet

·

Chiffres clés

·

Performances fiscales

·

Endettement et capitalisation

·

Bilan

CRÉQUY
GROUPE

Le projet



2003

création
du groupe Créquy

+ 50

immeubles
rénovés

Depuis 2003, le groupe CRÉQUY travaille avec l'EPASE dans le grand projet de la ville de Saint-Étienne afin d'accélérer la mutation urbaine et économique de Saint-Étienne. C'est dans cette dynamique que le groupe CRÉQUY a réhabilité plus de 50 immeubles.



Châteaueux : le quartier d'affaire de Saint Etienne, situé à proximité de la gare TGV. La mixité affichée permet à des commerces et des logements nouveaux de s'installer. Les espaces publics, nombreux et de qualité, complètent le panorama du nouveau Châteaueux : la réhabilitation du quartier laisse place à une vitrine économique dans un quartier animé et vivant en permanence.

Plus proche de votre immeuble :

Très bel Immeuble composé de 3 appartements, 2 garages avec jardin et terrasse. Véritable maison à la ville, ce bâtiment offre toutes les prestations d'un bien immobilier haut de gamme. Idéalement situé grâce à sa situation collinaire en plein coeur du quartier crêt de Roc et sa proximité avec l'hyper-centre, cet immeuble s'inscrit dans le programme de renouvellement privilégiant l'amélioration du cadre de vie. Notre objectif de mise en valeur du patrimoine architectural au travers de réhabilitations durables va de paire avec l'aménagement des espaces publics et une meilleure accessibilité du quartier.



Châteaueux s'installe depuis quelques années comme le quartier d'affaires de Saint-Etienne. Autour de la gare TGV et du siège social de Casino, de nouveaux programmes immobiliers viennent étoffer et transformer l'offre tertiaire.

Les espaces publics, nombreux et de qualité, complètent le panorama du nouveau Châteaueux : une vitrine économique dans un quartier animé, vivant 24h sur 24.



La SCI Châteaueux, sis 34, rue Neyron, s'inscrit dans ce projet de réhabilitation globale entrepris par la ville, et bénéficie de la fiscalité Malraux PNRQAD et a permis d'obtenir un taux de réduction d'impôt fixé à 30 %.

Les données clés

SCI
forme juridique

 **32**
parts

 **19**
associés

 **320 000 €**
capital social

 **11/12/ 2014**
Date de création

Régime fiscal	Malraux 30 % PNRQAD
Valeur comptable Immobilier	573 709 €
Début cession des actifs	3 ^e trimestre 2025
Date de dissolution maximum	11/12/2032

LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

- Notaire : Me Garonnaire
- Gestionnaire locatif : Immagence
- Gérant : M. Gérard Chalandon
- Suivi financier & comptable : Créquy Finance
- Dommages ouvrages : SMABTP

CRÉDIT

Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	263 409 €
Durée	15 ans
Différé	18 mois
Taux nominal fixe	2,55 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	183 m ²
Surfaces Annexes	40 m ² annexes + 1 garage boxé
Points forts	Terrasse sur jardin arboré parcelle de 316 m ²
Logements	2 T2 et 1 T4 Duplex
Prix - Loyer conventionné	6.02 €/m ²

Travaux réalisés dans ce petit immeuble de ville :

- aménagement de 3 logements orientés E/O ;
- duplex avec jardin privatif ;
- un garage privatif ;
- des caves.



Performances fiscales



PERFORMANCE FISCALE À DOUBLE NIVEAU :

- Réduction d'impôt Malraux : cf explicatif (1) ;
- Parallèlement et depuis l'origine, un déficit foncier structurel est généré par les intérêts d'emprunt liés à votre prêt, mais également grâce à l'abattement issu du conventionnement Anah : cf explicatif (2).

(1) Le mécanisme Malraux par part

(Pour mémoire sur 2 ans pendant la durée des travaux)

Réduction d'impôt - Malraux 2014-2015	
Pour 1 part	10 000 €
Levier crédit	8 232 €
Part foncier	1 982 €
Malraux PNRQAD	30 %
Part travaux	16 250 €
Réduction IR	4 875 €
Performance fiscale	48.8 %

(2) Déficit foncier par part

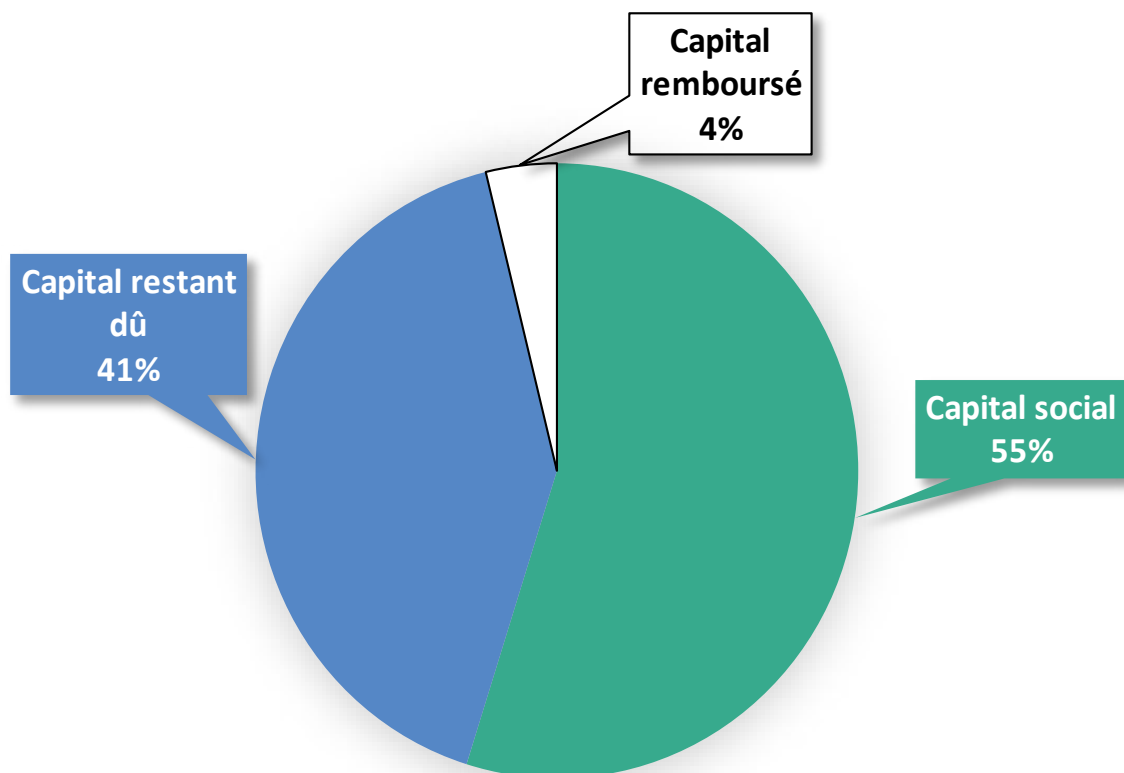
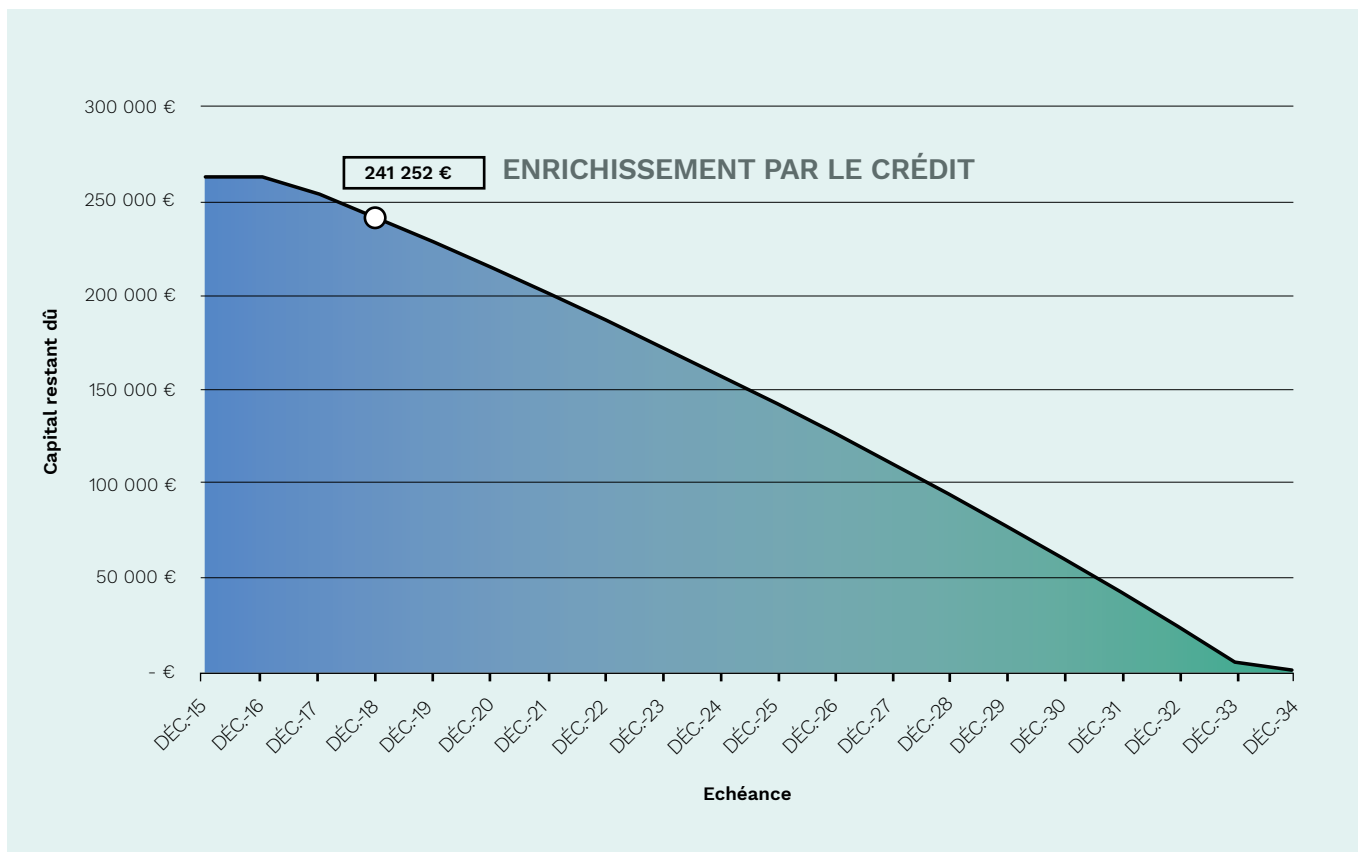
(sur 11 ans : 2 ans travaux liés au prêt + 9 ans conventionnement)

Pour une part investie à 10 000€				
	2015	2016	2017	2018
Déficit foncier				
Revenus bruts	-	102 €	3 405 €	479 €
Frais et charges déductibles	78 €	166 €	2 144 €	411 €
Intérêts emprunt	128 €	208 €	198 €	198 €
Déductions spéciales		61 €		
Déficit foncier	- 206 €	333 €	1 063€	-130 €

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE RÉUNISSANT CES DEUX FISCALITÉS, EN FONCTION DE VOTRE TMI :

TMI	Performance année 2018 (rendement)	Performance globale cumulée (1)+(2)	Dont performance dispositif Malraux	Dont performance Déficit foncier cumulé (2014-2018)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER				
30 %	0,4 %	47,8 %	48,8 %	- 1,0 %
41 %	0,5 %	47,4 %	48,8 %	- 1,4 %
45 %	0,6 %	47,3 %	48,8 %	- 1,5 %
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				
47,2 %	0,6 %	47,1 %	48,8 %	- 1,7 %
58,2 %	0,8 %	46,7 %	48,8 %	- 2,1 %
62,2 %	0,8 %	46,6 %	48,8 %	- 2,2 %

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2018



BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	53 709		53 709		53 709	
Travaux	520 000		520 000		520 000	
Placement						
Trésorerie	77 514		69 620		61 607	
TOTAL INVESTISSEMENT	651 222	20 351	643 329	20 104	635 316	19 854
FINANCEMENT						
Capital social	320 000		320 000		320 000	
Subventions	93 600		93 600		93 600	
RAN (résultats antérieurs)	- 19 770		- 16 412		- 11 524	
Résultat compte d'exploitation	3 358		4 889		5 099	
Emprunt bancaire	254 034		241 252		228 140	
Autres dettes					-	
TOTAL INVESTISSEMENT	651 222	20 351	643 329	20 104	635 316	19 854

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyer	14 716		16 561		16 453	
Frais de gestion	- 2 866		- 2 561		- 3 152	
Frais financiers	- 163		- 402		- 160	
Taxes	- 1 981		- 2 380		- 2 043	
Intérêts Emprunt	- 6 348		- 6 329		- 5 999	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS/CHARGES	3 358	105	3 358	153	5 099	159

La SCI chateaucieux a reçu sur l'année 2018 une subvention de 93 600€ comme nous l'avons annoncé lors de la dernière assemblée générale. Cette subvention a généré un revenu foncier imposable sur cette année de 1063€ par part. Toutefois, sur l'ensemble de l'investissement, la performance fiscale sera conforme à ce qui a été annoncé à savoir 49 %.

	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
Travaux défiscalisables	-	-	-	-	-	-
Subventions	93 600	2 925	-	-	-	-

Pour plus de renseignements, _____
 n'hésitez pas à nous contacter depuis votre espace client
 Solution Créquy Investissement



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
 GROUPE