



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

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.



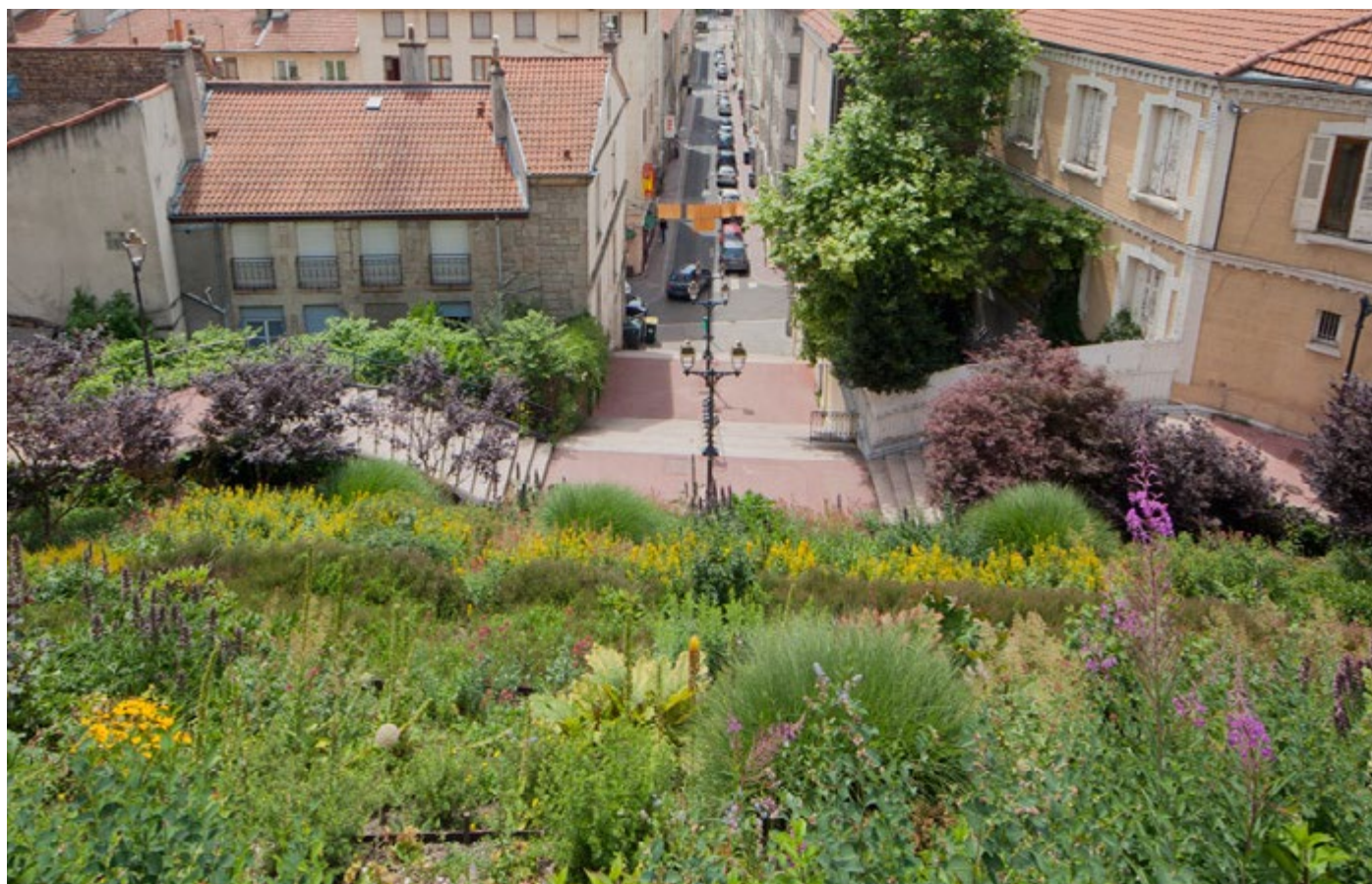
Plus de 300 logements rénovés dans 4 quartiers prioritaires : Crêt de Roc, Beaubrun, Jacquard, Chateaucieux. C'est plus de 50 immeubles rénovés, soit 20 000m² de surface habitable.





Ce quartier 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 Châteaucreux : la réhabilitation du quartier laisse place à une vitrine économique dans un quartier animé et vivant en permanence.



Les données clés

SCI
forme juridique



32
parts



19
associés



320 000 €
capital social



11/12/ 2014
Date de création

Régime fiscal | Maltraux 30% PNRQAD

Valeur comptable Immobilier | 573 709 €

Début cession des actifs | 3^e trimestre 2025

Date de dissolution maximum | 11/12/2029

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	17 ans
Différé	18 mois
Taux nominal fixe	2,55 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



Localité : 34 rue Neyron - Saint-Etienne

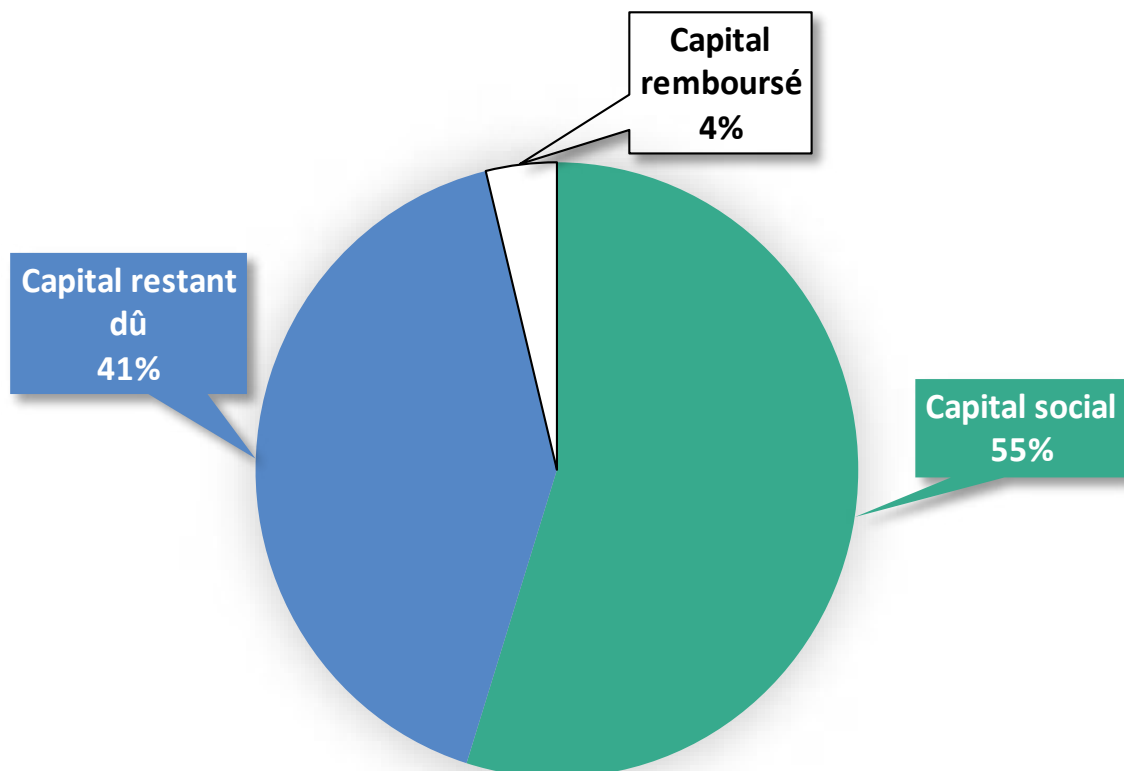
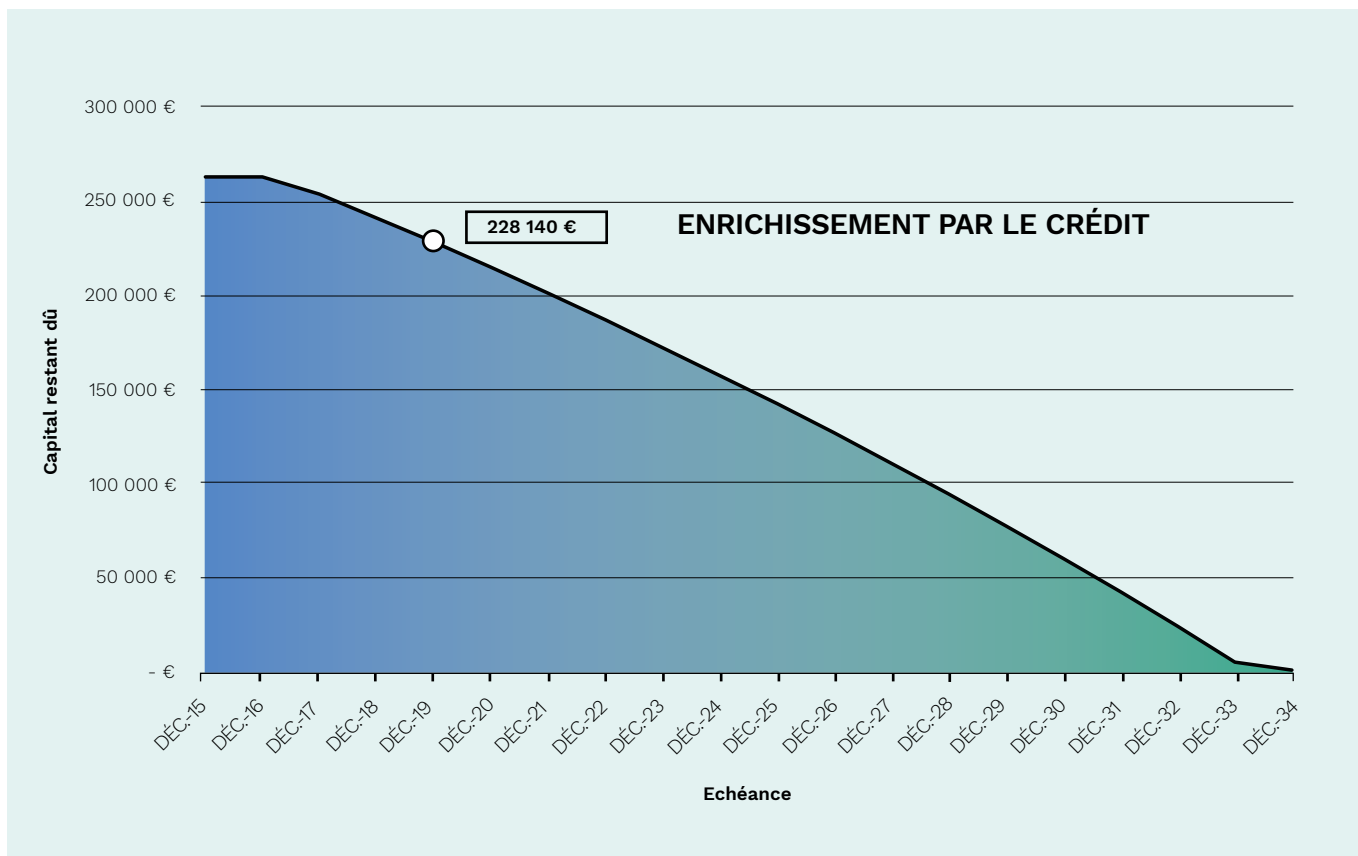
Surface habitable	183 m ²
Surfaces Annexes	40 m ² annexes + 1 garage boxé
Points forts	Terrasse sur jardin arboré parcelle de 316 m ²
Logements	2 T2 et 1 T4 Duplex
Prix - Loyer conventionné	6.15 €/m ²

Travaux réalisés dans ce petit immeuble de ville :

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



ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2019



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€		
Déficit foncier	2015 -2018	2019
Revenus bruts	3 986 €	449 €
Frais et charges déductibles	2 801 €	438 €
Intérêts emprunt	785 €	187 €
Déductions spéciales	61 €	-
Déficit foncier	339 €	-177 €

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

TMI	Performance année 2019 (rendement)	Performance globale cumulée (1)+(2)	Dont performance dispositif Malraux	Dont performance Déficit foncier cumulé (2014-2019)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER				
30 %	-3,2%	48,3%	48,8%	-0,5%
41 %	-4,4%	48,1%	48,8%	-0,7%
45 %	-4,8%	48,0%	48,8%	-0,7%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				
47,2 %	-5,0%	47,9%	48,8%	-0,9%
58,2 %	-6,2%	47,7%	48,8%	-1,0%
62,2 %	-6,6%	47,6%	48,8%	-1,1%

BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	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	69 620		62 870		55 280	
TOTAL INVESTISSEMENT	643 329	20 104	636 578	19 893	628 989	19 656
FINANCEMENT						
Capital social	320 000		320 000		320 000	
Subventions	93 600		93 600		93 600	
RAN (résultats antérieurs)	- 16 412		- 11 524		- 5 162	
Résultat compte d'exploitation	4 889		6 362		5 860	
Emprunt bancaire	241 252		228 140		214 690	
Autres dettes						
TOTAL INVESTISSEMENT	643 329	20 104	636 579	19 893	628 989	19 656

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyers	16 561		15 538		16 912	
Frais gestion	- 2 098		- 1 168		- 1 277	
Entretiens et Fluides	-				- 1 500	
Assurances	- 463		- 583		- 480	
Frais financiers	- 402		240		- 91	
Taxes	- 2 380		- 1 666		- 2 043	
INTÉRÊTS EMPRUNT	- 6 329		- 5 999		- 5 661	
DIFFÉRENTIEL PRO-DUITS - CHARGES	4 889	153	6 362	199	5 860	183

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
Travaux défiscalisables	-	-	-	-	-	-
Subventions	-	-	-	-	-	-

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE