



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI CHATEAUCREUX 2



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.



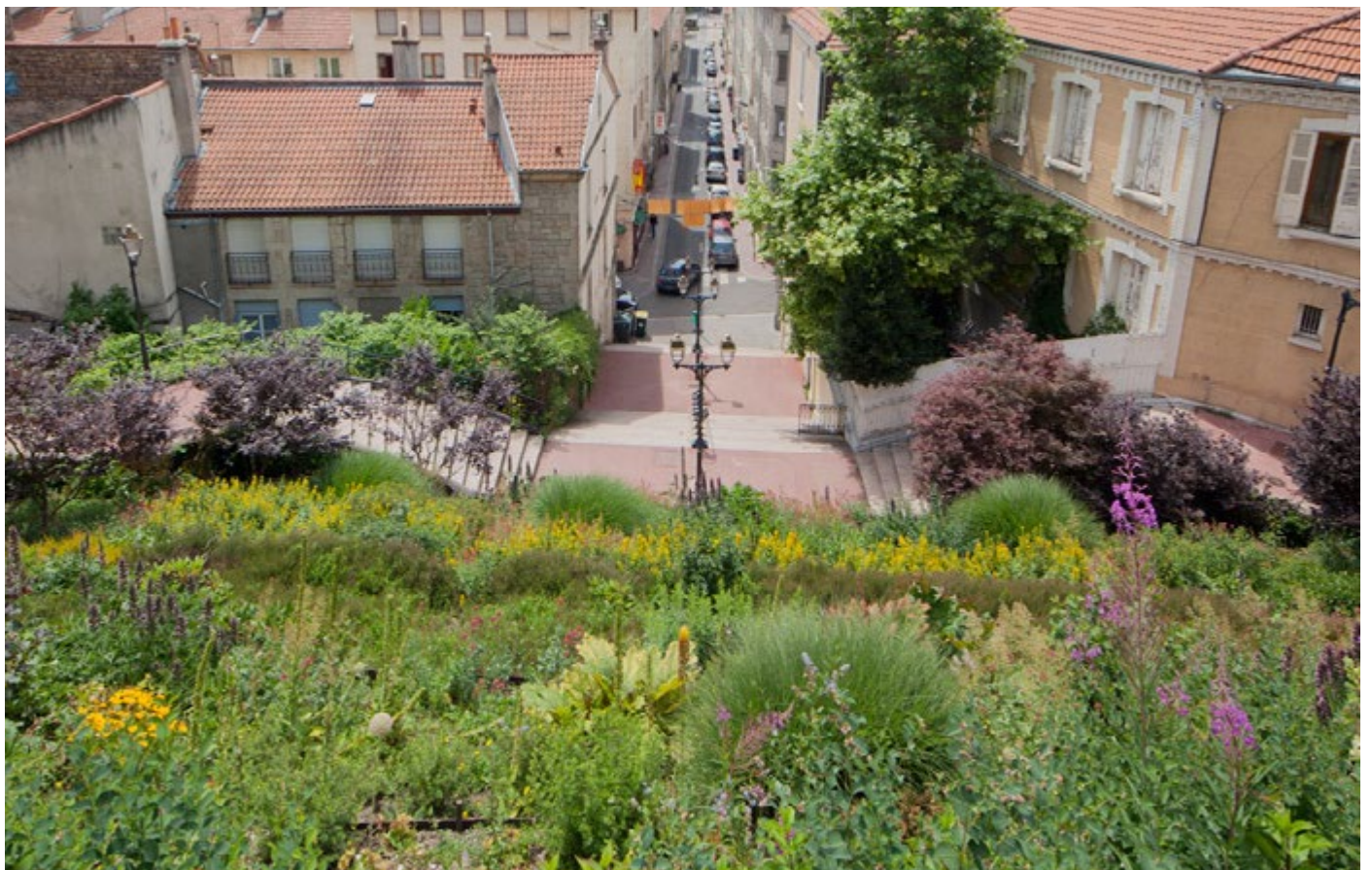
Plus de 300 logements rénovés dans 4 quartiers prioritaires : Crêt de Roc, Beaubrun, Jacquard, Chateaucieux. C'est plus de 50 immeubles rénovés, soit 20 000m² de surface habitable.





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



Les données clés

SCI
forme juridique

 **30**
parts

 **15**
associés

 **300 000 €**
capital social

 **26/07/ 2017**
Date de création

Régime fiscal	Malraux 30 % PNRQAD
Valeur comptable Immobilier	585 138 €
Début cession des actifs	3 ^e trimestre 2028
Date de dissolution maximum	25/07/2037

LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

- Notaire : Me Garonnaire
- Gestionnaire locatif : Immagence
- Gérant : Mme Christelle Degoulet
- Suivi financier & comptable : Créquy Finance
- Dommages ouvrages : SMABTP

CRÉDIT

Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	285 138 €
Durée	20 ans
Différé	24 mois
Taux nominal fixe	1,75 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



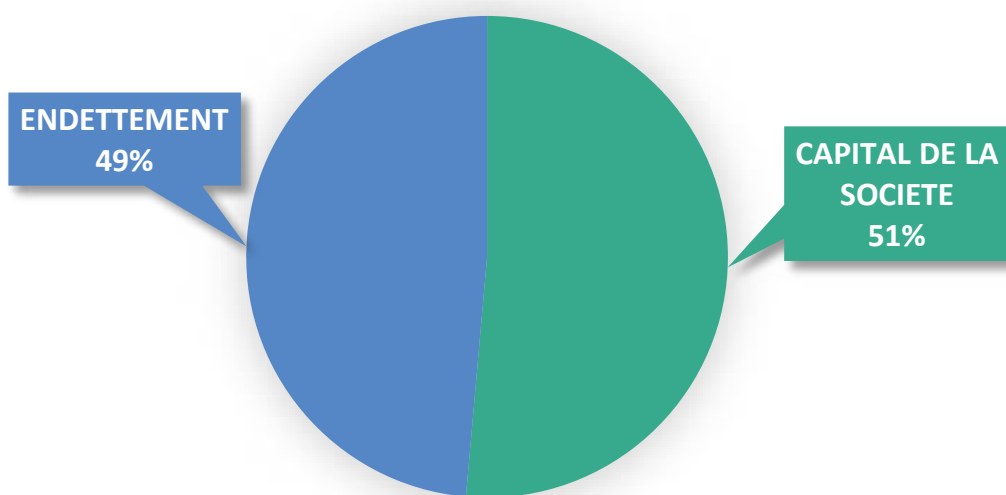
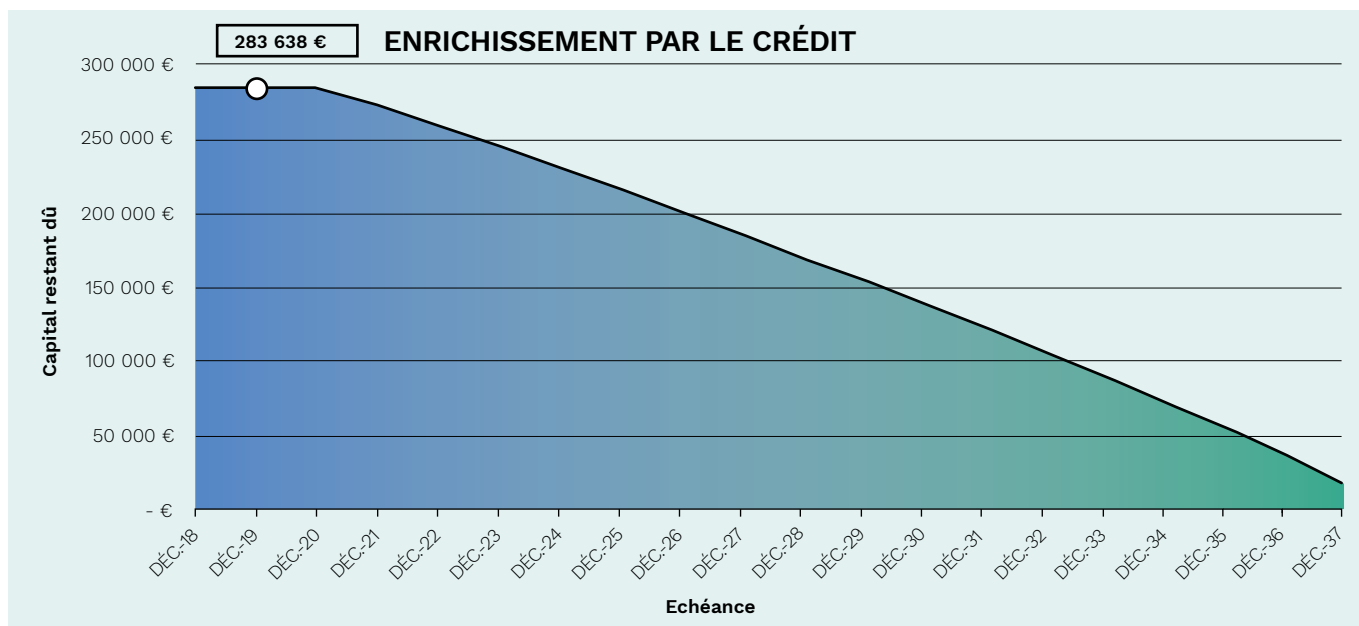
*En fonction de l'état du marché

Localité : 18 rue des frères chappes - Saint-Etienne

Surface habitable	222,90 m ²
Surfaces Annexes	-
Points forts	Hyper centre
Logements	4
Prix - Loyer conventionné	6.02 €/m ²



ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2019





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 3 ans pendant la durée des travaux)

Réduction d'impôt Malraux			
	2017	2018	2019
Pour 1 part	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Part foncier	2 076 €	2 076 €	0 €
Malraux PNRQAD	30%	30%	30 %
Part travaux	7 924 €	7 924 €	867 €
Réduction IR	2 377 €	2 377 €	260 €
Performance fiscale	23,8%	23,8%	2,6 %

(2) Déficit foncier par part

(sur 11 ans : 3 ans travaux liés au prêt + 9 ans conventionnement)

Pour une part investie à 10 000€		
	2017-2018	2019
Déficit foncier		
Revenus bruts	- €	2 224 €
Frais et charges déductibles	132 €	1 191 €
Intérêts emprunt	199 €	209 €
Déductions spéciales	- €	- €
Déficit foncier	- 331 €	823 €

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
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER				
30 %	-2,5%	48,7%	50,1%	-1,5%
41 %	-3,4%	48,1%	50,1%	-2,0%
45 %	-3,7%	47,9%	50,1%	-2,2%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				
47,2 %	-3,9%	47,8%	50,1%	-2,3%
58,2 %	-4,8%	47,3%	50,1%	-2,9%
62,2 %	-5,1%	47,1%	50,1%	-3,1%

A noter :

Nous avons gardé une enveloppe travaux qui a permis de neutraliser la surimposition généré 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.

BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	52 098		52 098		52 098	
Travaux	475 460		501 476		501 476	
Placement						
Trésorerie	40 391		71 909		58 756	
TOTAL INVESTISSEMENT	567 949	18 932	625 483	20 849	612 330	20 411
FINANCEMENT						
Capital social	300 000		300 000		300 000	
Subventions			66 710		66 710	
RAN (résultats antérieurs)	- 5 872		- 15 689		- 24 865	
Résultat compte d'exploitation	- 9 817		- 9 176		- 6 337	
Emprunt bancaire	283 638		283 638		276 822	
Autres dettes	-					
TOTAL INVESTISSEMENT	567 949	18 932	625 483	20 849	612 330	20 411

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyer	-		-		-	
Frais de notaires	- 3 257		- 1 161		-	
Honoraires	- 1 500		-		-	
Frais de fonctionnements	- 1 000		- 1 000		-	
Frais de syndic + entretien	-		-		-	
Frais bancaires	- 77		- 987		- 106	
Assurance	- 557		- 557		- 562	
Taxe foncière	- 724		- 735		- 745	
Intérêts Emprunt	- 2 702		- 4 736		- 4 924	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS/CHARGES	- 9 817	- 327	- 9 176	- 306	- 6 337	- 211

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
Travaux défiscalisables	-	-	-	-	-	-
Subventions	-	-	66 710	2 224	-	-

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE