



*Rapport
annuel*

*2019
sur l'année 2018*

**SCI
CHATEAUCREUX 3**



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.



Crêt-de-Roc, l'un des quartiers emblématiques de Saint-Étienne est en pleine rénovation urbaine. En effet, des commerçants et des associations s'y installent et lancent une nouvelle dynamique. Le Crêt-de-Roc c'est la colline la plus proche du centre-ville, le quartier y est perché à 60 mètres au-dessus de l'hôtel de ville. Le quartier Jacquard est situé au coeur de Saint-Etienne entre la préfecture et l'hôtel de ville, il suit les traces d'un renouveau résidentiel en quête d'attractivité. La dynamique urbaine impulsée permet de mettre en valeur ses atouts, c'est un quartier d'hypercentre avec une très bonne accessibilité. Le renouvellement du quartier Jacquard a trois enjeux principaux qui sont de valoriser le patrimoine, agir sur l'image et assurer la qualité de l'habitat.

Plus proche de votre immeuble :

En 2017, est livrée la passerelle Ferdinand permettant d'améliorer la liaison entre l'est et l'ouest de la ville via l'impasse Ferdinand et la rue Neyron c'est-à-dire entre la gare TGV Saint-Étienne Châteaureux et le quartier Crêt de Roc.

Châteaureux 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.

La mixité affichée décline également des commerces et des logements. Les espaces publics, nombreux et de qualité, complètent le panorama du nouveau Châteaureux : une vitrine économique dans un quartier animé, vivant 24h sur 24.

Retrouvez les plans de nos interventions dans Saint-Etienne dans l'espace documentation




La SCI Châteaureux 3, sis 17, rue Jules Ledin, s'inscrit dans ce projet de réhabilitation globale entrepris par la ville, et bénéficie de la fiscalité Malraux et a permis d'obtenir un **taux de réduction d'impôt fixé à 22 %**.

Les données clés

SCI
forme juridique

 **46**
parts

 **21**
associés

 **460 000 €**
capital social

 **18/12/ 2017**
Date de création

Régime fiscal	Malraux 22%
Valeur comptable Immobilier	1 001 000 €
Début cession des actifs	3 ^e trimestre 2028
Date de dissolution maximum	18/12/2036

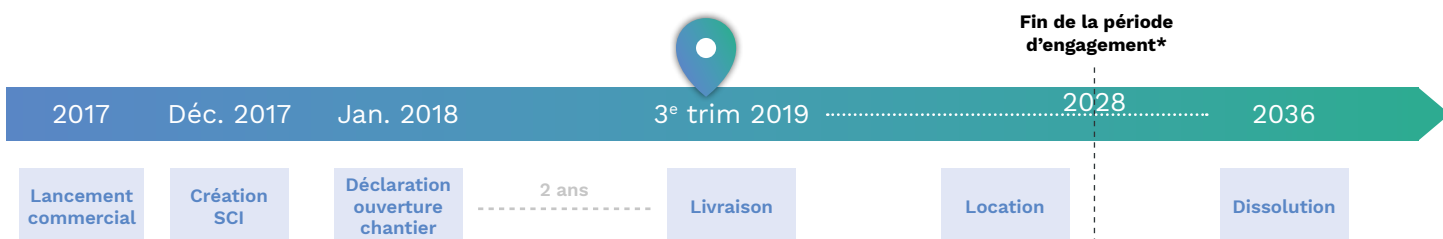
LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

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

CRÉDIT

Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	539 000 €
Durée	20 ans
Différé	24 mois
Taux nominal fixe	1,75 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	277,50 m ²
Surfaces Annexes	20,70 m ²
Points forts	Hyper centre
Logements	3
Prix - Loyer conventionné	6.02 €/m ²

L'immeuble du 17 Rue Jules Ledin sera livré en fin d'année. L'immeuble du 68 rue Salengro lui succédera en avril 2020. Des travaux supplémentaires seront votés au 68 rue Salengro permettant la création d'un Jardin partagé. Celui-ci générera un gain fiscal.





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		
	2017	2018
Pour 1 part	10 000 €	10 000 €
Malraux PNRQAD	22%	22%
Part travaux	8 194 €	10 117 €
Réduction IR	1 803 €	2 226 €
Performance fiscale	18,0%	22,3%

(2) Déficit foncier par part

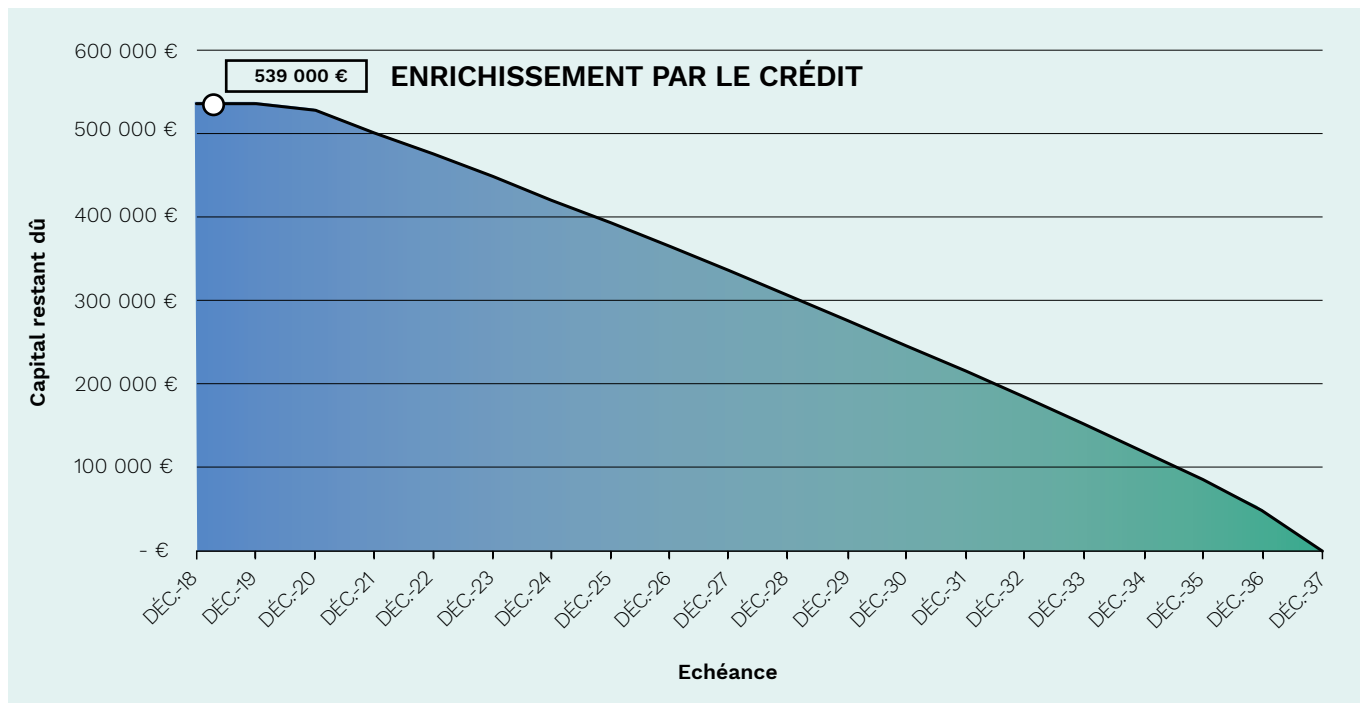
(sur 11 ans : 2 ans travaux liés au prêt + 9 ans conventionnement)

Pour une part investie à 10 000€		
	2017	2018
Revenus bruts	- €	
Frais et charges déductibles	- €	77 €
Intérêts emprunt	- €	226 €
Déductions spéciales	- €	

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
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER				
30 %	0,9%	41,2%	40,3%	0,9%
41 %	1,2%	41,5%	40,3%	1,2%
45 %	1,4%	41,7%	40,3%	1,4%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				
47,2 %	1,4%	41,7%	40,3%	1,4%
58,2 %	1,8%	42,1%	40,3%	1,8%
62,2 %	1,9%	42,2%	40,3%	1,9%

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2018



CRÉQUY
GROUPE



BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	78 800		78 800		78 800	
Travaux	388 610		865 665		877 311	
Placement						
Trésorerie	- 10 388		30 971		52 299	
TOTAL INVESTISSEMENT	457 022	9 935	975 436	21 205	1 008 410	21 922
FINANCEMENT						
Capital social	460 000		460 000		460 000	
Subventions	-				45 838	
RAN (résultats antérieurs)	-		- 10 478		- 24 064	
Résultat compte d'exploitation	- 10 478		- 13 586		- 12 864	
Emprunt bancaire			539 500		539 500	
Autres dettes	7 500		-			
TOTAL INVESTISSEMENT	457 022	9 935	975 436	21 205	1 008 410	21 922
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					-	
Frais de notaires	- 10 406		- 7 060		-	
Honoraires	-		- 1 500		-	
Frais de fonctionnements	-		- 1 250		- 1 250	
Frais de syndic + entretien	-		-		- 1 350	
Frais bancaires	- 72		- 942		- 87	
Assurance	-		-		-	
Taxe foncière	-		- 717		- 736	
Intérêts Emprunt	-		- 2 117		- 9 441	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS/CHARGES	- 10 478	- 228	- 13 586	- 295	- 12 864	- 280
Travaux déductibles						
Travaux défiscalisables	-	-	-	-	-	-
Subventions	-	-	-	-	45 838	996

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



www.groupecrequy.fr