



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

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.



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

 **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	18/12/2038

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	541 000 €
Durée	20 ans
Différé	24 mois
Taux nominal fixe	1,75 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



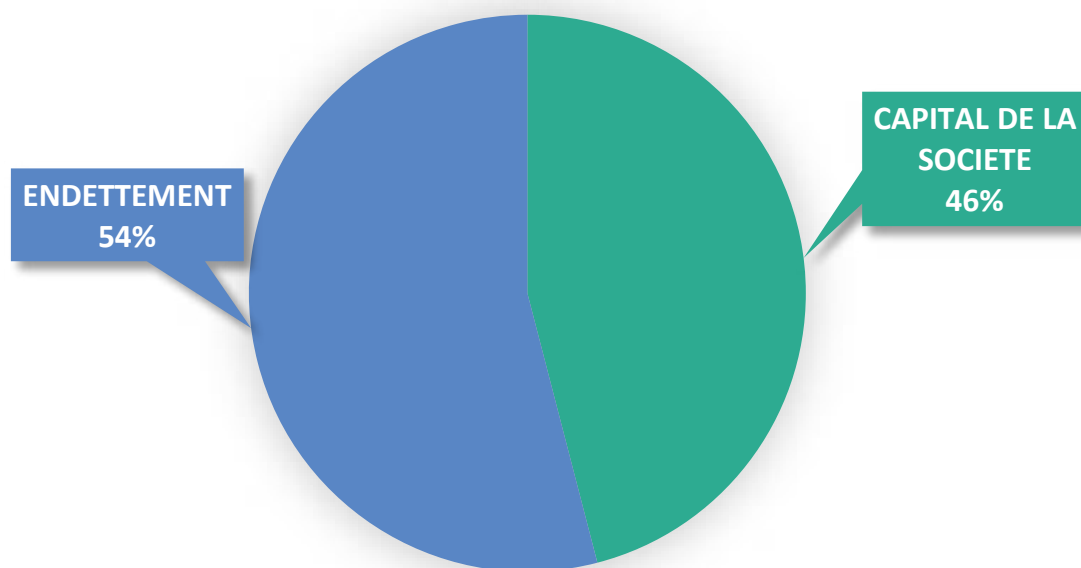
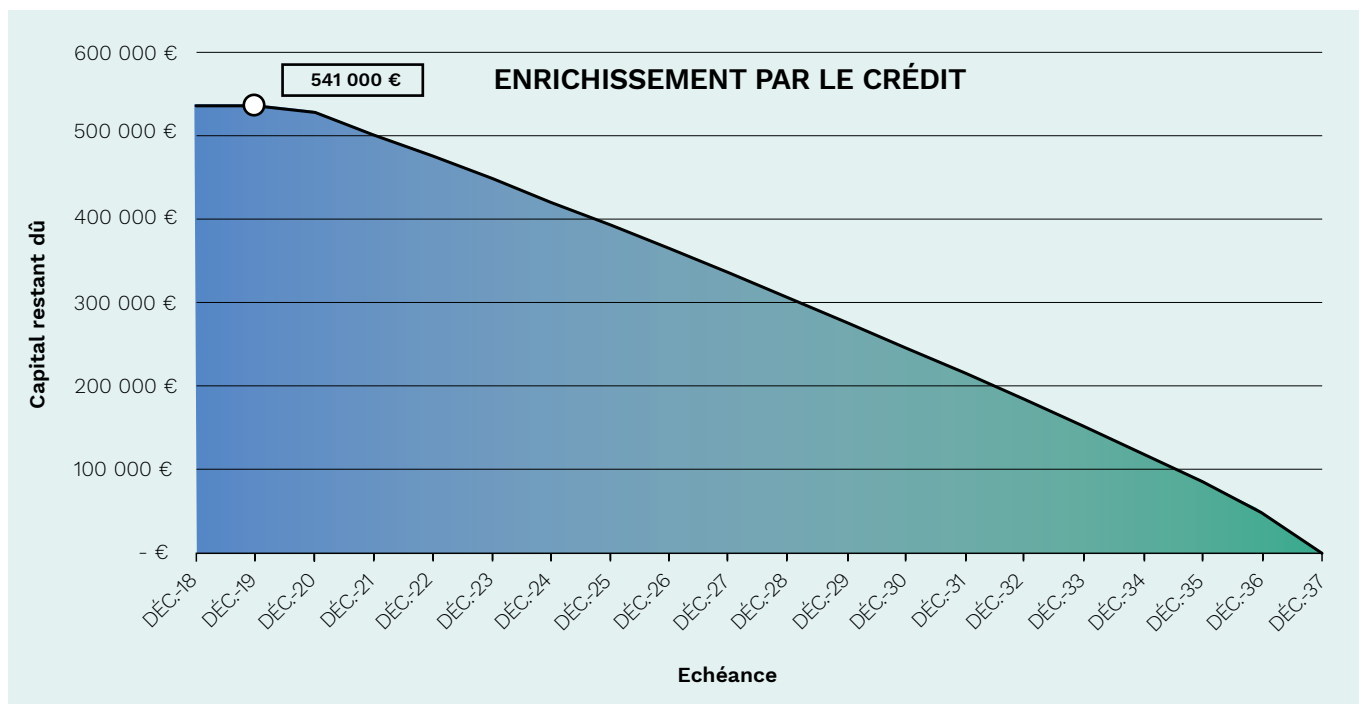
*En fonction de l'état du marché

Localité : 68 rue Roger Salengro et 17 rue Jules Ledin - Saint Etienne

Surface habitable	277,50 m ²
Surfaces Annexes	20,70 m ²
Points forts	
Logements	T2 + Deux T3 + T4
Prix - Loyer conventionné	6.15 €/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 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	2019
Revenus bruts		813 €
Frais et charges déductibles	77 €	485 €
Intérêts emprunt	226 €	205 €
Déductions spéciales		
Déficit foncier	- 303 €	123 €

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 %	0,9%	40,8%	40,3%	0,5%
41 %	1,2%	41,0%	40,3%	0,7%
45 %	1,4%	41,1%	40,3%	0,8%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				
47,2 %	1,4%	41,1%	40,3%	0,8%
58,2 %	1,8%	41,3%	40,3%	1,0%
62,2 %	1,9%	41,4%	40,3%	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	78 800		78 800		78 800	
Travaux	842 285		849 719		849 719	
Placement						
Trésorerie	54 351		72 378		127 163	
TOTAL INVESTISSEMENT	975 436	21 205	1 000 897	21 759	1 055 682	22 950
FINANCEMENT						
Capital social	460 000		460 000		460 000	
Subventions			37 373		106 130	
RAN (résultats antérieurs)	- 10 478		- 24 064		- 35 976	
Résultat compte d'exploitation	- 13 586		- 11 912		- 15 472	
Emprunt bancaire	539 500		539 500		541 000	
Autres dettes	-					
TOTAL INVESTISSEMENT	975 436	21 205	1 000 897	21 759	1 055 682	22 950
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			-		4 000	
Frais de notaires	- 7 060		950		-	
Honoraires	- 1 500		-		- 2 114	
Frais de fonctionnements	- 1 250		- 1 250		- 1 250	
Frais de syndic + entretien	-		- 1 346		- 5 827	
Frais bancaires	- 942		- 89		- 90	
Assurance	-		-		-	
Taxe foncière	- 717		- 736		- 750	
Intérêts Emprunt	- 2 117		- 9 441		- 9 441	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS/CHARGES	- 13 586	- 295	- 11 912	- 259	- 15 472	- 336
Travaux déductibles						
	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
Travaux défiscalisables	-	-	-	-	-	-
Subventions	-	-	37 373	812	68 757	1 495

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

Solution Créquy Investissement



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE