



Rapport annuel

*2020
sur l'année 2019*

SCI OCCITANE



Projet
·
Chiffres clés
·
Performances fiscales
·
Endettement et capitalisation
·
Bilan

CRÉQUY
GROUPE

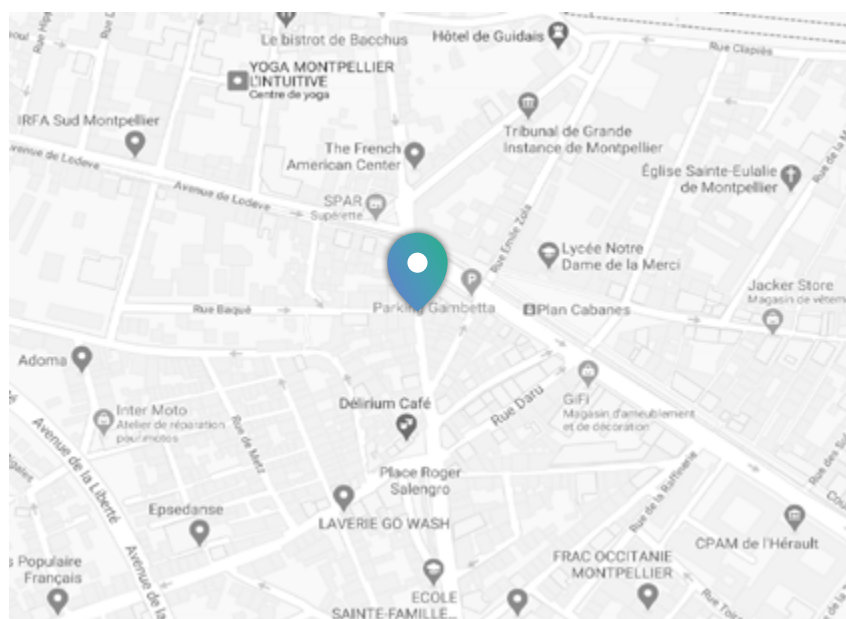
Le projet



2003

création
du groupe Créquy

Le quartier de Figuerolles a bénéficié de grands travaux de rénovation urbaine pour un habitat vieillissant mais plein de charme. Il séduit donc de nouveaux venus tout en réussissant à conserver une mixité de population que chacun apprécie dans le quartier. Toute la joie de vivre de Montpellier !



La place Roger Salengro, au coeur du quartier Figuerolles, a été refaite à neuf à la grande satisfaction des riverains dans le cadre du Plan d'actions de quartier, comme l'avait promis Philippe Saurel, le maire et président de la métropole.

Entre la cité Gély et la rue faubourg de Courreau, récemment rénovée, la rue faubourg Figuerolles est un axe de liaison important, aujourd'hui principalement dédié à l'automobile. Sa rénovation vise à améliorer le cadre de vie des habitants, favoriser l'animation commerciale et la vie de quartier. Ce projet s'inscrit dans un programme de rénovation de quartier, concerté avec les habitants au cours de trois réunions publiques, menées d'octobre 2016 à mars 2017.





La Métropole et la Ville ont déjà rénové le quartier de Saints, le boulevard Renouvier et la place Salengro. Le programme se poursuit avec le réaménagement de la rue faubourg Figuerolles à partir du 17 septembre 2018.

6 millions d'euros pour l'ensemble du quartier Figuerolles dont 900 000 € au titre de la Politique de la Ville dont 3 millions d'euros pour la phase 1 de la rue faubourg Figuerolles



Les données clés

SCI
forme juridique

 **58**
parts

 **29**
associés

 **580 000 €**
capital social

 **16/12/ 2016**
Date de création

Localité : 14/16 rue Général Vincent - Montpellier

Régime fiscal	Malraux 22%
Valeur comptable Immobilier	1 130 066 €
Début cession des actifs	1 ^e trimestre 2027
Date de dissolution maximum	31/12/2037

LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

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

CRÉDIT

Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	640 000 €
Durée	20 ans
Différé	24 mois
Taux nominal fixe	1,60 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



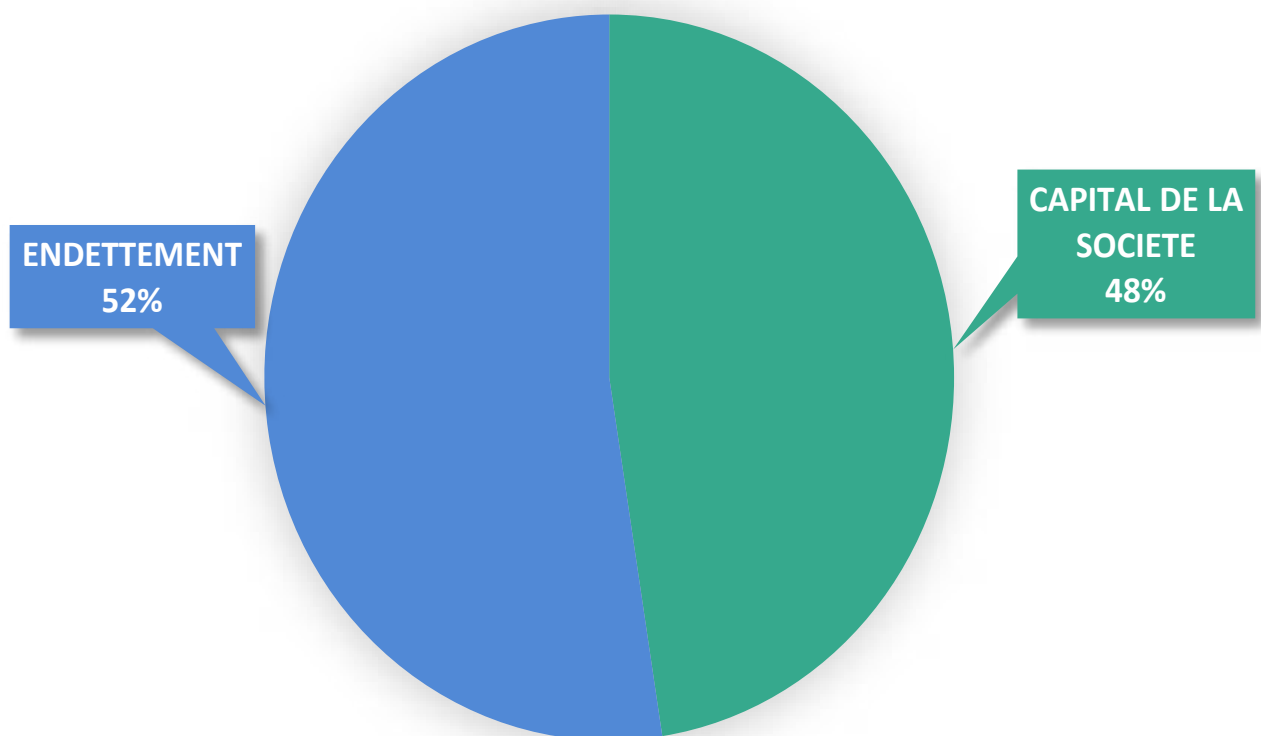
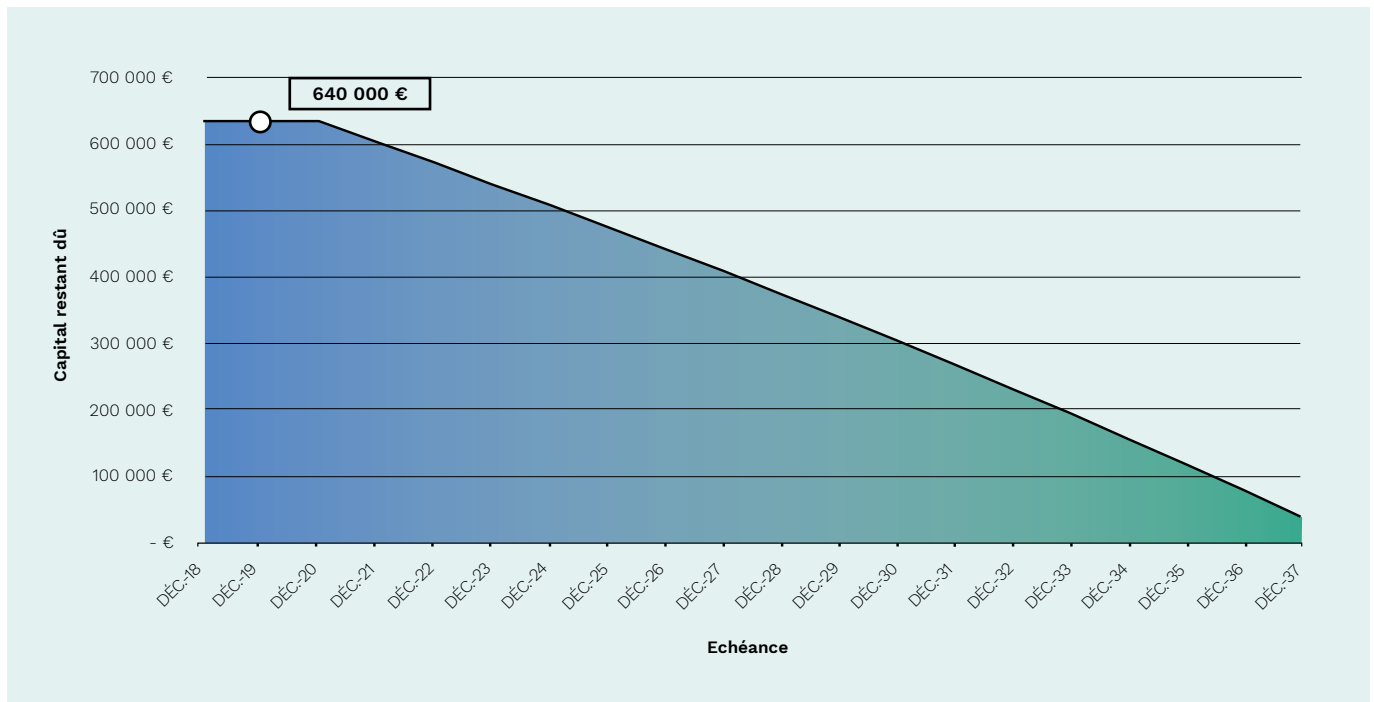
*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	231 m ²
Surfaces Annexes	-
Points forts	Hyper centre
Logements	6
Prix - Loyer conventionné	8,51 -10,90€/m ²

Nous avons dû faire face l'an passé à la défaillance d'une entreprise et la livraison avait pris du retard. Le confinement ne nous a pas avantagé. Dès avril, une équipe interne au groupe a repris les travaux. Nous prévoyons une livraison dernier trimestre 2020. Le fond de roulement joue son rôle d'amortisseur. Une subvention de 31 717 € a été notifiée par l'ANAH concernant ce projet. Le gérant a donc décalé un montant de travaux qui servira à neutraliser fiscalement cette subvention.



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	2016	2017
Pour 1 part	10 000 €	10 000 €
Part travaux	7 508 €	9 317 €
Réduction IR	1 656 €	20 50 €
Performance fiscale	16,5 %	20,5%

(2) Déficit foncier par part

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

Pour une part investie à 10 000 €					
	2016 - 2018 (cumul)		2019	Augmentation de capital	
	2017 - 2018 (cumul)		2019		
Déficit foncier					
Revenus bruts	- €		547 €	- €	547 €
Frais et charges déductibles	148 €		417 €	148 €	417 €
Intérêts emprunt	177 €		176 €	177 €	176 €
Déductions spéciales	- €		- €	- €	- €
Déficit Foncier	- 325 €		- 46 €	- 325 €	- 46 €

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

TMI	Performance		Augmentation de capital	
	Performance année 2019 (rendement)	Performance globale cumulée (1)+(2)	Performance année 2019 (rendement)	Performance globale cumulée (1)+(2)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER				
30 %	0,1%	38,1%	1,0%	21,0%
41 %	0,2%	38,5%	1,3%	22,0%
45 %	0,2%	38,7%	1,5%	22,2%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS				
47,2 %	0,2%	38,8%	1,5%	22,2%
58,2 %	0,3%	39,2%	1,9%	22,7%
62,2 %	0,3%	39,3%	2,0%	22,8%

BILAN COMPTABLE	31/12/2018		31/12/2019		PREVISIONNEL 31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier	224 244		224 244		224 244	
Travaux	876 900		876 900		911 900	
Placement						
Trésorerie	73 024		83 750		74 542	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 174 168	20 244	1 184 894	20 429	1 210 686	20 874
FINANCEMENT						
Capital social	580 000		580 000		580 000	
Subventions			31 717		106 717	
RAN (résultats antérieurs)	- 26 486		- 45 832		- 66 823	
Résultat compte d'exploitation	- 19 346		- 20 991		- 18 277	
Emprunt bancaire	640 000		640 000		609 069	
Autres dettes	-		-		-	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 174 168	20 244	1 184 894	20 429	1 210 686	20 874

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT	31/12/2018		31/12/2019		PREVISIONNEL 31/12/2020	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyer	-		-		-	
Frais de notaires	-		795		-	
Honoraires	- 3 200		- 5 459		- 3 291	
Frais de fonctionnements	- 1 300		- 2 400		- 1 200	
Frais bancaires	- 98		- 87		- 100	
Assurance	- 1 108				-	
Taxe foncière	- 3 400		- 3 600		- 3 672	
Intérêts Emprunt	- 10 240		- 10 240		- 10 014	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS/CHARGES	- 19 346	- 334	- 20 991	- 362	- 18 277	- 315

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
Travaux défiscalisables	-	-	-	-	35 000	603
Subventions	-	-	31 717	547	75 000	1 293

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

Solution Créquy Investissement



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE