



Rapport annuel

2019
sur l'année 2018

SCI

Pavillon de l'horloge

Projet

·
Chiffres clés

·
Performances fiscales

·
Endettement et capitalisation

·
Bilan

CRÉQUY
GROUPE

Le projet



2003

création
du groupe Créquy

Depuis 2005, le groupe Créquy est acteur dans le renouvellement urbain de la ville de Mulhouse.

Pour réhabiliter en profondeur ces quartiers, la Ville et l'Agence nationale de rénovation urbaine se sont engagées dans de lourds dispositifs d'investissements publics : Grand projet de Ville, Programme de rénovation urbaine, Opération pour l'amélioration de l'habitat renforcé...Le partenariat mis en place avec le groupe Créquy a permis de renouveler le parc de logements privés et de redorer l'image de ces paysages urbains.



80 logements entièrement ont été refaits à neuf, notamment dans le quartier Franklin-Fridolin.

Le groupe Créquy a élargi son champ d'action en intervenant dans d'autres projets en centre-ville. Avec un défi d'exception : réhabiliter l'un des bâtiments les plus célèbres de Mulhouse, l'ancien siège social de la Société Générale : Le Pavillon de l'Horloge.

L'offre commerciale se diversifie avec l'implantation d'enseignes, nationales ou d'indépendantes jusque-là absentes de Mulhouse. Parmi elles, Nike, Swarovski, Mango, Mauboussin, La Grande Récré, Superdry, Liu Jo, Le temps des cerises, H&M déco, Flying Tiger, Starbucks, Hema... Mulhouse enregistre une dynamique positive et fait figure d'exception :

403 ouvertures de commerces essentiellement des commerces de moyen ou haut de gamme
Baisse de 30 % des locaux vacants.

Depuis avril 2018, le Centre Europe accueille les 1 500 élèves et 75 professeurs du Conservatoire de musique, danse et art dramatique de Mulhouse. Ces derniers ont quitté leurs locaux exigus du boulevard Wallach pour prendre leurs aises sur 7 000 m².

Plus proche du centre-ville et avec près de quatre fois plus d'espace, le Conservatoire a gagné en qualité (prise en compte de l'accoustique, luminosité...) et offre des conditions d'apprentissage optimales.

La SCI Pavillon de l'Horloge, sis 74, rue Sauvage, s'inscrit dans ce projet de rénovation globale entrepris par la ville, et bénéficie de la fiscalité du Déficit foncier.

Les données clés

SCI
forme juridique

 **58**
parts

 **26**
associés

 **580 000 €**
capital social

 **11/12/ 2015**
Date de création

Régime fiscal	Déficit foncier
Valeur comptable Immobilier	981 412 €
Début cession des actifs	4 ^e trimestre 2026
Date de dissolution maximum	31/12/2035

LES EXPERTS DE L'OPÉRATION

- Notaire : Me Garonnaire
- Gestionnaire locatif : Immagence
- Gérant : M. Etienne Maignan.
- Suivi financier & comptable : Créquy Finance
- Dommages ouvrages : SFS

CRÉDIT

Etablissement financeur	Banque Palatine
Montant	430 600 €
Durée	16 ans
Différé	18 mois
Taux nominal fixe	2,00 %
Garanties	Hypothèques

Où en sommes-nous?



*En fonction de l'état du marché

Surface habitable	342,20 m ²
Surfaces Annexes	16 m ² de terrasse
Points forts	Immeuble prestigieux
Logements	7 + 5 stationnements
Prix - loyers m ²	8,20€/m ² hors stationnement





Déficit foncier par part

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

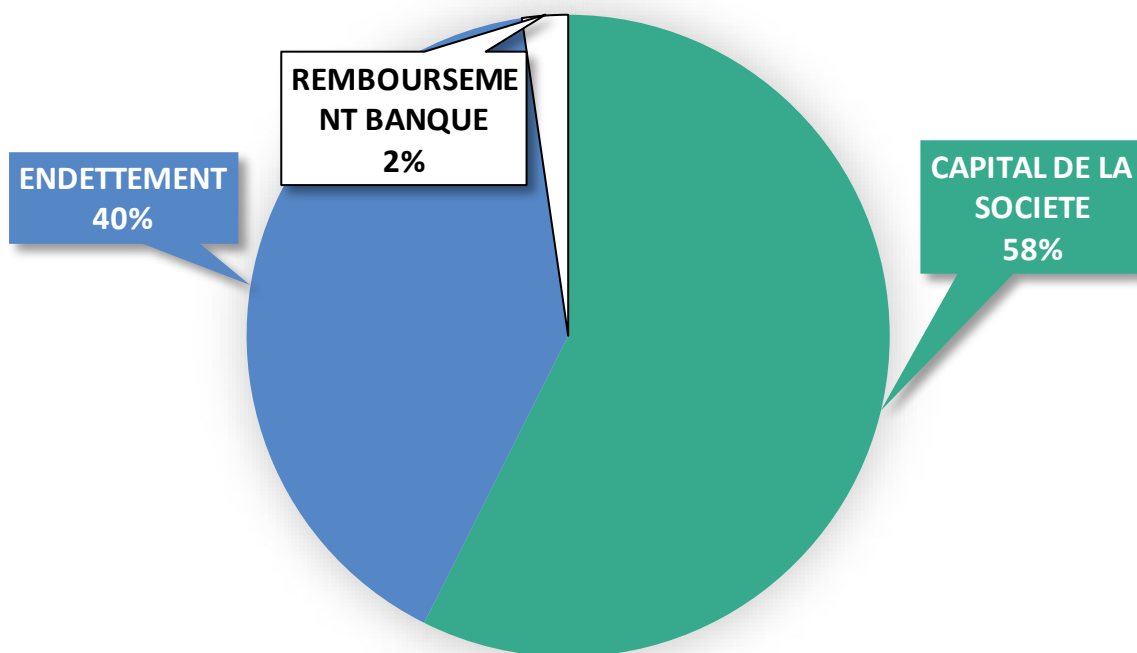
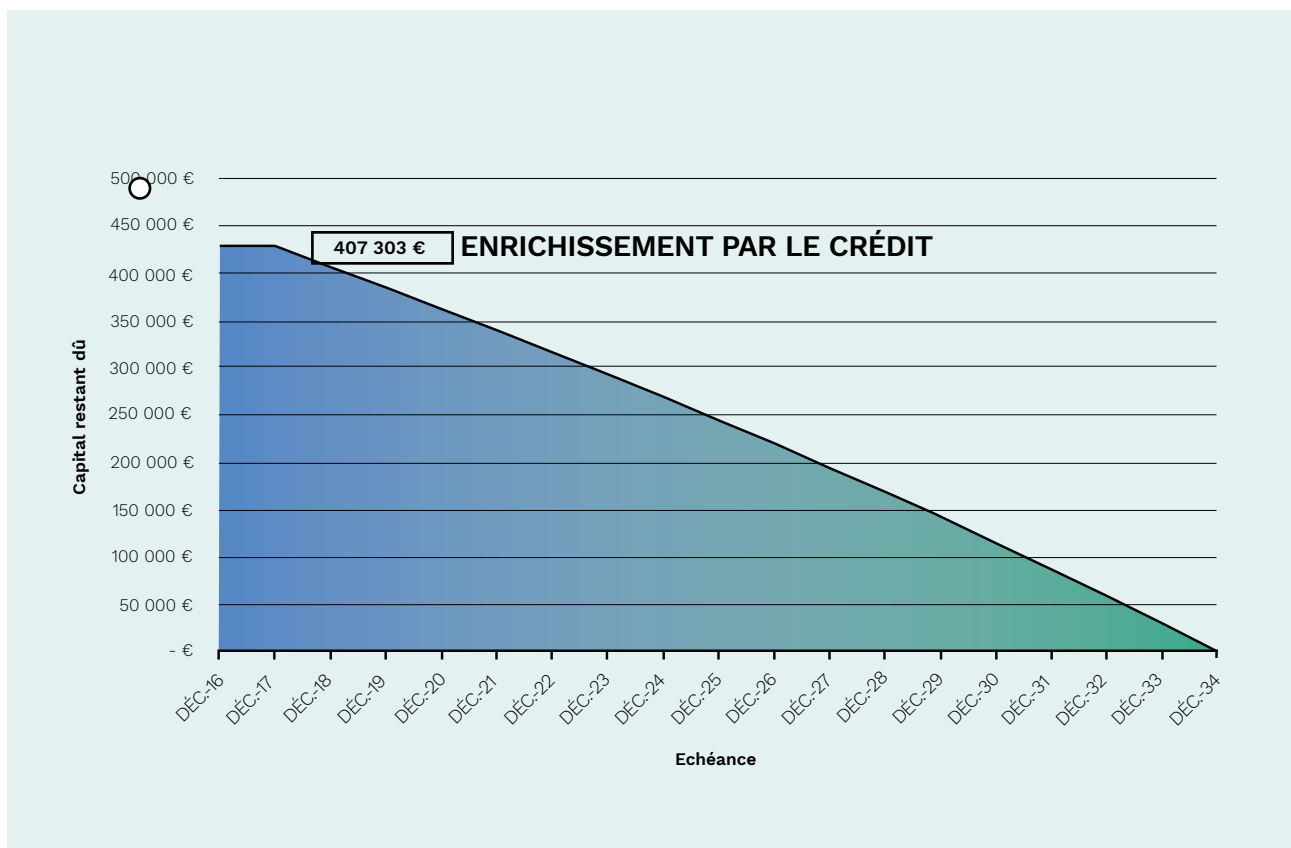
Pour une part investie à 10 000

	2015	2016	2017	2018
Déficit foncier				
Revenus bruts	- €	407 €	642 €	452 €
Frais et charges déductibles	6 105 €	6 376 €	251 €	326 €
Intérêts emprunt	6 100 €	6 124 €	3 €	
Déductions spéciales		223 €	153 €	149 €
Déficit Foncier	- 6 105 €	- 6 192 €	238 €	- 23 €

TABLEAU DE PERFORMANCE FISCALE GLOBALE EN FONCTION DE VOTRE TMI :

TMI	Performance année 2018 (rendement)	Performance globale cumulée (1)+(2)
TAUX MARGINAL SANS REVENU FONCIER		
30 %	0,1%	36,2%
41 %	0,1%	49,5%
45 %	0,1%	54,4%
TAUX MARGINAL AVEC REVENUS FONCIERS		
47,2 %	0,1%	54,9%
58,2 %	0,1%	68,2%
62,2 %	0,1%	73,1%

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2018



BILAN COMPTABLE					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Foncier (achat 2015)	273 760		273 760		273 760	
Travaux (appel de fonds)	707 652		707 652		707 652	
Trésorerie	19 203		776		242	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 000 615	17 252	982 188	16 934	981 654	16 925
FINANCEMENT						
Capital social	580 000		580 000		580 000	
Subventions	-				-	
RAN (résultats antérieurs)	- 24 717		- 9 985		- 14 615	
Résultat compte d'exploitation	14 732		- 4 630		9 283	
Emprunt bancaire	430 600		407 303		385 586	
Autres dettes	-		9 500		21 400	
TOTAL INVESTISSEMENT	1 000 615	17 252	982 188	16 934	981 654	16 925

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT					PREVISIONNEL	
	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT						
Loyers	41 247		34 469		36 183	
Frais de fonctionnement	- 5 577		- 8 336		- 3 065	
Frais notaires	-		-		-	
Honoraires et entretiens	- 3 744		101		- 698	
Taxe foncière	-		- 9 697		- 4 890	
Frais financiers	- 241		- 86		- 174	
Intérêts d'emprunt	- 8 870		- 8 642		- 8 186	
Travaux PC (appel syndic)	- 8 083		- 12 439		- 9 887	
DIFFÉRENTIEL PRODUITS - CHARGES	14 732	254	- 4 630	- 80	9 283	160

La Sci est neutre fiscalement sur l'année 2018 et a généré du déficit. Un incident important avec le syndic de l'immeuble a créé un sinistre imprévu important de 12 755 €. Nous avons demandé un échancier afin de ne pas pénaliser la trésorerie.

	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part
Travaux défiscalisables	-	-	-	-	-	-

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



www.groupecrequy.fr

CRÉQUY
GROUPE