

Charmes et pièges de l'immobilier de caractère

Rénover un bien ancien au centre-ville permet de s'enrichir et de réduire ses impôts grâce à la loi Malraux. À condition de bien choisir son opération.

Réaliser une opération de restauration immobilière en loi Malraux était réservé, il y a peu de temps, aux personnes disposant de revenus élevés et fortement imposés. Ce placement s'est démocratisé et a suscité un intérêt croissant depuis qu'il a été exclu du plafonnement des niches fiscales. Au mieux, vous réduisez vos impôts de 30 000 euros par an. Le principe revient à acheter un logement dans un immeuble de caractère à rénover, et une quote-part du montant des travaux est déduite de vos impôts. En contrepartie, vous vous engagez à le louer neuf ans. Décryptage d'un placement pierre original.

Se plonger dans la technique fiscale

Pour entrer dans le cadre du Malraux, l'immeuble doit avoir un intérêt historique et/ou architectural et être situé dans un périmètre déterminé. Il se

trouve soit dans un secteur sauvegardé, soit dans un « quartier ancien dégradé » délimité par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, soit dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagé (ZPPAUP) remplacée progressivement par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap). Ces localisations sont importantes, puisque le taux de réduction d'impôt est différent, bien que les exigences en matière de qualité de travaux soient les mêmes partout. La réduction est de 30 % dans les secteurs sauvegardés et les quartiers anciens dégradés, et de 22 % pour les autres.

Le principal avantage de cet investissement, c'est la réduction d'impôt sur le revenu. Les dépenses de rénovation complète d'un immeuble font baisser votre facture fiscale à hauteur de 30 % ou de 22 % d'un maximum de 100 000 eu-

ros par an et hors niches fiscales (lire le détail dans l'encadré p. 37). Ces travaux de rénovation dite « complète » doivent porter sur les parties communes et privatives, hors travaux d'agrandissement et de reconstruction.

Ne pas payer trop cher l'appartement

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt correspondent à des travaux permettant de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état (gros œuvre, électricité, plomberie, chauffage...). Ils portent aussi sur la réorganisation des appartements et leur remise en état. Plus les travaux sont importants, plus la réduction sera intéressante. Mais attention, « l'investissement doit être ciblé en fonction de l'impôt sur le revenu que l'on doit régler car, en cas de surplus, aucun report de réduction n'est possible l'année suivante », précise



PHOTOS : BULFINCH & PARTNERS - HISTOIRE & PATRIMOINE (LILLE)



Un investissement qui peut rapporter 4 % net par an

Pour mieux apprécier la rentabilité d'un tel placement, prenons l'exemple d'un appartement de 80 mètres carrés dans une ville moyenne. Le coût total de l'opération s'élève à 289 529 euros : 120 000 euros pour le foncier, 160 000 euros pour les travaux et 9 529 euros de frais de notaire. Le tout est financé par un prêt sur quinze ans à 3,2 % avec un apport de 30 000 euros et des remboursements de 2 113 euros par mois. Les loyers et les charges sont revalorisés de 1,5 % par an.

Pour évaluer l'impact fiscal, nous avons choisi un couple ayant deux enfants, dont le revenu annuel imposable est de 120 000 euros. Grâce aux travaux déductibles de revenu global et aux intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers, le couple déboursa en moyenne 11 700 euros par an, soit 975 euros par mois (si le couple a des revenus de 90 000 euros par an, il réglera 14 700 euros par an, 1 225 par mois). En fin de compte, il réalise tout confondu 60 000 euros d'économies (réduction d'impôts, déductibilité des intérêts d'emprunt...) et obtiendra un rendement de près de 4 %.

L'achat d'un logement de 100 mètres carrés

Achat foncier	120 000 €
Frais de notaire + frais de prêt	9 529 €
Travaux (2 000 €/m²)	160 000 €
Coût total de l'opération	289 529 €
Apport personnel	30 000 €
Crédit amortissable (15 ans)	259 529 €
Loyer libre (900 € par mois)	10 800 €
Taxe foncière	500 €
Frais, charges (par an)	1 400 €
Mensualités de crédits (4,2 %)	1 158 €



Tableau de synthèse de la rentabilité prévisionnelle

Année	Recettes	Dépenses	Économie (+) ou supplément (-) d'impôt	Solde annuel de trésorerie
2014	+ 0 €	- 35 790 €	0 €	- 35 790 €
2015	+ 0 €	- 9 239 €	16 500 €	7 261 €
2016	+ 6 300 €	- 18 834 €	16 500 €	3 966 €
2017	+ 10 962 €	- 27 304 €	15 245 €	- 1 096 €
2018	+ 11 126 €	- 27 333 €	0 €	- 16 207 €
2019	+ 11 293 €	- 27 363 €	0 €	- 16 069 €
2020	+ 11 463 €	- 27 393 €	0 €	- 15 930 €
2021	+ 11 635 €	- 27 423 €	0 €	- 15 788 €
2022	+ 11 809 €	- 27 454 €	0 €	- 15 645 €
2023	+ 11 986 €	- 27 485 €	0 €	- 15 499 €
2024	+ 12 166 €	- 27 517 €	0 €	- 15 351 €
2025	+ 12 349 €	- 27 550 €	- 1 812 €	- 17 031 €
2026	+ 12 534 €	- 27 582 €	- 2 879 €	- 17 927 €
2027	+ 12 722 €	- 27 616 €	- 3 266 €	- 18 160 €
2028	+ 12 913 €	- 27 649 €	- 3 665 €	- 18 402 €

Taux de rentabilité annualisé de capitaux nets investis : + 3,86 %

Christine Chiozza-Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la Banque Privée 1818. La bonne proportion de travaux est comprise entre 40 et 70 % du coût total de l'opération. « En deçà de 40 %, c'est rare car les travaux portent sur la totalité de l'immeuble et, au-delà de 70 %, cela peut signifier que les travaux sont trop chers ou que le foncier ne vaut rien et que l'intérêt de l'investissement est douteux », explique Antoine Tranchimand, de K&P Finance. Tenez compte du coût du foncier et du coût total. Le premier doit être au moins inférieur de 25 % à la valeur du mètre carré d'un logement de même nature, en bon état dans le même quartier.

Optimiser le montage de l'opération

En revanche, le coût total (foncier + travaux) peut être supérieur de 5 à 10 % au prix d'un logement neuf de qualité toujours dans le même quartier. Mais ce n'est pas systématique. « Dans le centre historique de Rouen, nous avons réalisé une opération en Malraux où le prix du mètre carré était identique à celui d'un immeuble neuf construit à proximité », précise Yves Lebout, directeur commercial de Buildinvest. Avant de vous lancer, n'hésitez pas à aller voir des programmes déjà réalisés, vous apprécierez la qualité des rénovations, le choix pertinent de l'emplacement.

La gestion des travaux et du chantier n'est plus forcément assurée par les futurs copropriétaires. Auparavant, il fallait obligatoirement passer par la constitution d'une association foncière urbaine libre (Aful) réunissant les copropriétaires. C'est elle qui se chargeait des démarches administratives, des études architecturales, des travaux

et des appels de fonds. Une autre solution existe depuis 2009 : la VIR, c'est-à-dire la vente d'un immeuble à rénover, fondé sur le même principe que la vente en état futur d'achèvement (Vefa). Vous achetez une sorte d'offre groupée (foncier + travaux) qui est gérée par un professionnel. « Le client dispose d'un contrat dans lequel le professionnel s'engage sur le montant et le descriptif de travaux contractuellement », précise Alexandre Mauret, président d'Histoire & Patrimoine Développement.

La première formule est plus souple pour organiser les appels, par exemple, et moins chère car il y a moins d'intermédiaires. La seconde est plus encadrée, plus onéreuse mais elle permet d'éviter les dépassements de budget et de délais. « Avec la VIR, les clients bénéficient d'une garantie de prix, d'un respect du calendrier d'exécution et d'une garantie



Avis d'expert

Antoine Tranchimand,
gérant associé
de K&P Finance.

*«Un investisseur
qui achète
dans une ville
dynamique
un bien dans
un ancien hôtel
particulier ne peut
que s'enrichir
à moyen terme.»*

d'achèvement, explique Franck Temim de la Compagnie immobilière de restauration. Et lors de la revente du bien, si on a acheté en VIR, le prix d'achat du bien, pour le calcul de la plus-value taxable, correspond au prix du foncier plus celui des travaux, alors qu'en ayant acheté en Aful, le prix d'achat ne correspond qu'au prix du foncier. » Mais d'un autre côté, « les frais de notaire dans le cadre de l'Aful ne sont déterminés que sur l'existant, alors que dans le cadre de la VIR, ils le seront sur la totalité de l'opération au taux de l'ancien et non du neuf », précise Yves Lebout, directeur commercial de Buildinvest. Chaque solution a ses avantages et ses inconvénients.

Obligation de louer au moins neuf ans

Investir dans du Malraux, c'est s'engager à louer pendant neuf ans. La location doit in-

Six programmes Malraux au banc

Bayeux (14)



● **Caractéristiques** 33 appartements de 30 à 72 m² du studio au trois pièces en duplex.

● **Prix Foncier** : 447 €/m².
Travaux : 3 490 €/m².

Notre avis Qualité de l'emplacement et potentiel locatif de Bayeux où le nombre de ménages devrait augmenter de plus de 10 % d'ici à 2017.

Contact : Buildinvest
www.buildinvest.com

La Rochelle (17)



● **Caractéristiques** 10 appartements de 25 à 59 m² (studio au trois pièces) plus un local commercial, dans une petite rue du centre historique.

● **Prix Foncier** : 3 291 à 3 481 €/m².
Travaux : 3 090 €/m².

Notre avis Petite copropriété bien située, dans le secteur sauvegardé. Loyers de 470 à 650 € par mois, selon la surface.

Contact : CEDIF/YMO
www.ymo-developpement.com

Paris (75)



● **Caractéristiques** 50 appartements de 28 à 119 m², du studio au quatre pièces, avec cour et jardin.

● **Prix Foncier** : 12 757 €/m².
Travaux : 3 670 €/m².

Notre avis Un prix du foncier élevé, mais vous investissez dans l'hôtel Voysin, construit en 1640 et situé dans le Marais, quartier historique et recherché.

Contact : Histoire & Patrimoine
www.histoire-patrimoine.fr

tervenir dans les douze mois suivant la date d'achèvement des travaux. Il est donc primordial de choisir une ville et un quartier où la demande locative est forte, où l'attrait pour le quartier est réel.

La question du loyer doit être présente à l'esprit dès le début de votre réflexion, afin d'optimiser le placement. Dans ce dispositif, contrairement au Scellier ou au Duflot, il n'y a ni condition de ressources du locataire ni loyers plafonnés. Vous êtes donc libre de fixer son montant. La tentation serait de demander un loyer élevé compte tenu du coût de votre investissement. Ne soyez pas trop gourmand. « Il faut louer au prix du marché, explique Mathieu Mars, d'Institut du Patrimoine. On réduit peut-être la rentabilité, mais on augmente la sécurité. Si on choisit de l'augmenter, on prend le risque de retarder l'arrivée du premier locataire et donc la perception des

Jusqu'à 30 000 euros d'économie d'impôts

L'investissement Malraux correspond à une réduction d'impôts hors niche fiscale. En effet, c'est l'un des rares investissements à être sorti du plafonnement des niches fiscales. Cette réduction d'impôt est de 30 % si l'immeuble se trouve en "secteur sauvegardé" ou dans un "quartier ancien dégradé" et de 22 % s'il est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et patrimoine (Avap).

Cette réduction s'applique aux dépenses de travaux hors intérêts d'emprunt limitées à 100 000 euros. La réduction d'impôt maximale est donc de 30 000 euros (ou de 22 000 euros selon le cas) par an pendant trois ans au maximum, soit un gain fiscal total de 90 000 euros. Elle est accordée au titre de l'année de paiement des dépenses et est soumise à l'engagement de louer à usage d'habitation un appartement vide pendant neuf ans. La location doit intervenir au plus tard

un an après la fin des travaux. Elle doit être continue et ne pas être consentie à un membre de la famille (ascendants et descendants). Attention, en cas de non-location ou de vente avant le terme, vous remboursez l'avantage fiscal plus des intérêts de retard.

Les dépenses de travaux ne peuvent être retenues une seconde fois dans le calcul de vos revenus fonciers. Par contre, vous pourrez déduire de vos revenus fonciers les intérêts du prêt.

loyers. » Vous pouvez opter pour le haut de la fourchette, mais pas davantage.

Quant à l'encadrement à venir des loyers prévu par la loi Alur, il faut en tenir compte dans vos estimations. Les décrets d'application concernant ce point ne sont pas parus, mais quelques professionnels

estiment que ces biens pourraient bénéficier de la majoration de 20 % du loyer dans les villes concernées par ce plafonnement.

Pour financer cet achat, le recours à un prêt est recommandé, puisque vous pourrez déduire les intérêts de vos revenus fonciers. Ce sont les

seules dépenses que vous déduirez de ces revenus, car les dépenses de travaux ne peuvent pas donner plusieurs avantages.

Compte tenu du coût total de ces opérations de rénovation particulière et du niveau raisonnable des loyers qu'il est convenu d'appliquer, la rentabilité varie entre 2 et 3 %, et jusqu'à 4 % avantage fiscal inclus. La rentabilité n'est pas extraordinaire, mais vous investissez dans de l'immobilier de caractère et répondant aux normes actuelles d'économies d'énergie.

Espoir de valorisation à moyen terme

Dans cette opération, vos charges futures seront donc moins importantes et vous n'aurez pas de travaux de réfection de façade, de toiture, de chauffage à prévoir avant bien des années. Enfin, la valorisation à moyen terme d'un immeuble du XVIII^e siècle répondant aux exigences de confort du XXI^e siècle est bien meilleure que celle d'un immeuble neuf occupé depuis dix ans ou d'un immeuble ancien dans lequel des travaux réguliers de remise en état sont à prévoir. ■

MYRIAM SIMON

d'essai



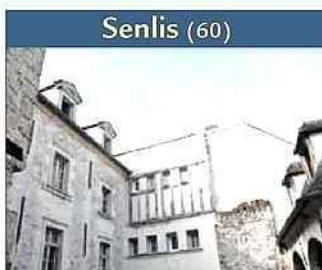
Rouen (76)

● **Caractéristiques** 22 appartements de 19 à 91 m² du studio au quatre pièces.

● **Prix Foncier** : 2 036 à 2 378 €/m².
Travaux : 3 136 €/m².

Notre avis Un ensemble immobilier dans le centre de Rouen, ville en évolution où le marché de la location est animé.

Contact : Buildinvest
www.buildinvest.com



Senlis (60)

● **Caractéristiques** 8 appartements de 36 à 107 m² du studio au quatre pièces, avec parking, cour et jardin.

● **Prix Foncier** : 2 857 €/m².
Travaux : 2 400 €/m².

Notre avis Située à 30 minutes de Paris, la ville au riche passé historique accueille des habitants au pouvoir d'achat élevé. Investissement à long terme.

Contact : Histoire & Patrimoine
www.histoire-patrimoine.fr



Tours (37)

● **Caractéristiques** 16 lots de 22,50 à 73 m² du studio au trois pièces en duplex dans le secteur sauvegardé.

● **Prix Foncier** : 2 188 €/m².
Travaux : 3 455 à 4 188 €/m².

Notre avis Près de la cathédrale Saint-Gratien, de beaux bâtiments à l'architecture typique, avec jardin. Loyers de 320 à 720 € par mois selon la surface.

Contact : Groupe CIR
www.groupecir.com