



Défiscalisation en loi Malraux

## Les charmes immuables

Après 50 ans d'existence du Malraux, les biens éligibles se font rares mais toujours aussi séduisants pour les gros revenus

Les propriétaires qui décident d'effectuer des travaux de restauration complète d'un immeuble dans certains secteurs peuvent bénéficier du régime de la loi Malraux. Dans l'immobilier locatif, ce dispositif est quasiment le plus efficace avec une réduction d'impôt qui est de 30 % du prix des travaux, retenu dans la limite annuelle de 100000 euros, soit une réduction d'impôt pouvant atteindre 30000 euros par an. De plus, cette réduction d'impôt ne rentre pas dans le plafonnement des niches fiscales, une aubaine pour les contribuables fortement fiscalisés. Pour autant, les programmes sont rares et souvent chers. Aussi, la plus grande sélectivité s'impose.

PIERRE-JEAN LECA

**V**otée le 4 août 1962, la loi sur la restauration du patrimoine, dite loi Malraux, fêtera ses 55 ans. L'occasion de rappeler que l'objectif de l'homme d'État a été rempli au-delà de ses propres espérances. Les contribuables privés ont sauvé avec éclat des sites aussi emblématiques que le quartier du Marais à Paris, le centre-ville de Bordeaux et, bien sûr, le quartier de la Balance à Avignon, si cher à André Malraux. Preuve de son efficacité sur la protection du patrimoine commun, le législateur a exclu en 2012 ce dispositif du plafonnement des niches fiscales de 10000 euros, faisant de la loi l'un des produits de défiscalisation les plus attractifs du marché. Revers de la médaille : plus de 50 ans après, le temps a fait son œuvre et les biens éligibles se font rares et chers. Désormais, l'investisseur qui souhaite malgré tout intégrer dans son patrimoine un bien de caractère tout en profitant de l'avantage fiscal, est contraint de se tourner vers des plus petites villes aux centres historiques décatés. Une option

qui n'est pas sans risque, puisque la visibilité du marché de l'immobilier, à la location comme à la vente, est en effet plus limitée à Nîmes ou Saintes qu'à Lyon ou Bordeaux, comme en témoigne Mathieu Mars, directeur associé à l'Institut du Patrimoine, "les opérations immobilières en Malraux de qualité sont assez rares. La plupart de celles disponibles concourent en effet des centres-villes où la demande locative est faible".

Pour faire encore grimper la rentabilité de l'opération, il faut bien sûr privilégier les montages dans lesquels l'enveloppe des travaux représente une part importante du coût de l'opération

Pas de plafond pour Malraux

Parmi la panoplie de solutions de défiscalisation liées à un investissement immobilier, le dispositif Malraux, destiné à l'achat d'un bien immobilier ancien à restaurer, offre un double avantage aux contribuables fortement imposés, comme l'explique Renaud Deneux, directeur du développement chez Buildinvest : "la loi Malraux permet à un contribuable de réaliser un investissement locatif patrimonial en achetant un ou plusieurs appartements dans un immeuble de caractère en centre-ville, tout en profitant d'une réduction d'impôt significative". À la différence du Pinel, le dispositif Malraux porte en effet sur la réhabilitation d'immeubles anciens situés dans les quartiers historiques de centre-ville. Évidemment, les investisseurs doivent choisir des villes qui ont un marché locatif solide pour rentabiliser leur investissement. "Le taux de réduction d'impôt en Malraux est de 22 % des travaux pour un immeuble situé dans une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Amap). Ces deux

périmètres viennent de changer de nom. Ils s'appellent désormais 'sites patrimoniaux remarquables', selon la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. À noter que ce taux de réduction passe à 30 % pour un immeuble en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé", détaille Renaud Deneux. L'enveloppe de travaux ouvrant droit à cet



"La palette de contribuables intéressés par le Malraux est large. Globalement, ce dispositif attire l'attention de ceux payant à minima entre 10000 et 50000 euros d'impôt sur le revenu." Renaud Deneux, Buildinvest.

# Dossier

GESTION PRIVÉE - PATRIMOINE



"Tout doit être passé au crible: la croissance démographique, la densité des commerces, les structures hôtelières, la taille de l'agglomération et son tissu économique."  
Arthur Poisot,  
Fiducé Gestion Privée.

avantage fiscal est plafonnée à 100 000 euros sur 3 ans. Surtout, Christine Chiozza Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la Banque Privée 1818, rappelle que "cette réduction d'impôt ne rentre pas dans le plafonnement des niches fiscales. À cet égard, ce dispositif séduit particulièrement ceux qui atteignent la limite de ce plafonnement". L'enjeu est de taille, les contribuables qui emploient une nounou, une femme de ménage et qui ont déjà acquis un bien avec un autre dispositif, Pinel notamment, ont de fortes chances de dépasser le plafond de 100 000 euros. En contrepartie de cet avantage fiscal, l'investisseur doit louer le bien pendant neuf ans, sans condition particulière sur le niveau de loyer. Ce placement donne l'occasion d'intégrer à son patrimoine un bien de caractère, porteur à long terme d'une plus-value potentielle, et susceptible de se

revendre facilement. En outre, pour faire encore grimper la rentabilité de l'opération, il faut bien sûr privilégier les montages dans lesquels l'enveloppe des travaux représente une part importante du coût de l'opération. "La cote par travaux/foncier est à cet égard essentiel. Il faut que les travaux représentent 50 % à 70 % du coût total de l'investissement pour que ce dernier soit réellement avantageux fiscalement", indique Mathieu Mars, directeur associé à l'Institut du patrimoine.

### Pour les portefeuilles bien garnis

Tous les contribuables qui acquièrent ou sont propriétaires d'un bien immobilier situé dans un périmètre sauvegardé et qui font des travaux de restauration peuvent bénéficier de la réduction d'impôt Malraux. Toutefois, dans la majorité des cas, l'investissement en loi Malraux s'adresse plutôt aux personnes soumises à une fiscalité assez élevée. Dans ce dispositif, le budget global de rénovation fluctue en général entre 2 500 et 2 800 euros le m<sup>2</sup>, contre 1 800 à 2 500 euros pour un bien classique neuf. Souvent classés, ces immeubles sont restaurés (parties privatives et communes) dans les règles de l'art par des artisans et de compagnons sous la surveillance d'un Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ce sont ces contraintes qui justifient l'avantage fiscal accordé par l'État. "La palette de contribuables intéressés par le Malraux est large. Globalement, ce dispositif attire l'attention de ceux payant à minima entre 10 000 et 50 000 euros d'impôt sur le revenu", explique Renaud Deneux. Naturellement, plus le marché locatif de la ville est tendu, plus le prix de l'opération est élevé. Certes, le prix d'acquisition (travaux inclus) peut paraître plus cher payé et au-dessus de ce qui se pratique dans le secteur, mais en contrepartie, l'investisseur

dispose d'un bien très haut de gamme et totalement rénové qui ne nécessitera aucuns travaux sur les 10 à 15 prochaines années. "Les investisseurs en Malraux ne sont pas les mêmes que ceux qui optent pour le Pinel. Compte tenu des montants plus importants en jeu, les acheteurs de Malraux ont davantage de patrimoine et sont soumis à davantage d'impôt", précise Christine Chiozza Vauterin. Ce dispositif est gagnant/gagnant puisqu'il permet aux contribuables de défiscaliser une partie de leur revenu, et aux pouvoirs publics de préserver un patrimoine de qualité et de lutter contre la déshérence des centres-villes, en y créant des logements "tout confort". "Côté prix, il faut compter à Paris 2 800 euros de travaux et 7 000 à 8 000 euros de foncier au m<sup>2</sup>. Ce sont donc des opérations rares et chères et un peu moins avantageuses fiscalement. En province en revanche, les opérations sont plus attractives. Dans le centre de Dijon par exemple, on trouve des lots avec 2 000 euros de foncier et 2 800 euros de travaux sur des immeubles de grande qualité", assure Renaud Deneux. "Le premier prix d'un Malraux est d'environ 150 000 euros, pour dépasser le million. En réalité, il n'y a pas de limite", complète Arthur Poisot, conseil en gestion de patrimoine du réseau Fiducée Gestion Privée.

### Des précautions à prendre

Le dispositif Malraux n'est pas sans risque. Outre le montage de l'opération, le second point à étudier avant de se lancer dans un Malraux est son emplacement. En effet, pour s'assurer des revenus locatifs - notamment si l'on

veut compléter sa retraite - et une plus-value en cas de revente à terme, il faut opter pour des communes dynamiques au plan économique et démographique. "Il est primordial de faire une étude approfondie du marché locatif où l'investissement est envisagé. Tout doit être passé au crible: la croissance démographique, la densité des commerces, les structures hôtelières, la taille de l'agglomération et son tissu économique."

Ce dispositif est gagnant/gagnant puisqu'il permet aux contribuables de défiscaliser une partie de leur revenu et aux pouvoirs publics de préserver un patrimoine de qualité et de lutter contre la déshérence des centres-villes

L'emplacement, l'emplacement et l'emplacement... sont les trois critères d'un bon investissement immobilier locatif", confirme Arthur Poisot.

Et c'est bien là que le bât blesse. Les villes au marché locatif dynamique (Bordeaux, Lille, Lyon, etc.) ont largement profité de

### Emmanuel Charlet

directeur associé chez Fiduci

« Actuellement, le marché est très lisible: lorsque les biens sont de qualité ils bénéficient de l'assentiment de tous »

Quel regard portez-vous sur le marché de la résidence senior en 2016 ?

L'année 2016 a été bonne pour la location meublée après une période marquée par la disparition des opé-

rateurs les plus fragiles. Cette période a permis aux apporteurs d'affaires, aux CGPI et aux réseaux bancaires de professionnaliser leur approche des résidences gérées. Fiduci a insisté sur la formation de ses partenaires commerciaux et, signe de la confiance du marché dans les perspectives des résidences services, a considérablement élargi son réseau. La location meublée a été plébiscitée par les CGPI. Le dispositif Pinel a connu également une année exceptionnelle.

### Comment devrait évoluer le marché en 2017 ?

Actuellement, le marché est très lisible: lorsque les biens sont de qualité, ils bénéficient de l'assentiment de tous. Aussi, avant de commercialiser une résidence gérée, nous nous assurons du sérieux et du professionnalisme de l'exploitant afin de sécuriser le bon paiement du loyer durant toute la période de l'investissement. En termes d'investissement, le prix d'une résidence services varie en fonction de sa situation géographique. À Chatou (78), où le prix du m<sup>2</sup> est élevé, un bien vaut environ 350 000 euros alors qu'en province, l'essentiel des lots fluctue entre 150 000 et 170 000 euros. En termes de rentabilité, un investissement en Vefa peut atteindre 4,6 %. En VIR (vente d'immeuble à rénover), la rentabilité est un peu plus élevée, de l'ordre de 4,7 %.

### Regrettez-vous la fin éventuelle du dispositif de défiscalisation Censi-Bouvard ?

Le dispositif Censi-Bouvard arrive à échéance à la fin de l'année. Paradoxalement, je pense que sa suppression ne serait pas une mauvaise nouvelle. Le taux de défiscalisation est très bas. Les contribuables qui recherchent en priorité à défiscaliser se détournent de la location meublée. Cela clarifierait les choses et mettrait en lumière la principale caractéristique de la location meublée: celle d'être un produit d'épargne sûr et rentable.



**SANS VOUS... PAS DE PRINT PAS DE MARKETING ... PAS DE BUSINESS**

LE SALON QUI DONNE DE LA VALEUR AJOUTÉE AU PRINT

31 JAN LYON 1,2 FÉV 2017

PRÉENREGISTREZ-VOUS SUR [WWW.SALON-CPRINT.COM](http://WWW.SALON-CPRINT.COM) POUR OBTENIR VOTRE BADGE GRATUIT AVEC LE CODE OBLIGATOIRE ECO17

[Cliquer ici pour en savoir plus](#)

dispositif. Beaucoup de rénovations sont donc aujourd'hui proposées dans des agglomérations de taille moyenne ou en déclin économique. Même si l'opération est fiscalement intéressante, le risque est grand d'avoir du mal à louer son logement, et à moins de bénéficier d'un emplacement extraordinaire, d'enregistrer à terme une moins-value. Résultat : l'offre en Malraux se fait rare. Et il ne faut pas perdre de vue que le coût de la réhabilitation à Lyon

ou à Metz est identique, mais qu'à Metz, les perspectives de revente sont moins souriantes. Pour autant, souligne Christine Chiozza Vauterin, "les biens en Malraux sont, par définition, bien placés, c'est-à-dire en centre-ville. Le marché locatif est tendu et le propriétaire ne connaît aucune difficulté à louer son bien, et ce durant toute la période du dispositif. Les politiques publiques de réhabilitation des centres-villes actuellement à l'œuvre devraient renforcer encore l'attrait des biens Malraux. À Carcassonne par

exemple, le patrimoine immobilier est réel".

Un particulier peut réaliser son investissement tout seul, mais c'est très compliqué. Les démarches administratives sont aussi lourdes que les règles à appliquer sont strictes. "Je n'envoie mes clients que vers des monteurs qui ont de bons avocats. C'est l'État qui valide l'opération in fine. Il faut donc protéger le client" met en garde Christine Chiozza Vauterin. Elle recommande fortement d'utiliser les services d'un professionnel :

"ce dernier rénove en effet l'intégralité de l'immeuble, ce qui assure la valeur de chacun des lots. Même si un appartement est rénové dans les règles de l'art, le mauvais état des parties communes pèsera forcément sur la valeur locative et patrimoniale du bien". De plus, ajoute-t-elle, "les risques sont faibles pour l'investisseur grâce à la loi VIR qui oblige notamment l'opérateur à réaliser les travaux au prix convenus, même si, pour une raison ou une autre, ce prix a flambé. Enfin, les biens en Malraux sont livrés proches du neuf et de grande qualité. Dans ce cadre, aucuns gros travaux ne sont à prévoir avant de longues années".

Pour ceux en quête d'un tel dispositif avec une mise de fonds plus modeste, l'investissement dans une SCPI Malraux s'avère une alternative possible, le prix de la part évoluant entre 5000 et 15000 euros. ■

## Chiffres clés

### L'essor des SCPI Malraux

En 2000, le marché français comptait 21 SCPI Malraux pour une collecte nette totale de 3,68 M€.

En 2009, en pleine crise financière, les 11 SCPI sur le marché n'avaient collecté que 3,14 M€ contre 40,66 M€ en 2008.

En 2015, la collecte nette avait rebondi à 50,75 M€ pour les 18 SCPI disponibles.

Source : IEIF

## La résidence services en montagne monte en gamme

Face à la concurrence nationale et internationale (Suisse, Autriche, Italie et même États-Unis et Canada), les stations de ski relancent des programmes de construction de résidences quatre et cinq étoiles. Une aubaine pour les investisseurs qui, contre un rendement moindre, peuvent habiter leur appartement quelques semaines par an. Ainsi, après le succès de la résidence Les Souverains exploitée depuis 2012, le promoteur Sotarb 360 commercialise actuellement une nouvelle résidence 5 étoiles Les Monarques. Située en Savoie sur le domaine skiable de Paradiski (La Plagne et Les Arcs), cette résidence est intégrée au complexe touristique de luxe baptisé Edenarc 1800. Le plus petit deux pièces fait 38,7 m<sup>2</sup> pour 184000 euros HT, tandis que les trois pièces, de 53,6 m<sup>2</sup> minimum, se négocient à partir de 326000 euros. "Nous proposons aussi des 4 pièces de

plus de 115 m<sup>2</sup> avec terrasse", précise David Gérardi, associé gérant.

Ce projet, piloté par un entrepreneur local, porte sur un investissement supérieur à 100 millions d'euros, avec résidences, hôtel, galerie commerciale et centre aquatique. Le rendement annuel promis oscille autour de 4 % sans jouissance, mais peut tomber entre 1,5 et 2 % avec un séjour du propriétaire pendant plusieurs semaines en haute saison. "Dans le cas d'Edenarc 1800, la majorité des investisseurs préfère diminuer la rentabilité de leur investissement en optant pour la formule qui leur assure jusqu'à 4 semaines d'occupation par an, dont 3 l'hiver", confirme David Gérardi.

Acquérir un bien dans une résidence services n'est pas sans risque, surtout dans l'hôtellerie qui a connu ces dernières années plusieurs faillites retentissantes. Il est donc recommandé de choisir un

exploitant ayant pignon sur rue. Aux Arcs, Sotarb 360 a joué la sécurité en confiant l'exploitation de ses résidences à Odalys, l'un des leaders en Europe, qui garantit aux acheteurs un loyer annuel de 195 euros le m<sup>2</sup> habitable sur les neuf ans du bail. Ce loyer s'entend pour l'ensemble des appartements, quel que soit le prix de vente. La rentabilité locative peut atteindre 4,10 %. En plus de ce rendement, l'investisseur bénéficie de deux semaines d'occupation l'hiver et d'une semaine l'été. ■

Le côté haut de gamme est essentiel pour tirer son épingle du jeu

Les villes au marché locatif dynamique (Bordeaux, Lille, Lyon, etc.) ont largement profité du dispositif. Beaucoup de rénovations sont donc aujourd'hui proposées dans des agglomérations de taille moyenne ou en déclin économique.

*“Nous aimons les belles pierres...  
Nous les réhabilitons en les confiant à nos compagnons pour leur redonner  
leur éclat et les adapter à la vie contemporaine.”*

Créé en 1970, le Groupe Buildinvest est le spécialiste historique de la rénovation d'immeubles classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Accompagnateur de projets, nous vous aidons à constituer un patrimoine immobilier de qualité en tirant avantage des dispositifs des lois de défiscalisation en vigueur :

**Loi Malraux - Monuments Historiques,  
Loueur en meublé - Régime Censi-Bouvard,  
Loi Pinel**

Fort de son expertise de plus de 45 ans, le Groupe Buildinvest vous accompagne dans toutes les étapes de votre investissement.



Dijon Loi Malraux  
Foncier à partir de 71.000 €



<http://www.buildinvest.com>  
Contact : 01.47.64.03.04  
[immobilier@buildinvest.com](mailto:immobilier@buildinvest.com)



Les Manoirs des portes de Deauville  
Monuments historiques  
Loyers garantis par bail  
Foncier à partir de 72.000 €



Projet 2017  
Honfleur Loi Pinel



Projet 2017  
Honfleur  
Loi Malraux



Châtellerault  
Loi Malraux + subventions  
Foncier à partir de 24.000 €



Projet 2017  
Bayeux Loueur en meublé  
Régime Censi bouvard  
Loyer garanti par bail