

Une nouvelle charte pour une

Sécuriser les banques et les investisseurs : c'est l'objectif de la nouvelle charte Les Belles Pierres lancée par Buildinvest pour accompagner le montage en loi Malraux. Elle verrouille les garanties et offre de nouveaux avantages. Entretien avec Renaud Deneux, directeur du développement.

Investissement Conseils : Avec la charte Les Belles Pierres, Buildinvest apporte aux investisseurs des avantages complémentaires à ceux de la loi Malraux. En quoi consiste-t-elle ?

Renaud Deneux : La charte Les Belles pierres propose cinq garanties.

Primo, celle de la faisabilité juridique et fiscale délivrée par le cabinet Fidal qui valide l'éligibilité fiscale de l'opération. Deuxio, la garantie du respect des budgets des travaux qui nous engage à ne pas dépasser le montant HT défini au préalable, qui reste ferme et définitif. Tertio, la garantie d'exécution des travaux qui certifie à nos clients que le planning des travaux sera respecté. Quatro, la garantie de bonne fin des travaux vient sécuriser la bonne livraison de l'ouvrage.

“ Si nous n'avons jamais dépassé le montant des travaux défini en amont, il était temps d'institutionnaliser notre système et de formaliser nos pratiques afin de sécuriser nos investisseurs. ”

Quinto, nous garantissons la mise en place du premier locataire, avec, dès le quatrième mois, le versement d'une indemnité de loyer égale à 80 % du loyer brut non perçu en cas d'absence de locataire dans les trois mois qui suivent la livraison et ce, jusqu'à la mise en location du bien.

IC : Pourquoi avoir renforcé ces garanties ?

R. D. : A travers cette nouvelle charte, nous avons voulu conserver tous les atouts du montage de l'Association foncière urbaine libre (Aful), que nous proposons depuis toujours chez Buildinvest et d'y ajouter les avantages d'un montage en vente d'immeuble à rénover (VIR)⁽¹⁾, à savoir l'intégration du budget travaux dans le contrat de départ, ainsi que la garantie bancaire.



Renaud Deneux, directeur du développement de Buildinvest.

Si nous n'avons jamais dépassé le montant des travaux défini en amont, il était temps d'institutionnaliser notre système et de formaliser nos pratiques afin de sécuriser nos investisseurs. De fait, contrairement au montage VIR, l'Aful ne repose pas sur un compromis de vente intégrant à la fois les travaux, le foncier, et surtout, la garantie financière d'achèvement (GFA) qui intéresse certaines banques.

IC : La GFA rend-elle plus intéressant le montage en VIR ?

R. D. : Il y a deux écoles sur le sujet. Beaucoup d'opérateurs se sont positionnés sur l'acquisition en VIR car ils pensent que c'est plus sécurisant pour un investisseur. C'est sans doute rassurant mais cette garantie est, en réalité, un trompe-l'œil car l'on sait que le temps de l'activer et de se faire rembourser par

les assurances peut durer entre deux et cinq ans. Pour nous, la meilleure garantie d'une opération c'est la fiabilité de l'opérateur. D'autant plus que cette garantie coûte beaucoup plus cher : elle ne représente pas moins de 7 à 10 % du montant des travaux du prix d'achat du bien immobilier ! De plus, le montage en VIR présente moins de souplesse fiscale qu'en Aful.

En effet, dans le cadre de la VIR, le promoteur vend l'immeuble avant travaux. Or, tant qu'ils n'ont pas réalisé ces travaux, les acquéreurs ne

peuvent pas être appelés en déduction pour enclencher la défiscalisation. Si l'opération se fait en milieu ou fin d'année, les travaux commencent l'année suivante et l'investisseur doit attendre l'année d'après pour les déduire de ses impôts. Un décalage des travaux ou l'intervention des architectes de France viendront retarder d'autant la défiscalisation.

IC : Quels avantages présente l'Aful ?

R. D. : C'est un montage très souple à utiliser et qui répond à une problématique fiscale de réduction d'impôts l'année en cours de l'achat d'un immeuble. Juste après son acquisition, l'investisseur a la possibilité de faire un appel de fonds et demander une provision sur les frais de travaux, d'architectes ou d'ex-

garantie renforcée en Malraux

“ Il ne faut pas céder aux sirènes de certains promoteurs qui sèment le doute sur ce dispositif. Il n’y a pas de problème avec la loi Malraux. Notre charte Les Belles Pierres vient sécuriser les investisseurs... ”

pertise, à hauteur de 20 à 30 %. Il pourra profiter de cette réduction d’impôts immédiatement. En outre, quand un investisseur achète son foncier et réalise ensuite des travaux, ses frais de notaire ne portent que sur le foncier alors qu’en VIR, il devra payer des frais de notaire sur le foncier ainsi que sur les travaux. Cela signifie qu’en Aful, il paie moins de frais de notaire au départ, en revanche, à l’arrivée, si le bien est revendu avant trente ans, il devra s’acquitter d’un impôt sur la plus-value calculée sur la valeur des travaux. Ce n’est pas le cas en VIR où la plus-value sur les travaux n’est pas imposable.

IC: In fine, laquelle de ces méthodes d’acquisition, de l’Aful ou du VIR, revient plus cher à l’investisseur ?

R. D.: Nous avons tiré le constat suivant : c’est équivalent. En faisant le calcul, on s’aperçoit que dans le cadre d’une vente du bien à douze ans, par exemple, le surplus des frais de notaire payés en VIR équivalait environ au montant de la plus-value à payer en Aful. Concrètement, pour 180 000 € investis en Aful, les frais de notaires vont monter à 5 000 ou 6 000 €, contre 15 000 € en VIR : une différence conséquente ! Dans ce cas, nous préférons proposer à nos clients de ne pas payer plus cher aujourd’hui puisqu’au final cela lui coûtera le même prix avec, avec en sus, une moindre souplesse fiscale.

En revanche, si l’investisseur conserve son bien immobilier trente ans (règle fiscale actuelle), il n’aura plus de plus-value et là, il gagnera largement par rapport à la VIR. On peut également penser que la loi sur la plus-value rechange afin de fluidifier le marché de l’immobilier et repasse sous la barre des quinze ou vingt ans comme c’était le cas auparavant.

IC: La loi Malraux compte un certain nombre de déducteurs. Présente-t-elle toujours des risques fiscaux ?

R. D.: Non ! Il ne faut pas céder aux sirènes de certains promoteurs qui sèment le doute sur ce dispositif. Il n’y a pas de problème avec la loi Malraux. Notre charte Les Belles Pierres vient sécuriser les investisseurs et c’est aussi une façon d’expliquer aux CGP les rouages d’un montage Malraux. Il y a un vrai travail de pédagogie à faire auprès des professionnels car on entend encore trop de poncifs au sujet de cette loi mal connue. Il ne suffit pas de communiquer sur la réduction fiscale, mais d’en présenter tous les avantages comparés à un dispositif Pinel. Les immeubles en loi Malraux sont très bien situés en centre-ville, ils sont refaits à neuf avec des matériaux de qualité et font l’objet d’un vrai travail de fond en matière de réhabilitation. Si l’Etat offre aux investisseurs la capacité de réduire de 30 % le montant des travaux de ses impôts, c’est qu’il y a une raison : ce sont des biens qui se valorisent dans le temps. En outre, la nouvelle mouture de la loi Malraux du 8 juillet 2016 a encore assoupli le dispositif fiscal et amplifié les réductions. Elles peuvent aller jusqu’à 120 000 €, dès la première année, en atteignant les 400 000 € de travaux à déduire librement pendant quatre ans. Un dispositif avantageux pour les amoureux du patrimoine.

■ Propos recueillis par Eugénie Deloire



Une réhabilitation à Honfleur

Au 2 rue des Buttes-18 rue Cachin, se situe un immeuble en site patrimonial remarquable (SPR) donnant accès directement au vieux bassin de Honfleur (moins de 300 mètres). Il se compose de deux bâtiments et d’une cour intérieure. Cet immeuble vient compléter la cinquantaine d’immeubles déjà réhabilités par le groupe Buildinvest dans la ville.

- Livraison prévue pour le 2^e semestre 2019
- Quote-part foncier/travaux de 40 % à 60 %
- Début des travaux estimé en 2018
- Nombre de lots : 9 (du studio au F3)
- Surface des lots : de 25 à 64 m²
- Prix du foncier : 70 000 € à 131 000 €
- Budget travaux : 81 403 € à 210 029 €
- Budgets globaux : 175 675 € à 341 029 €