



## SPÉCIAL PLACEMENTS



# Le charme des vieilles pierres

### Séduction.

Acheter un bien historique à restaurer comporte des avantages.

PAR LÉA DESMET

Le confinement a donné aux Français l'envie de résider dans des lieux authentiques et, de préférence, au vert. Choisir une résidence secondaire classée ou inscrite à l'inventaire des monuments historiques coche ces critères avec, en prime, la possibilité de bénéficier d'avantages fiscaux en cas de travaux de restauration.

Contrairement aux idées reçues, un bien « estampillé » monument historique n'est pas uniquement un château. « L'éventail de choix est large, cela va de la maison de village

à une ancienne commanderie, en passant par un moulin ou un relais de poste. On pense toujours à un bâti de caractère entièrement protégé et classé, mais parfois cela peut être une partie de la construction qui est inscrite, comme une toiture, une façade, un élément de décor situé dans une ou plusieurs pièces à l'extérieur et même dans les dépendances », précise Patrice Besse, fondateur de l'agence immobilière qui porte son nom. « Si les périodes de construction vont majoritairement de l'époque romaine au XIX<sup>e</sup> siècle, on trouve aussi des biens contemporains, par exemple des vestiges d'un passé industriel », complète Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe Mercure. Souvent rares et parfois même uniques, ces « monuments historiques » se nichent en ville et à la campagne. De quoi satisfaire tous les goûts et aussi tous les budgets.

Là encore, ce genre de bien ne s'achète pas toujours à prix d'or. A

**Caractère.** Le choix de biens estampillés « monuments historiques » est large et comprend aussi des maisons de ville.

côté des imposants châteaux accessibles à partir du million d'euros, des habitations protégées affichent des prix plus modestes. Il y a quelques semaines, dans le quartier historique de la ville médiévale de Cluny (Saône-et-Loire), une maison de ville de 193 mètres carrés datant des XII<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles, parée de façades gothiques et romanes, s'est vendue à 180 000 euros. Autre lieu, autre prix : à la jonction du Centre, de la Bourgogne et de l'Auvergne, une propriété située dans un domaine de 20 hectares et composée de plusieurs corps de bâtiment érigés autour d'une forge du XVI<sup>e</sup> siècle a changé de main à 795 000 euros.

Mais ces constructions anciennes s'abiment avec le temps. Le budget travaux peut impressionner ou rebuter, même s'il existe des aides (lire encadré page suivante). Certains qualifient ces propriétés de gouffres financiers. « Le marché des demeures historiques

GUICOU-FRANCK / HEMIS.FR



*n'est pas spéculatif. Elles ne prennent pas des valeurs phénoménales, même après travaux*», reconnaît Patrice Besse. D'autant que, au moment d'engager des travaux dans un bien classé ou inscrit, une restauration à l'identique est souvent demandée par l'architecte en chef des monuments historiques, qui veille à la bonne exécution de cette intervention. Cette exigence nécessite la plupart du temps des techniques pointues. «*Les matériaux sont sophistiqués, parfois même plus rares. De plus, il est nécessaire de faire appel à des artisans dotés de savoir-faire particuliers, comme un tailleur de pierre ou un ferronnier. En outre, le temps de restauration est plus long*», reconnaît Patrice Besse. La facture de travaux est généralement 30 % plus salée que pour un bien standard.

C'est justement pour encourager les propriétaires à restaurer leur bien dans les règles de l'art que la loi prévoit une incitation fiscale. «*En fonction du mode d'exploitation du bien (jouissance et/ou perception de recettes locatives) et de la nature du classement, les travaux dont le montant est éligible à la déduction permettent, grâce au dispositif "monument historique", de gommer tout ou partie des revenus fonciers existants du contribuable. À défaut, ces sommes consacrées à la rénovation s'imputent intégralement sur le revenu global. Et en cas de reliquat, ce dernier peut être reportable et déductible pendant six ans*», détaille Alexandre Boutin, directeur adjoint de l'ingénierie patrimoniale chez Primonial. Plus le propriétaire se situe dans une tranche marginale d'imposition

élevée, plus cette « carotte fiscale » est appétissante. Et si une seule partie du bien est classée, la déduction fiscale s'appliquera aux travaux réalisés sur cette partie. «*Pour utiliser efficacement ce levier fiscal, mieux vaut étaler les dépenses de travaux sur quelques années*», ajoute Alexandre Boutin. À noter que tout investissement de ce genre permet également de moduler à la baisse son taux de PAS (prélèvement à la source), avec une variation effective trois mois après la demande.

**Clé en main.** En contrepartie de ce coup de pouce, le bien restauré doit être détenu pendant quinze ans. Toutefois, contrairement au Malraux – qui doit être loué –, la loi n'impose pas un mode d'occupation particulier. Le propriétaire peut choisir d'y vivre en résidence principale ou secondaire, de le louer en partie ou entièrement et même de l'ouvrir au public pour des visites.

Une autre façon d'investir dans un monument historique est d'acheter un bien restauré clé en main. Spécialisée dans ce créneau, la société **Buildinvest** commercialise en ce moment deux programmes en région. À Caen (Calvados), l'ex-couvent de la Visitation et l'ancienne caserne de cavalerie vont être convertis en immeubles d'habitation. Les 37 futurs appartements sont commercialisés entre 165 000 euros pour un studio et 440 000 euros pour un 5-pièces. À Pont-Audemer (Eure), une maison du XVI<sup>e</sup> siècle en cœur de ville, d'une surface de 105 mètres carrés, est proposée à 397 000 euros, dont 247 000 euros de travaux ■



BUILDINVEST - AGENCE PATRICE BESSE

**Restauration.** À Caen, l'ancien couvent de la Visitation va être converti en immeuble d'habitation.