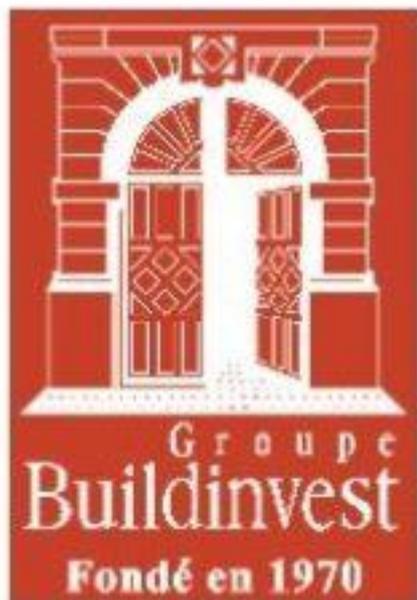




Buildinvest réhabilite son 50ème immeuble à Honfleur en Normandie



Acteur reconnu de la réhabilitation immobilière de qualité, le groupe Buildinvest fête sa 50^{ème} rénovation à Honfleur, avec les travaux de la résidence du Vieux Bassin. Fiers de participer à la pérennité du patrimoine ancien d'exception, les investisseurs qui s'engagent sur ces projets peuvent profiter de conditions financières très avantageuses en se plaçant sous le statut fiscal « Malraux ».

« 50 » pour 50 ans d'expérience et de compétence du groupe et « 50 » pour la cinquantième réhabilitation réalisée à Honfleur, ville qui tient donc particulièrement à cœur du groupe Buildinvest. Buildinvest contribue ainsi à concevoir « la ville du quart d'heure », celle dans laquelle le citoyen pourra se déplacer sans prendre sa voiture, celle où l'on trouve tout ce dont on a besoin à moins de 15 minutes à pied de chez soi.

La réhabilitation : un métier mêlant conservation et innovation

« En 5 décennies, nous avons évidemment progressé sur ces délicates missions que sont les réhabilitations d'immeubles anciens », indique Loïc Guinchard Directeur Commercial chez BUILDINVEST PATRIMOINE. Le défi est de conserver l'âme de ces pierres qui ont une histoire, tout en les faisant basculer dans le modernisme afin que les locataires aient tout le confort actuel. Entre la 1^{ère} et la 50^{ème} réhabilitation, certaines techniques et règles ont évolué et l'accent a été mis sur le développement durable. Par ailleurs, les architectes et maîtres d'œuvre d'exécution procèdent à présent à des diagnostics préalables beaucoup plus précis et détaillés afin de pouvoir conserver et réutiliser au maximum les matériaux existants (pavés, carrelages, parquets, lambris, essantages, colombages...).

[Visualiser l'article](#)

Ce 50 ème immeuble en l'état futur de réhabilitation, situé au 2 rue de la République, à 50 mètres du Vieux Bassin de Honfleur, va être transformé en 5 appartements, du T1 au T3, d'une surface de 20,70 m² à 80 m² dont la livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2022. Le bâtiment est également composé de 2 locaux commerciaux au rez-de-chaussée, qui resteront inchangés. Un des deux commerces accueillera bientôt, un chocolatier de grand renom de la région. Le chantier des commerces démarrera dans l'année.

Des logements éligibles au dispositif fiscal Malraux

Faisant l'objet de travaux permettant la conservation du patrimoine ancien et situé dans un périmètre éligible, les logements restaurés peuvent bénéficier du dispositif Malraux. Celui-ci permet, suivant la localisation du bien, une réduction d'impôt équivalente à 22 % ou à 30 % du montant des travaux, plafonnée à 400 000 €, et pouvant être étalés sur une période de 4 ans. La réduction d'impôt peut donc atteindre jusqu'à 120 000 € sur une seule même année.

En contrepartie de l'avantage fiscal, l'investisseur doit s'engager à louer le bien rénové nu pendant au moins 9 ans (interdiction de consentir un bail à ses enfants ou à ses parents).

Le dispositif présente d'autres avantages :

Ils ne sont contraints par aucun plafond de loyers ou de ressources du locataire ;

Les opérations Malraux ne sont pas comptabilisées dans le plafonnement des niches fiscales de 10 000 €.

Le dispositif Malraux adapté au programme de Honfleur avec une réduction de 30 %

Pour un studio dont le prix d'achat global est de 120 000 €, (60 000 € de foncier + 60 000 € de travaux), la facture fiscale peut être abaissée de 18 000 € (30% des travaux). Avec un loyer prévisible de plus de 252 € / mois, le rendement locatif brut (hors avantage fiscal) pourrait donc atteindre 2,5 %. En intégrant l'avantage fiscal, ce rendement grimperait à 3 %.

Si on prend l'exemple d'un trois pièces acheté 427 500 € (192 375 € de foncier + 235 125 € de travaux), avec un loyer mensuel moyen de 712 €, la ristourne fiscale, elle atteint 70 537 € (30% des travaux) et le rendement brut (hors avantage fiscal) environs 2 %. Là encore, en tenant compte de la fiscalité, ce rendement remonte à 2,4 %.

Retrouvez **Buildinvest** au Salon Patrimonia

Stand : G 19

Jeudi 1 ER et vendredi 2 octobre prochain au Centre de Congrès de Lyon