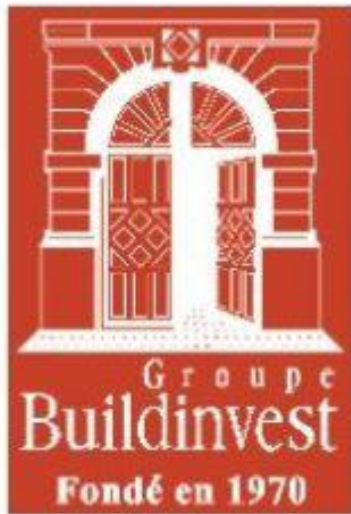


Logements à rénover en centre-ville : un investissement rentable mais aussi durable



Depuis la crise sanitaire, les villes de taille moyenne attirent des urbains en quête d'espace et de qualité de vie. Ce regain d'activité, assorti de mesures incitatives insufflées par les pouvoirs publics, va accélérer la rénovation des centres historiques tombés en déshérence au cours des dernières décennies. Buildinvest n'a pas attendu ce « phénomène de mode » pour s'intéresser à ce marché. Depuis 50 ans, le groupe familial, acteur majeur de la rénovation de prestige et de la défiscalisation immobilière, est, en effet, partie prenante dans la sauvegarde de ces belles pierres injustement oubliées.

Buildinvest, historiquement investi dans la rénovation des centres-villes

Avec la multiplication des commerces vides, la paupérisation d'une frange de la population et le nombre croissant de logements vacants et insalubres, certains centres historiques des villes de taille de moyenne ont progressivement été abandonnés par leurs habitants et...par les pouvoirs publics. La situation est en train d'évoluer. Afin d'attirer des commerces et des habitants, le Gouvernement a lancé en 2019 le plan « Action cœur de ville » avec, à la clé, un avantage fiscal, le dispositif Denormandie. Depuis 2020, l'épidémie de Covid a suscité un regain d'intérêt de la part des habitants des grandes métropoles pour ces communes à taille humaine. D'autant qu'elles disposent souvent d'un patrimoine immobilier exceptionnel. « *C'est ainsi que Buildinvest a récemment réhabilité l'ancien couvent de la Visitation à Caen et, toujours en Normandie, l'Institution Jeanne d'Arc à Bayeux. Le groupe a récemment renforcé son portefeuille de projets en cours à Châtellerault, Honfleur, Limoges, Pont-Audemer ou encore Senlis, la plupart éligibles au régime des Monuments Historiques* », rappelle Loïc Guinchard, directeur commercial chez Buildinvest.

Plusieurs dispositifs fiscaux



Rénover de vieilles pierres donne accès à des avantages fiscaux, notamment les dispositifs Malraux et Monuments Historiques. Le premier ouvre droit, en contrepartie d'un engagement locatif de neuf années, à une réduction d'impôt sur le revenu de 22 % ou de 30 % du montant total des travaux dans la limite de 400 000 sur 4 ans et trois ans de report. Le logement doit être loué pendant 9 ans, sans plafond de loyer et sans plafond de ressources du locataire.

Le dispositif des Monuments Historiques permet quant à lui, de déduire la totalité des travaux éligibles du revenu brut de l'investisseur. Ce dispositif est adapté aux contribuables percevant régulièrement des niveaux élevés de revenus. Un mécanisme taillé sur mesure pour les contribuables ayant bénéficié d'une rentrée d'argent exceptionnelle : une prime, par exemple ou la vente de leur actif d'entreprise. Ce dispositif permet de moduler directement son revenu global et de modifier son prélèvement à la source. Le logement doit être conservé pendant 15 ans

Buildinvest accompagne ses clients investisseurs en leur proposant cinq garanties exclusives pour un investissement sécurisé : faisabilité fiscale, respect des budgets travaux, juste calendrier de fin des travaux, délai d'exécution, mise en place du premier locataire si besoin.

Rénover, c'est écologiquement vertueux

La rénovation des centres-villes s'inscrit dans la mise en place de la politique actuelle qui vise à favoriser le développement durable et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. « *Le bilan carbone du bâtiment rénové est durablement inférieur à celui d'un bâtiment neuf. En effet, une construction nécessite, au moins, quarante fois plus de matériaux qu'une rénovation. Par ailleurs, la loi Climat et Résilience tend, à terme, à une absence totale d'artificialisation des sols. En rénovant l'existant, nos opérations Malraux et Monuments historiques s'inscrivent, d'ores et déjà, dans cette démarche* », souligne [Loïc Guinchard](#).

