

Logements à rénover en centre-ville : un investissement rentable



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, va accélérer la rénovation des centres historiques. [Buildinvest](#) n'a pas attendu ce « phénomène de mode » pour s'intéresser à ce marché des logements à rénover en centre-ville. Suivez les conseils de [Loïc Guinchard](#), [directeur commercial](#) chez Buildinvest.

Logements à rénover en centre-ville : le plan « Action coeur de ville »

La rénovation des centres historiques est tombée en déshérence durant les dernières décennies. On assiste progressivement à la fermeture des commerces ainsi qu'à un nombre croissant de logements vacants et insalubres. À cet égard, certains centres historiques des villes de taille moyenne ont été abandonnés par leurs habitants et par les pouvoirs publics.

Pour autant, la situation est en train d'évoluer. Afin d'attirer des commerces et des habitants, le Gouvernement a lancé en 2019, le plan « Action coeur de ville ». Grâce à un diagnostic complet, un comité de projet local détermine les actions de revalorisation concrètes à mener. Comme celles qui consistent à repérer les logements à rénover en centre-ville. Ainsi, ce dispositif est accompagné d'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. Buildinvest a ainsi récemment réhabilité l'ancien couvent de la Visitation à Caen et l'Institution Jeanne d' Arc à Bayeux.



Ancienne institution Jeanne d'Arc : une rénovation complète

Par ailleurs, le groupe a récemment renforcé son portefeuille de projets en cours à Châtelleraut, Honfleur, Limoges, Pont-Audemer ou encore Senlis, la plupart éligibles au régime des Monuments Historiques.

Plusieurs dispositifs fiscaux accompagnent les logements à rénover

Buildinvest n'a pas attendu ce « phénomène de mode » pour s'intéresser à ce marché. Depuis 50 ans, notre groupe familial est un acteur majeur de la rénovation de prestige et de la défiscalisation immobilière. En effet, nous participons à la sauvegarde de ces belles pierres et plus largement des logements à rénover en centre-ville.

Certes, rénover de vieilles pierres donne accès à des avantages fiscaux, notamment les dispositifs Malraux et Monuments Historiques. Le premier ouvre droit 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. Seule contrepartie, le logement à rénover en centre-ville doit être loué pendant 9 ans, sans plafond de loyer et sans plafond de ressources du locataire.

Quant au dispositif des Monuments Historiques, il permet de déduire tous les travaux éligibles du revenu brut de l'investisseur. Ainsi, ce dispositif est adapté aux contribuables percevant régulièrement des niveaux élevés de revenus. De sorte qu'il est taillé sur mesure pour les contribuables ayant bénéficié d'une rentrée d'argent exceptionnelle. Cela peut être le



cas d'une prime ou de la vente de leur actif d'entreprise. Enfin, ce dispositif permet de moduler directement son revenu global et de modifier son prélèvement à la source. Le logement doit alors être conservé pendant 15 ans.

Soulignons, à cet effet que nous accompagnons nos clients investisseurs en leur proposant cinq garanties exclusives. Afin de leur assurer un investissement sécurisé, nous suivons toutes les étapes du projet. Cela consiste, au préalable à étudier la faisabilité fiscale. Puis, nous contrôlons le respect des budgets travaux, le juste calendrier de fin des travaux et le délai d'exécution. Enfin, nous nous chargeons de la mise en place du premier locataire si besoin.

Investir durablement dans la rénovation des centres-villes

La rénovation des centres-villes vise à favoriser le développement durable et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Aussi, investir dans des logements à rénover en centre-ville participe à la réduction de l'impact carbone.

Or, 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 investissant dans les logements à rénover, nos opérations Malraux et Monuments historiques s'inscrivent, d'ores et déjà, dans cette démarche.

