

Grâce à la plus-value issue de la revente d'un bien historique restauré, on peut atteindre 4 à 5% de rentabilité.



PHOTO: © ILOLAB - STOCK.ADOBE.COM

**EXEMPLE D'UN INVESTISSEMENT À 250 000 EUROS (1)  
RÉALISÉ SOUS LE RÉGIME FISCAL DE LA LOI MALRAUX**

DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION	DONNÉES CHIFFRÉES
Acquisition des murs	100 000 euros
Coût des travaux	150 000 euros
Réduction d'impôts (2)	45 000 euros
Loyer annuel perçu	6 250 euros (3)
Charges déductibles (4)	4 400 euros
<b>TAUX DE RENTABILITÉ NET (5) POUR UNE REVENTE AU BOUT DE 15 ANS :</b>	
Au prix d'acquisition	3,10%
Avec une plus-value de 15%	4,15%
Avec une plus-value de 25%	5,10%

Une facture de travaux pas trop élevée (ici, 60% du coût total) et des loyers rapportant entre 2 et 3% l'an (difficile d'obtenir plus dans le haut de gamme). Voilà les deux ingrédients nécessaires pour réussir une opération Malraux. Même sans aucun gain réalisé lors de la revente, le rendement après fiscalité excédera 3%. Et si le prix total (murs plus travaux) n'excède pas trop le prix du neuf, on peut espérer de 15 à 25% de plus-value, et atteindre 4 à 5% de rendement par an.

(1) Montant comprenant l'achat des murs (40% du coût total) et les travaux (60% du coût total). (2) Soit 30% du coût des travaux, généralement étalés sur 2 ou 3 ans. (3) Soit une rentabilité locative de 2,5%. (4) Assurances, frais de gestion, taxe foncière et intérêts du prêt (ici à 1,3% sur 15 ans) sont déductibles des loyers. (5) Après fiscalité.

# MALRAUX Une bonne partie des travaux de restauration à faire est payée par le fisc

Les pouvoirs publics ne pouvant assumer seuls la restauration de notre patrimoine historique, ils ont fait appel aux contribuables. C'est ainsi que la loi Malraux leur permet de s'offrir un logement de caractère à réhabiliter, et d'obtenir en contrepartie une très importante réduction d'impôts. La seule condition est que le bien, une fois les travaux finis, soit loué au moins 9 ans. Ce dispositif, qui exige l'intervention de sociétés spécialisées, comme le Groupe CIR ou **Buildinvest**, est toutefois réservé aux investisseurs ayant de gros moyens: la mise démarre à 250 000 euros.

**FISCALITÉ DE 22 À 30% DE RÉDUCTION D'IMPÔTS SUR LA FACTURE DE TRAVAUX SELON LE QUARTIER D'HABITATION**

L'avantage fiscal accordé correspond à une réduction d'impôts qui est égale soit à 30% du coût des travaux pour les immeubles situés dans un secteur couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), soit à 22% pour ceux faisant l'objet d'un simple plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ou dont la restauration a été déclarée d'utilité publique. Même si l'administration a fixé un plafond à ces dépenses (elles sont limitées à 400 000 euros

étalés sur 4 ans maximum), la rentabilité d'une telle opération excède en général le seuil de 3% par an. Sans compter la plus-value de revente, qui peut atteindre 25% (lire l'encadré ci-dessus).

**TRAVAUX ÉLIGIBLES LES PRIMES D'ASSURANCE ET LES FRAIS DE GESTION DU CHANTIER EN FONT AUSSI PARTIE**

La réduction d'impôts est calculée sur la base des dépenses de restauration. Tous les travaux sont pris en compte: démolition, reconstruction, amélioration, remise aux normes... S'y ajoutent les cotisations d'assurance, les frais de gestion du chantier et ceux d'adhésion à une association foncière urbaine libre (Aful), parfois rendue obligatoire. En revanche, les intérêts du crédit souscrit pour financer l'opération n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal (mais ils seront déductibles des futurs loyers perçus). Attention: les travaux doivent être réalisés sous le contrôle d'un architecte des bâtiments de France.

**ENGAGEMENTS INTERDICTION DE LOUER L'HABITATION ACQUISE À L'UN DE VOS ENFANTS OU DE VOS PARENTS**

L'investisseur doit louer son bien (non meublé) durant 9 ans minimum, à titre de résidence principale. Le loyer est libre,

mais la location, qui doit débiter dans les 12 mois suivant la fin des travaux, ne peut pas être faite au profit d'un enfant ou d'un parent. Un conseil: plutôt que vendre le bien au terme des 9 ans, mieux vaut le garder jusqu'au remboursement du prêt afin d'optimiser la déductibilité des intérêts, voire davantage afin de profiter au maximum des abattements pour durée de détention sur la taxation des plus-values (lire le tableau page 24).

**RENTABILITÉ LE COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION NE DOIT PAS EXCÉDER DE PLUS DE 15% LE PRIX DES BIENS NEUFS**

Façades magnifiques, escaliers en pierre, parquets marquetés: les programmes vendus en loi Malraux ne sont pas à la portée de toutes les bourses. Ce n'est pas une raison pour les payer trop cher. L'opération ne sera rentable que si le prix du bien, avant travaux, est inférieur de 25 à 30% à celui du bel ancien du secteur. Le coût des travaux de restauration doit aussi rester raisonnable. Si la facture dépasse de 75% le prix d'achat, c'est sans doute que le bâtiment est de piètre qualité, et qu'il le restera. Gare aux déconvenues à la revente! Au bout du compte, le prix global (murs plus travaux) ne doit pas excéder le prix du neuf de plus de 15%. ●

