

11 juillet 2018



## Investissement immobilier défiscalisant

# **BUILDINVEST COMMERCIALISE 5 RÉSIDENCES EN LOI MALRAUX**

Les investisseurs immobiliers attirés par la dimension historique de la pierre, recherchent souvent des logements situés dans le prestigieux patrimoine des centres-villes. Problème : celui-ci n'est pas toujours conservé en bon état... La rénovation est alors indispensable pour pouvoir louer aux conditions du marché tout en valorisant le capital.

Le dispositif « Loi Malraux », réservé à certains secteurs sauvegardés ou faisant partie du programme national de requalification des quartiers anciens, permet cette réhabilitation à des conditions très attractives, fiscalement, pour les investisseurs. Ces derniers peuvent, en effet, sous conditions, réduire leur impôt de 22 % à 30 % du montant des travaux de rénovation.

Buildinvest commercialise actuellement cinq résidences placées sous le dispositif « Loi Malraux » : à Honfleur, Châtelleraut, Senlis et Bayeux. Présentation détaillée des 5 projets.

A noter que les investissements « Malraux » se sont « démocratisés » ces dernières années avec des budgets qui ne démarrent plus forcément à partir de 300.000 €, comme c'était le cas auparavant. Le Groupe Buildinvest met ce dispositif fiscal très attractif à la portée des contribuables fortement imposés, à partir de 104.000 € le ticket d'entrée...

A noter que les 5 résidences permettent aux investisseurs de bénéficier de la réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux.

### **1) Une résidence de 7 appartements en Secteur Sauvegardé près du vieux Bassin d'Honfleur, en Normandie**

- Elle est située à l'angle de la rue Haute et de la rue du Trou Miard, proche du cœur historique et du quartier commerçant. Elle comporte 2 bâtiments avec cour intérieure et jardins privés.
- Les logements, des T2, ont une surface comprise entre 32 m<sup>2</sup> et 37 m<sup>2</sup>.
- Le prix du foncier évolue entre 81.230 € et 91.140 €, pour un budget travaux entre 97.807 € et 109.740 €. Soit des budgets globaux compris entre 179.037 € et 200.880 €.

### **2) Une deuxième résidence en Secteur Sauvegardé de 9 appartements, près de la rue de la République, également à Honfleur**

- Elle prend place à l'angle de la rue des Buttes et de la rue Cachin et comporte 2 bâtiments avec cour intérieure.
- Les logements, du studio au F3, ont une surface comprise entre 25 m<sup>2</sup> et 64 m<sup>2</sup>.
- Le prix du foncier évolue entre 48.500 € et 131.000 €, pour un budget travaux entre 79.700 € à 210.029 €. Soit des budgets globaux compris entre 128.200 € à 341.029 €
- Ces deux nouveaux immeubles à rénover à Honfleur viendront compléter la cinquantaine d'immeubles déjà restaurés par le Groupe Buildinvest, sur la commune d'Honfleur.



#### Contact Presse

**Galivel et Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Honfleur - rue Haute



Honfleur - rue Cachin



Bayeux



Senlis



Chatellerault



### 3) Une résidence de 11 appartements 52 rue des Bouchers à Bayeux, dans le Calvados

- Elle est située au cœur du centre historique, à deux pas de la cathédrale Notre-Dame et du musée de la tapisserie. Aux 11 logements, s'ajoutent 12 emplacements de parking, sur l'îlot du collège-lycée Jeanne d'Arc.
- Les logements, du studio au 3 pièces, ont une surface comprise entre 35,5 m<sup>2</sup> et 72,5 m<sup>2</sup>.
- Le prix du foncier évolue entre 18.900 € et 29.000 €, pour un budget travaux entre 106.500 € et 231.600 €. Soit des budgets globaux compris entre 125.400 € et 260.600 €.

### 4) Une résidence de 46 appartements à Senlis, en lieu et place de l'ancien Couvent Saint-Joseph en hypercentre de Senlis, dans l'Oise

- A noter que 92 parkings sous-terrains et aériens s'ajoutent aux 46 appartements.
- Les logements, du T1, T3 duplex au T4, ont une surface comprise entre 26 et 72 m<sup>2</sup>.
- Le prix du foncier évolue entre 95.920 € et 292.680 €, pour un budget travaux entre 123.975 € et 297.400 €. Soit, des budgets globaux compris entre 219.895 € et 590.080 €.

### 5) La résidence de 25 appartements à Châtellerault, dans la Vienne

- Située quai Napoléon 1<sup>er</sup>, au niveau du Pont Henri IV, cette résidence de l'îlot des Cordeliers, fait partie du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Elle occasionne la perception de subventions prévisionnelles de l'ANAH et de la ville : de 24.960 € à 52.700 €.
- Les logements, du F1 au F4, ont une surface comprise entre 32 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>.
- Le prix du foncier évolue entre 24.130 € et 62.850 €, pour un budget travaux entre 79.920 € et 210.600 €. Soit des budgets globaux compris entre 104.050 € et 273.450 €.

#### Exemple chiffré d'un investissement (permis de construire antérieur au 01/07/2017)

- Un acquéreur intéressé par la résidence de Châtellerault fait un investissement global de 112.100 €.
- Il a acheté le foncier 24.375 € et doit réaliser 87.725 € de travaux.
- L'économie d'impôt liée au dispositif Malraux (30%) est de 26.317 €.
- Il profitera, de plus, d'une subvention prévisionnelle de l'ANAH de 26.065 €.
- Soit un gain global (réduction d'impôt et subvention fiscalisable suivant TMI\*) de 52.382 €.
- Le prix de revient de l'investissement passe, donc, de 112.000 € à 59.718 €, soit 1.872 € / m<sup>2</sup> après rénovation. Un prix à comparer, le cas échéant, à celui d'un autre logement neuf (et pas ancien) puisque la réhabilitation a juridiquement rendu le logement « neuf ».
- Le loyer annuel possible étant estimé à 2.798 €, la rentabilité s'établira à plus de 4,50 %

\*TMI : taux marginal d'imposition.



#### Contact Presse

Galivel et Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

## Investissements en Loi Malraux : conditions et avantages fiscaux

Le dispositif Malraux a été créé en 1962 pour protéger les immeubles situés dans les cœurs historiques des villes, souvent en cours de dégradation.

### Seuls sont éligibles à ce dispositif les immeubles anciens situés :

- dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui correspond aux anciens secteurs sauvegardés, ZPPAUP ou AVAP ;
- dans un Quartier Ancien Dégradé (QAD) à condition que la restauration soit déclarée d'utilité publique ;
- dans un Quartier Dégradé dit «NPNRU».

Un logement rénové doit obligatoirement être à usage d'habitation et le bailleur doit s'engager à le louer, via un bail nu (non meublé), pendant au moins 9 ans.

Les travaux qui doivent permettre la restauration complète de l'immeuble, sont suivis et contrôlés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Ce dispositif est particulièrement adapté aux contribuables aisés fortement imposés. Pour eux, l'intérêt fiscal est grand :

Dans la limite de 400.000 € de travaux réglés sur 4 ans :

Ils peuvent réduire leur impôt de 30 % du montant des travaux lorsque le bien est situé en SPR et qu'il est couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), en QUAD ou en NPRU. La réduction maximale d'impôt sur les 4 ans est de 120.000 € ;

ou de 22% du montant des travaux lorsque le bien est situé dans un périmètre couvert par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine approuvé (PVAP). La réduction maximale d'impôt sur les 4 ans est de 88.000 €.

### Le dispositif présente d'autres avantages :

- Les investisseurs peuvent déduire 100 % des déficits fonciers générés par les travaux ;
- Ils ne sont contraints par aucun plafond de loyer ou de ressources du locataire ;
- Un investissement Malraux ne rentre pas dans le plafonnement des niches fiscales.



#### Contact Presse

Galivel et Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



## A propos de Buildinvest

Le groupe familial Buildinvest (350 salariés) est, depuis 50 ans, une référence majeure de l'immobilier de rénovation et de la défiscalisation immobilière. Ses métiers sont au nombre de quatre :

**Rénovation et défiscalisation immobilière :** le Groupe intervient sur tout type d'immobilier résidentiel et commercial en France, au travers de dispositifs fiscaux tels que Loi Malraux, Monuments historiques, Déficit foncier, Pinel ancien, statuts LMP & LMNP... Les projets sont gérés de A à Z, depuis l'acquisition de l'immeuble à sa gestion administrative et locative, en passant par sa réhabilitation architecturale.

**Immobilier commercial :** Buildinvest acquiert, rénove et loue des surfaces commerciales et de bureaux.

**Foncière hôtelière :** créée en 1987, cette division hôtelière est un axe fort d'expertise du Groupe en métropole, mais aussi dans les Caraïbes ou en Afrique. Cette foncière s'est développée en associant les compétences d'un promoteur immobilier et les outils opérationnels et commerciaux propres à l'hôtellerie.

**Syndic et gestion locative :** depuis plus de 10 ans, Gescap III est la filiale du Groupe en charge de la gestion et de l'administration des biens immobiliers de ses clients. Complément naturel des autres activités immobilières, cette expertise se décompose en deux pôles : le syndic de copropriété et la gestion locative.

**Quelques chiffres (cumul depuis la création de l'entreprise) :** 7.000 logements rénovés sur près de 350.000 m<sup>2</sup>, 120.000 m<sup>2</sup> de magasins (90 enseignes différentes) construits dans 70 villes, 2.200 chambres d'hôtels représentant 645.000 nuitées.

**Site Internet :** <http://www.buildinvest.com/>



### Contact Presse

Galivel et Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>