

Finances *privées*

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

La loi Malraux fait de la résistance

Modifié en 2009, objet du coup de rabet fiscal, ce dispositif permet encore de déduire jusqu'à 36 % des frais de rénovation d'un bien immobilier.

« **A**ppartement, 52,7 m², troisième étage, 279 220 euros, dont 170 677 de travaux. »

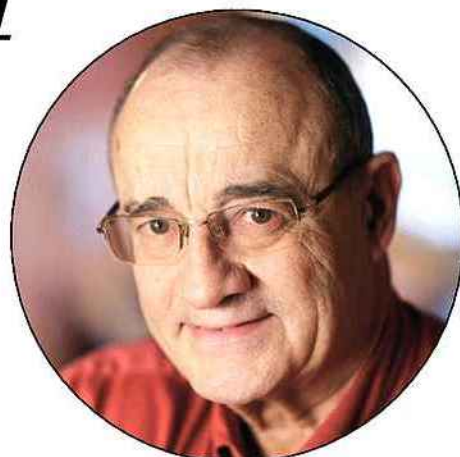
De prime abord, cette annonce n'a rien d'attrayant. Avec une telle facture de rénovation, ce trois-pièces, situé dans un immeuble du XIX^e siècle dans le centre de Dijon, a de quoi faire fuir les candidats acquéreurs. Pourtant, il devrait trouver preneur sans difficulté. Car, pour préserver certains édifices anciens, la loi Malraux permet à leurs propriétaires de déduire de leurs impôts une partie des travaux de réhabilitation. Lancé en 1962, ce dispositif réaménagé depuis permet de déduire, en 2011, 36% des frais de rénovation si le bien est situé dans un espace sauvegardé, et 27% s'il se trouve dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Attention toutefois, le montant de la réduction d'impôts sur les travaux est plafonné à 100 000 euros par an, à répartir sur trois années fiscales. Et pour en profiter, il faut louer son bien au moins neuf ans. Le Malraux subit aussi le plafonnement des niches fiscales (de 18 000 euros, +6% du revenu imposable).

Ce nouveau système de réduction d'impôts se révèle assez intéressant pour les contribuables qui paient de

30 000 à 40 000 euros d'impôts par an. Jusqu'à sa modification le 1^{er} janvier 2009, le Malraux était surtout destiné à ceux qui percevaient des revenus supérieurs à 150 000 euros par an, donc imposés en majeure partie à la tranche marginale de 41% : au lieu d'une réduction d'impôts, les contribuables avaient la possibilité de déduire la totalité des travaux réalisés de leurs revenus, sans limitation. Autrement dit, si le Malraux ancienne version concernait quelque 7 000 foyers fiscaux, la version actuelle pourrait venir concurrencer d'autres produits de défiscalisation comme le Scellier.

Marché à deux vitesses

Mais le mécanisme à deux vitesses aujourd'hui en vigueur pourrait déséquilibrer le marché au profit des zones sauvegardées bénéficiant d'une réduction d'impôts de 36%. « *Les prescripteurs vont proposer en priorité ces produits!* », analyse Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan. Et faute de programmes en nombre dans ces zones (106 communes, contre 350 en ZPPAUP), les prix risquent de grimper. « *Ce qui amoindrirait d'autant la rentabilité des projets* », analyse Philippe Gury, responsable produits à Avenir Finance. ▶▶▶



M. Bertrand pour Challenges

TÉMOIGNAGE

Jean-Pierre Devigne,
ancien DRH en retraite

“Au-delà de l'intérêt fiscal, j'espère revendre mon bien à son prix d'achat”

Je viens de prendre ma retraite après une longue carrière comme DRH au sein de groupes industriels français et internationaux, puis comme consultant dans le même domaine. Cette dernière activité a généré des revenus conséquents pour lesquels j'ai cherché à diminuer l'impact fiscal. Après étude de marché, j'ai décidé d'investir plusieurs centaines de milliers d'euros dans un programme Malraux – ancienne version – du Groupe Alain Crenn, à Dieppe. Il s'agissait de réhabiliter une maison de pêcheur en deux appartements. Mais j'ai tenu à me rendre sur place et à suivre le bon déroulement des travaux. Situés au centre-ville, les appartements ont trouvé des locataires sans difficulté. Bien sûr, il est trop tôt pour faire un bilan financier de cette opération. Au-delà de l'avantage fiscal, j'espère pouvoir revendre au moins à mon prix d'achat. Même s'il affiche aujourd'hui une surcote de 25% par rapport au cours de l'immobilier neuf. ■

Notre sélection de cinq programmes Malraux

Ville Promoteur	Biens à la vente surface	Montant des travaux (en euros)	Prix total (en euros)	Notre avis
Avignon Groupe CIR	3-pièces 79,5 m ²	272 300	425 500	Superbe projet de réhabilitation d'un hôtel particulier du XIV ^e siècle en secteur sauvegardé à 36% de réduction sur les travaux. Leader des opérations Malraux, le groupe CIR offre une garantie d'achèvement des travaux. Maîtrise son sujet.
Arles Avenir Finance	3-pièces 79 m ²	240 000	373 000	Réhabilitation d'un hôtel particulier du XVIII ^e siècle. Malraux ancienne version : déduction de l'ensemble du coût des travaux de ses revenus imposables. Promoteur sérieux, rénovation de qualité mais parfois un peu cher.
La Rochelle Groupe Alain Crenn	2-pièces 47,5 m ²	137 400	262 700	Architecture classique rochelaise. Malraux nouvelle version en secteur sauvegardé : réduction d'impôts de 36% sur les travaux. Rénovation de qualité. Mais Alain Crenn a la réputation d'être un peu cher.
Nancy Groupe CIR	2-pièces 36 m ²	126 000	196 500	Rénovation d'un hôtel particulier du XVIII ^e siècle remodelé au milieu du XIX ^e . Proche de la place Stanislas. Livraison mi-2012. Secteur sauvegardé avec 36% de réduction d'impôts sur les travaux.
Bayonne Financière Magellan	2-pièces 50 m ²	43 600	100 800	Immeuble situé en zone sauvegardée à proximité de la cathédrale de Bayonne. Réduction d'impôts à 36% sur les travaux. Bon potentiel locatif. L'opérateur a bonne réputation.

►►► Heureusement, le mécanisme en vigueur depuis 2009 présente aussi certains avantages par rapport à l'ancien, objet de nombreuses dérives (retards et dérapages sur les travaux, surfacturations), même si les projets sont encadrés par les architectes des bâtiments de France. « *Le dispositif actuel est plus protecteur pour les investisseurs, notamment en termes de qualité et d'achèvement des travaux dans les temps* », estime François Larrère, président du groupe CIR. Cela n'empêche pas de s'assurer de la qualité de l'opérateur en exigeant de visiter une de ses réalisations.

Ratio travaux/prix du foncier

A la différence d'un bien immobilier classique, le Malraux a sa propre équation : le ratio entre le prix des travaux – en partie défiscalisés – et le coût du foncier. Si le montant de la rénovation est très inférieur à ce-

« *Le nouveau dispositif est plus protecteur pour les investisseurs, notamment en termes de qualité et d'achèvement des travaux.* »

François Larrère, président de CIR

lui du bien acheté, cela peut cacher une réhabilitation au rabais. Prudence aussi – à l'inverse – quand la facture « travaux » représente plus de 80% du prix du foncier : certains opérateurs sans scrupules n'hésitent pas à prendre leur pourcentage sur les travaux de rénovation. Du coup, en cas de contrôle fiscal, les investisseurs risquent le redressement pour cette surfacturation injustifiable. Selon les professionnels du secteur, le ratio idéal du coût des travaux sur le prix du foncier tourne autour de 65/35.

Visiter pour ne pas surpayer

A l'évidence, l'avantage fiscal ne doit pas rendre aveugle. Il s'agit d'un placement pierre, qui doit s'inscrire dans une perspective à très long terme, avec pour objectif de récupérer – au moins – sa mise de départ. « *Le bien a été refait entièrement, il doit donc être comparé à un appartement neuf au centre-ville et non pas à son équivalent dans l'ancien* », plaide Frédéric Desforges, gérant de la société de conseil Regency. Certains programmes font apparaître des surcotes de prix qui peuvent atteindre de 20 à 30% : quelques promoteurs en profitent pour s'enrichir à bon compte en pratiquant des marges indécentes sur le prix du foncier.

Pour éviter de surpayer, il est donc primordial de visiter l'immeuble soi-même et si possible avec un expert avant de signer. « *C'est aussi une bonne occasion pour se renseigner*

sur le potentiel locatif du bien », souligne Sacha Rubinski, président de Cyrus Immobilier. Situés au centre-ville, ces appartements – s'ils sont bien rénovés – trouvent des locataires sans trop de difficultés. Là encore, rapportés au prix d'achat, les loyers dépassent rarement les 2% brut, contre 4 à 5% pour de la pierre classique.

Les opérateurs en loi Malraux sont pléthore. Nous avons donc sélectionné quelques programmes représentatifs, proposés par les promoteurs considérés comme les plus sérieux (voir tableau ci-dessus). Notre sélection comprend principalement des programmes régis par la nouvelle loi de janvier 2009.

La facilité avec les SCPI

Enfin, ceux qui veulent bénéficier de l'avantage Malraux sans gérer un bien immobilier doivent s'intéresser aux SCPI Malraux, comme Pierre Investissement 7 d'Intergestion ou la gamme Reximmo Patrimoine d'Amundi. Attention, dans le cas des SCPI, la réduction d'impôts ne joue que sur une année fiscale. Pour un investissement de 100 000 euros, le souscripteur peut ainsi déduire 23 400 euros de ses impôts, soit 36% des 65 000 euros de travaux, si la SCPI opère uniquement en secteur sauvegardé. Dans le cas où elle investit en ZPPAUP, la réduction sera de 17 550 euros. Quel que soit votre mode d'investissement, attention aux... malfaçons et aux contrefacteurs! **Jean-Pierre de La Rocque**

A NE PAS FAIRE

REVENDEUR SON BIEN TROP TÔT

► Conserver le bien au moins quinze ans permet d'éviter l'impôt sur la plus-value à la revente. Si plus-value il y a. Car en Malraux l'investisseur surpale, de fait, son bien pour des raisons techniques (coût des travaux) et commerciales (la marge des opérateurs).

A FAIRE

DÉDUIRE LES INTÉRÊTS

► Si vous contractez un crédit immobilier (amortissable ou in fine) pour réaliser votre opération, n'oubliez pas de déduire les intérêts de vos revenus fonciers dans votre déclaration d'impôts.