



Revue Media

10/06/24



Onclusive On your side

Sommaire

Investir dans l'immobilier ancien : les coeurs historiques accessibles grâce à la loi Malraux
citywire.fr - 09/01/2024

3



Investir dans l'immobilier ancien : les cœurs historiques accessibles grâce à la loi Malraux



Tribune 09 janv., 2024

Par *Marcelina Stark (en photo), directrice générale associée d'Angelys Group (1)*

Les cœurs historiques de certaines villes françaises intéressent de nombreux investisseurs en quête d'un patrimoine de grande qualité, idéalement situé, et éligible à une fiscalité très attractive comme l'est la loi Malraux. Exemple à l'appui avec une opération dans la ville d'Amboise.

Commençons par rappeler les éléments clés de la loi Malraux. Créée pour favoriser la préservation du patrimoine architectural français, la loi Malraux offre des incitations fiscales aux investisseurs qui s'engagent dans la rénovation de biens immobiliers en secteur sauvegardé. Plus précisément, il peut s'agir de sites patrimoniaux remarquables ; de zones faisant l'objet d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ; de quartiers anciens dégradés ou, enfin, de quartiers conventionnés NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain).

D'un point de vue fiscal, en investissant dans un bien éligible à la loi Malraux, les investisseurs peuvent bénéficier de 30% de réduction d'impôt des travaux de restauration engagés limités à 400.000 euros. Les économies fiscales sont substantielles, ce qui renforce le rendement potentiel de l'investissement.



Soulignons que ces avantages impliquent certaines obligations : la location nue pendant 9 ans, à usage d'habitation principale du locataire ; la location doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ; enfin, la location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant. A l'issue de ces 9 années, une autre stratégie intéressante à long terme s'offre aux investisseurs. Il s'agit de la transition vers la Location Meublée (option réelle). En effet, après la période de location nue de neuf ans requise par la loi Malraux, les investisseurs peuvent avantageusement générer un rendement locatif net d'impôt.

Une opération dans le cœur historique d'Amboise

Afin d'illustrer l'accessibilité économique d'un investissement locatif dans un cœur historique, nous avons retenu une opération de restauration située dans la ville d'Amboise.

Quels sont les points essentiels de cette ville pouvant attirer l'attention d'un investisseur ? Surnommée la perle de la vallée de la Loire, Amboise est une ville réputée pour son patrimoine architectural exceptionnel, son ambiance pittoresque, son attrait touristique et son dynamisme économique.

Célèbre pour son château majestueux, la ville a accueilli des figures emblématiques de l'histoire française, dont François Ier et Léonard de Vinci. Le château d'Amboise est une véritable œuvre d'art architecturale qui offre une vue imprenable sur la vallée de la Loire.

La ville elle-même regorge de rues médiévales, de demeures historiques et de places pittoresques, créant une atmosphère unique qui attire les visiteurs du monde entier. Économiquement, la forte activité touristique d'Amboise contribue significativement à son économie locale. Les visiteurs affluent pour découvrir les trésors architecturaux, les jardins enchanteurs et les délices culinaires de la région. Le tourisme culturel et gastronomique est en constante croissance, offrant des perspectives prometteuses pour les investisseurs immobiliers.

Quid du marché de l'immobilier d'Amboise ? Il offre une diversité de biens, allant des maisons de ville aux propriétés historiques en passant par des appartements modernes. L'engouement touristique pour la région crée une demande constante de locations saisonnières, offrant aux investisseurs des opportunités intéressantes de rendement, en particulier dans le cadre du passage en loueur en meublé à l'issue des 9 années d'obligations locative nue de la loi Malraux.

La bâtisse évoquée jouit d'un emplacement exceptionnel, à deux pas du château royal d'Amboise et du château du Clos Lucé, plus connu comme la maison de Leonard de Vinci. Cette voie constitue un important élément du patrimoine de la ville car il s'agit d'un site du patrimoine mondial de l'UNESCO.



Médiéval, Renaissance, voici comment peut se caractériser le quartier. La rue est bordée de maisons anciennes, dont certaines datent du XIIe siècle. Les maisons sont construites en pierre et présentent des éléments architecturaux typiques de ces périodes, tels que des fenêtres à meneaux, des portes en bois sculptées et des toits en ardoise. La bâtisse qui va faire l'objet d'une importante restauration s'élève sur 3 étages. Elle offrira 7 appartements, du T1 au T3, d'une surface de 21 m² à 59 m² qui seront restaurés dans le respect des éléments remarquables originels.

Exemple chiffré

Prenons, l'un des lot de 21,5 m². Son coût foncier s'élève à 37.000 euros auquel s'ajoute des travaux estimés à 105.000 euros. Les loyers nus seront de 260 euros/mois sur 9 ans et les charges locatives mensuelles de 39 euros.

Le financement est assuré sur 20 ans au taux de 4,74 % assurance comprise - Frais de notaire en apport. Le remboursement mensuel sera ainsi de 916 euros et le gain fiscal mensuel de 291 euros.

Au total, l'effort d'épargne consenti sera de 404 euros par mois pendant les neufs premières années.

Après cette période de location nue, le passage en meublé s'impose afin de générer un rendement locatif plus fort, exempté de fiscalité (loueur en meublé option réelle) permettant d'avoir une opération autofinancée, voire créditrice.

(1) Angelys Groupe est une société spécialisée la restauration d'immeubles anciens éligibles aux dispositifs fiscaux applicables à l'immobilier ancien.