

Loi Malraux, l'investissement immobilier côté plaisir

Publié le : 02/10/2015

Auteur : Olifan Group

Amateurs d'appartements anciens dans les quartiers historiques, l'investissement en loi Malraux est fait pour vous ! D'autant que le marché propose désormais des lots à partir de 200 000 euros, avec de belles réductions d'impôts à la clé.

Il ne faut pas investir en loi Malraux pour le rendement : à 2 ou 3 %, il est inférieur à celui d'un appartement ancien, d'un appartement neuf en loi Pinel ou de SCPI.

L'intérêt de ce dispositif réside dans la qualité patrimoniale du bien et de son emplacement en cœur de ville ; mais aussi dans ses fortes déductions fiscales et sa dimension plaisir.

[Investissement loi Malraux : un programme à Bordeaux](#)

Avant rénovation, un immeuble vieillissant. Après rénovation, du bel ancien de prestige... C'est ce qui rend l'investissement Malraux si séduisant

(photo : groupe CIR)

Un investissement "extra-ordinaire"

Vous n'êtes plus un investisseur ordinaire. Votre bien est situé dans un quartier historique, par exemple près du Palais des Papes à Avignon ou des arènes de Nîmes. Vous contribuez à la préservation du patrimoine. Vous achetez un bien avec parquets d'époque, moulures, plafonds élevés, cheminée ancienne... La rénovation est menée dans les règles de l'art par des Compagnons du Devoir.

Un signe qui ne trompe pas : alors que le bien rénové doit être loué pendant neuf ans, la majorité des propriétaires se déplacent à la fin des travaux, juste pour le plaisir de découvrir les lieux !

17 000 euros d'impôt par an, le seuil pour investir

Vous devez vérifier que ce dispositif s'applique bien à votre situation fiscale. Le calcul est le suivant :

- le prix payé comprend en général 70 % de travaux, donc 140 000 euros pour un lot de 200 000 euros (ticket d'entrée le plus bas aujourd'hui)
- ces travaux seront répartis sur 3 ans, répartis en général à raison de 30%, 40 % et 30 %, soit 42 000 euros la première année, 56 000 euros la deuxième, 42 000 euros la troisième
- vous pouvez **déduire de vos impôts** 30 % du coût des travaux ((plafonnés à 30 000 euros par an) pendant 3 ans, soit dans notre exemple 12 600 euros la première année, 16 800 euros la deuxième, 12 600 euros la troisième.

Conclusion : vous commencerez à tirer pleinement bénéfice de la loi Malraux si vous payez **17 000 euros d'impôts par an ou davantage.**

Trois règles à respecter

Rappelons cette règle fondamentale : on n'investit pas dans de l'immobilier pour la carotte fiscale, mais pour la valeur intrinsèque du bien (elle est évidente dans ce cas) et du projet dans son ensemble. En pratique, cela veut dire :

- un prix final au mètre carré en phase avec le marché local ;
- un coût des travaux garanti au départ ;

- une garantie sur l'achèvement des travaux.

Investissement loi Malraux : un exemple de programme à Sète

Photo : groupe CIR

Un prix au mètre carré adapté au marché local

A Paris, acheter de l'ancien en loi Malraux dans le Marais coûte environ 23 000 euros le mètre carré. Certes, c'est l'un des plus beaux quartiers de la capitale. Mais même ainsi, vous revendrez toujours avec une décote. Quel intérêt si l'objectif est d'investir ?

L'objectif est d'acheter un bien qui une fois rénové, sera au **même niveau de prix que le haut standing du marché local**. C'est possible dans des villes chargées d'histoire comme Avignon, Nîmes, Tours, Montpellier, parfois Bordeaux.

Vous dégagerez une rentabilité correcte pendant les 9 ans de location obligatoire et vous revendrez dans de bonnes conditions : le bel ancien de prestige est rare.

Eviter les dépassements de coûts de travaux

Rénover dans le respect de l'ancien et des règles de l'art est un travail de haute précision. Un parquet d'époque, par exemple, peut être déposé lame par lame ! Les entreprises de travaux peuvent découvrir en cours de chantier des problèmes non identifiés au départ, source de surcoûts.

Si ces derniers s'accumulent, la facture des travaux sera révisée à la hausse. On voit parfois le coût de certains programmes grimper de 20 % par rapport au devis initial.

La loi VIR (Vente d'investissement rénové) votée en 2006 permet d'éviter ce scénario. Elle garantit à l'acquéreur un coût de travaux ferme et définitif, quoi qu'il arrive. Toutefois, **elle ne s'impose pas aux deux parties**. Certains acteurs du marché choisissent de travailler hors du cadre de cette loi. C'est un gros risque pour l'acquéreur.

S'assurer que les travaux seront menés à bien

La rénovation d'un bien ancien en loi Malraux dure de 18 à 24 mois. Si une entreprise dépose le bilan dans l'intervalle, l'acquéreur risque de se trouver devant un chantier inachevé. Là encore, la loi VIR lui offre la protection juridique voulue. Le chantier ira à son terme, au coût annoncé au départ, même si une entreprise est défailante.

Les opérations en loi Malraux que je mène depuis des années respectent ces règles : choix de villes aux coûts raisonnables et de quartiers historiques, recours à un partenaire de référence qui ne m'a jamais déçu, application de la loi VIR pour le coût des travaux et leur bon achèvement...

Avec de tels critères, le nombre d'opérations réalisé chaque année est forcément réduit. Et les lots proposés ne restent jamais longtemps à la vente. Si l'idée vous tente, [contactez-nous](#) dès aujourd'hui pour commencer à évoquer votre projet.

[Par Olifan Group](#)

Lire aussi :

[Immobilier : clarifiez vos objectifs avant d'investir](#)