

<http://www.investir.fr/infos-conseils-boursiers/dossier/Limmobilier-une-valeur-refuge-face-au-krach-boursier/du-bel-ancien-a-restaurer-pour-l-amour-de-l-art-367150.php>

## Du bel ancien à restaurer pour l'amour de l'art

24/08/11 à 10:53 - investir.fr

Investir dans l'immobilier ancien en profitant d'un coup de pouce fiscal est possible grâce au régime de la loi Malraux. Ce dispositif, destiné aux amoureux des vieilles pierres, permet de bénéficier d'une réduction d'impôt. Vous devez acheter un logement ancien en mauvais état dans un secteur présentant un intérêt patrimonial ou architectural, et le rénover intégralement.

Si votre investissement est situé dans un secteur sauvegardé, vous pourrez déduire de vos impôts 36 % du montant des travaux de rénovation ; s'il est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), la réduction sera de 27 %. Attention, dans les deux cas, le plafond de réduction est fixé à 100.000 €an et la réduction ne peut être étalée que sur quatre années fiscales. « *Pour profiter à plein du dispositif, il faut régler le premier acompte pour les travaux, qui durent en général entre vingt-quatre et trente mois, à la fin d'une année et payer le solde au début de la quatrième* », conseille Philippe Gury, responsable produit au sein du groupe Avenir Finance.

Outre ces travaux, pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt, il faudra « *que l'investisseur s'engage à louer le bien rénové, au prix du marché libre, pendant une durée minimale de neuf ans* », précise Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan. Bon à savoir : ce dispositif est désormais étendu aux locaux professionnels, nombreux dans les pieds d'immeubles de centre-ville ancien.

Une opération en Malraux est administrativement et techniquement très difficile à monter seul. Mieux vaut donc opter pour un investissement « clés en main » vendu par un opérateur reconnu. Attention, comme cette loi existe depuis très longtemps, la plupart des immeubles en mauvais état dans les grandes villes ont souvent déjà été rénovés.

### Soyez sélectif

Aujourd'hui, les opérations Malraux sont donc plus nombreuses dans les petites et moyennes agglomérations. Redoublez donc de vigilance dans le choix de la ville, et privilégiez les plus dynamiques. Vous vous assurerez ainsi une demande locative sur le long terme, et pourrez revendre plus facilement dans les quinze ou vingt ans. Attention également à ne pas sous-estimer le coût global de l'opération. Très souvent – hors économie d'impôt – le prix au mètre carré dans du bel ancien rénové est plus cher que dans du neuf. « *L'investisseur ne doit pas perdre de vue qu'il lui faudra un certain nombre d'années avant d'amortir les travaux de son Malraux* », précise Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier à Thésaurus. Ces derniers doivent, en effet, être agréés par l'architecte des bâtiments de France, qui impose des matériaux de qualité et des rénovations que seuls des artisans spécialisés peuvent réaliser. Au final, la facture est très souvent majorée, mais, « *à long terme, ce bel ancien a toutes les chances de générer des plus-values, et permet de conserver dans son patrimoine un bien qui résistera aux crises* », ajoute Christine Vassal-Largy.

**En secteur sauvegardé, la réduction d'impôt est égale à 36% du montant des travaux de rénovation.**

**Notre sélection de dix villes  
au potentiel locatif  
en secteur  
sauvegardé \***



\* D'après l'Association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés (2010).