



Le charme des demeures de prestige

LOI MALRAUX Deux dispositions légales permettent des placements dans des monuments ou lieux classés, comme à Versailles ou Maisons-Laffitte

Le Grand Paris est aussi un espace patrimonial avec de grandes villes historiques où le particulier francilien peut très bien investir dans des demeures de prestige. Avec un triple avantage : contribuer à la restauration des monuments historiques, disposer d'un bien original, alléger sa facture fiscale. Pour cela, deux outils : la loi Malraux et la loi Monuments historiques. Deux dispositions qui concernent des bâtiments classés ou inscrits à l'Inventaire des monuments historiques, dont les travaux de rénovation sont suivis par un architecte des Bâtiments de France.

La loi Malraux s'adresse aux contribuables qui souhaitent investir dans un appartement ou un immeuble à rénover destinés à la location, situés dans un secteur sauvegardé ou en zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. Le dispositif Malraux donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable à hauteur de 22 % ou de 30 %, suivant la nature du site protégé. Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt est plafonné, en 2017, à 400.000 euros sur une période de quatre ans consécutifs. L'engagement de location est de neuf ans après les travaux. Les loyers ne sont pas encadrés comme dans la loi Pinel. « Il faut choisir, pour investir, une ville de plus de 50.000

habitants disposant d'un bon marché locatif », conseille Christophe Simon, dirigeant-fondateur d'Optimus Patrimoine.

En matière de loi Malraux, Versailles, dont une grande partie (250 hectares) est sauvegardée, tient le haut du pavé. « Ce type de bien est rare. La demande est supérieure à l'offre, et l'on compte seulement un programme tous les deux ans », ajoute Christophe Simon. Actuellement sur le marché, l'hôtel de la Surintendance, du début du XVIII^e siècle, situé rue de l'Indépendance-Américaine. Livré début 2018, le programme compte 50 appartements dont il ne reste plus qu'une dizaine, à un prix « parisien » : 10.000 euros le mètre carré. Mais l'hôtel de la Surintendance est situé à proximité immédiate du château de Versailles, en face des jardins de l'Orangerie et

de la pièce d'eau des Suisses. « C'est un programme de qualité », selon Laurent Poinard, directeur du pôle immobilier de Thesaurus. Les Franciliens investisseurs peuvent aussi

RÉDUCTION D'IMPÔT DE
22 ou 30 %
sur 400.000 € de travaux

tourner vers la loi Monuments historiques. Mais celle-ci s'adresse à des investisseurs situés dans les tranches d'imposition supérieures. L'impact fiscal est optimisé pour des revenus dont les tranches d'imposition tutoient les 41 % et 45 %. Pour ce type d'investissement, un programme est disponible à Maisons-Laffitte : l'Hôtel royal, un ancien palace inauguré en 1911, liant hôtel de luxe et champ de courses, classé en 1930, à deux pas du château de Maisons-Laffitte. « Là encore, un programme de qualité dont l'aspect patrimonial est essentiel et l'adresse prestigieuse », souligne Laurent Poinard. Ici, sur les 56 appartements – jusqu'au quatre-pièces terrasse –, il reste une quarantaine d'appartements (8.000 euros le mètre carré), pour une livraison en 2019. Là encore, les prix sont similaires à ceux de Paris... ● H.GU.