



Immobilier Caen : Un ancien couvent transformé en logements permet aux investisseurs de bénéficier d'une fiscalité « MH »

Visuel indisponible

Fondé par l'Ordre de la Visitation au début du XVIIe siècle, l'ancien couvent sera transformé en logements grâce à des investisseurs remerciés par une fiscalité très avantageuse : ils pourront profiter d'un dispositif fiscal ultra attractif Monuments Historiques « MH » qui permet de déduire 100 % du coût des travaux de leur revenu imposable !

Construits entre le XVIIe et le XIXe siècle, les bâtiments vont faire l'objet d'une rénovation lourde conduite par Buildinvest mais commanditée par des investisseurs particuliers. Attachés à la conservation des belles pierres, ceux-ci vont aussi pouvoir profiter du dispositif fiscal ultra attractif Monuments Historiques « MH » qui permet de déduire 100 % du coût des travaux de son revenu imposable.

Des bâtiments d'exception... à l'histoire mouvementée !

Fondé par l'Ordre de la Visitation au début du XVIIe siècle, l'ancien couvent de la Visitation de Caen fait aujourd'hui partie du Quartier Lorge. Le cloître a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques le 13 juin 1927, tandis que les autres bâtiments du couvent ont été inscrits au titre des monuments historiques le 18 novembre 1988. L'histoire de ce couvent est passionnante car, au fil du temps, il a changé de destination plusieurs fois.

Des investisseurs remerciés par une fiscalité très avantageuse

A l'image du dispositif Malraux créé pour soutenir la réhabilitation des cœurs de ville, le dispositif Monuments Historiques encourage la rénovation du patrimoine en abaissant les impôts des investisseurs. Ceux-ci peuvent ainsi déduire de leurs revenus imposables l'intégralité des dépenses engagées pour la restauration du bien ; déduction s'appliquant aussi aux frais d'acquisition et aux intérêts d'emprunts liés aux travaux. Cette déduction peut être étalée sur 3 ans, le temps de la réalisation des travaux encadrés par un Architecte des Bâtiments de France. Si le montant des travaux et charges crée un déficit foncier tellement important qu'il ne peut être amorti sur 3 ans, une déductibilité sur le revenu imposable global peut encore se faire au cours 6 années suivantes. Ensuite, tout au long de la détention du bien, les nouveaux travaux donnent droit à une nouvelle déduction fiscale.

Exemple : si un investisseur est soumis au taux marginal d'imposition maximal de 45 % et qu'il acquiert un MH de 300 000 € nécessitant des travaux de réhabilitation d'un montant de 135.000 €, il bénéficiera d'une réduction d'impôt annuelle de 45 000 € pendant 3 années consécutives si les travaux sont étalés ainsi.

Contraintes associées

Pour bénéficier à plein de cet avantage fiscal, le propriétaire doit s'engager à restaurer entièrement le bien, à le conserver pendant au moins 15 ans (pour un usage personnel ou en location). Aucune obligation, donc, dans ce dispositif, d'engagement de location ou de plafonnement de loyers ou de revenus des locataires ; cerise sur le gâteau, le "MH" ne rentre pas dans le plafond des niches fiscales.

Caen Normandie, une agglomération dynamique, recherchée par les investisseurs immobiliers

[Visualiser l'article](#)

Caen est une zone géographique à privilégier pour les investisseurs à la recherche de territoires diversifiés (start-ups, PME, grands groupes), présentant un vivier de locataires important. Avec 108 370 habitants, Caen compte 32 % de propriétaires. Les locataires sont donc très majoritaires : parmi eux, des étudiants (34 000 dans l'agglomération), mais aussi des cadres et de nombreux chercheurs (2 200 travaillent dans l'innovation et la recherche).

Les transports en commun sont bien développés et le tissu économique est porteur avec de solides racines industrielles, notamment dans les secteurs de l'automobile, les semi-conducteurs, la pharmacie, l'électronique, la distribution...

Un peu d'histoire...

La construction des édifices

L'implantation des sœurs de la Visitation à Caen s'inscrit dans l'important mouvement de fondation d'établissements religieux consécutif à la Contre-Réforme. Au XVIIe siècle, de nombreux monastères et couvents sont en effet fondés à Caen, ville où les Huguenots étaient autrefois nombreux. L'église et les bâtiments conventuels sont édifiés à partir de 1632. Ces derniers sont construits autour d'une cour carrée, plus tard aménagée en cloître. L'église, terminée en 1661, vient remplacer une petite chapelle. C'est la puissante famille d'Harcourt qui, à l'époque, finance les travaux. En contrepartie, la famille dispose du privilège de posséder un caveau funéraire dans l'église. Dans les années 1780, un pensionnat est également construit à côté du monastère.

L'expulsion des sœurs

Le 3 novembre 1789, l'Assemblée Nationale décide de mettre les biens ecclésiastiques à la disposition de la Nation. En août 1792, les monastères sont définitivement interdits et les congrégations hospitalières et enseignantes, dissoutes. Le pensionnat de la Visitation est fermé, servant alors de lieu d'hébergement pour l'armée.

La transformation du couvent en caserne

Au début du XIXe siècle, le monastère caennais est définitivement transformé en caserne. L'église est utilisée comme une annexe militaire et des écuries sont construites dans les anciens jardins. La caserne de la Visitation est rebaptisée dépôt de Remonte, puis Quartier Lorge.

La destruction de l'église pendant la guerre

Construite entre 1648 et 1661, l'église a été détruite en 1944, après avoir un temps été transformée en annexe militaire, elle aussi : salle d'armes, réserves d'alimentation...

Le quartier Lodge transformé en espace culturel

Le 8 mars 2019, le Fonds régional d'art contemporain de Normandie-Caen est officiellement inauguré dans l'ancien couvent restauré. Les arcades du cloître sont fermées par des vitres afin de les transformer en couloir de circulation. A l'avenir, l'ancien couvent sera donc transformé en logements (Résidence de la Visitation), tandis que les anciennes écuries devraient être reconverties en ateliers culturels accueillant des activités théâtrales et musicales. L'espace central, lui, devrait être aménagé en parc urbain.