



la vie de l'immobilier



propos recueillis par **Yannick Urrien**

Le monument historique, un joyau encore méconnu...

Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest :

« Si vous avez 100 000 € de revenus et 100 000 € de travaux, l'assiette est à zéro. »

C'est un domaine assez méconnu des investisseurs dans l'immobilier : les monuments historiques. Pourtant, ce dispositif offre de nombreux avantages à ceux qui sont surfiscalisés. La loi Monuments Historiques est un dispositif destiné à sauvegarder des immeubles classés. Elle donne lieu, en contrepartie, à bénéficier de déductions fiscales non plafonnées pour permettre leur restauration complète sous le contrôle des Architectes des bâtiments de France (ABF). Le régime permet donc de déduire 100 % des travaux éligibles sur les revenus fonciers du propriétaire, le cas échéant, celui-ci s'engageant à conserver son bien pendant au moins quinze ans. Si les dépenses effectuées au titre d'une année excèdent le montant des revenus fonciers positifs, l'excédent constitue un déficit imputable sur le revenu global des six années suivantes, sans limitation de montant. Les impacts fiscaux, calculés sur la tranche marginale d'imposition (TMI), sont immédiats et l'on peut ainsi moduler son prélèvement à la source (PAS). Buildinvest propose cinq garanties exclusives pour un investissement sécurisé : faisabilité fiscale, respect des budgets travaux, fin des travaux, délai d'exécution, mise en place du premier locataire si besoin. Outre les opérations de Bayeux ou de Caen, le groupe recense plusieurs programmes en cours éligibles à la loi Monuments Historiques.

L'Hebdo-Bourseplus :

Comment vous positionnez-vous par rapport à la démarche d'un particulier qui souhaiterait directement investir dans un monument historique ?

Loïc Guinchard :

Un particulier peut acheter un monument historique, c'est le cas des fanas de vieilles pierres ou de châteaux, et ils peuvent le rénover. Mais ce n'est pas notre métier : notre métier consiste à trouver un produit de centre-ville, pour qu'il y ait un rendement minimum en stratégie d'investissement, un immeuble remarquable et bien placé, dans lequel il y ait un minimum de profondeur locative, parce qu'un monument historique c'est un immeuble, ce n'est pas un périmètre. Nous sommes spécialisés, mais rien n'interdit à un particulier de le faire directement, de trouver lui-même des financements, toutefois ce n'est pas notre métier. Nous faisons un produit de centre-ville qui a une vraie valeur ajoutée par rapport à ce que la personne veut en faire en locatif.

Quelles sont les tendances du moment ?

Aujourd'hui, le monument historique intéresse particulièrement les investisseurs parce que, depuis la mise en place du prélèvement à la source, la part des travaux du monument historique impacte directement le revenu global. Si vous faites 100 000 € de travaux dans un monument historique, si vous avez déjà des revenus fonciers, ce qui n'est pas obligatoire, la mécanique du monument historique consiste à d'abord écraser les revenus fonciers et, après, le revenu global. Donc, si vous avez 100 000 € de revenus et 100 000 € de travaux, l'assiette est à zéro. C'est la magie du monument historique, d'où l'engouement qu'il y a eu depuis 2019. Aujourd'hui, on peut moduler immédiatement son prélèvement à la source. Nous sommes quand même sur une typologie d'investisseurs qui est plus marginale. Nous nous adressons à des gens qui sont très imposés et ce sont généralement des gens qui ont besoin de neutraliser une partie de leurs revenus exceptionnels.

La cible du monument historique est donc d'abord des gens fortement imposés, mais qui n'ont pas nécessairement de l'argent...

Exactement. Pour vous citer un cas, je viens de travailler avec un chef d'entreprise qui avait cédé ses participations et il devait neutraliser rapidement un revenu exceptionnel. Mais il y a évidemment tous ceux qui ont une forte imposition qui sont concernés. Dans un profil Malraux, on est davantage dans un profil moyen et les gens font appel au levier du financement au taux bas, alors que c'est un peu moins vrai pour les monuments historiques.

Quelle est la différence entre le Malraux et le monument historique ?

Le Malraux, c'est de la réduction d'impôt sur une partie des travaux. Si vous faites 100 € de travaux, vous aurez droit à 30 € de réduction d'impôt sur quelques années. Donc, c'est une réduction d'impôt, mais vous n'impactez pas le revenu global. À l'inverse, le monument historique a un impact direct sur le revenu global.



Lorsque l'on analyse vos programmes, on s'aperçoit que le coût des travaux est très largement supérieur à celui du foncier...

C'est le but du jeu. Un opérateur doit acheter au juste prix, mais le moins cher possible, un bâtiment remarquable à un particulier ou à une collectivité locale, parce que, plus la part du foncier est faible, plus la part des travaux va correspondre à une réalité. Que vous fassiez des travaux à Paris avenue de la Grande Armée, à Senlis ou à Honfleur, ce sera toujours 3000 à 4 000 € le mètre carré et le prix des artisans ne change pas. Donc, la variable d'ajustement, ce ne sont pas les travaux, mais le foncier. Notre idée est toujours d'essayer de se comparer à des choses moins comparables, c'est-à-dire à un produit neuf, équivalent, dans un périmètre proche, mais ne pas être surréaliste... Un particulier va automatiquement comparer le prix d'un appartement neuf à proximité de notre programme. Les gens ont de nombreux moyens de s'informer, donc on ne peut pas avoir des prix qui ne seraient pas en cohérence. En résumé, le prix du mètre carré se situe entre 3 500 et 6 000 euros.

Par exemple, dans un programme à Caen, le mètre carré est à 6 000 €...

Oui, alors que le Pinel se situe entre 5 200 et 5 700 euros. On est toujours un peu plus cher que les prix du marché, entre 200 et 700 euros le mètre carré, mais c'est une brouille par rapport à l'emplacement. Par exemple, le bâtiment que nous proposons à Caen est situé en plein centre-ville. Il n'a pas été bombardé, il est à côté de la mairie, c'est vraiment un emplacement premium. Si l'on fait une recherche de Pinel à Caen, on ne sera pas très loin. ■