

Marcelina Stark: "Nous rénovons des biens de collection"

La directrice associée d'Angelys Group présente l'activité de son entreprise qui rénove des biens de centre-ville et les propose en défiscalisation.

> Quelle est l'activité d'Angelys Group?

M. S.: "Angelys Group est une structure indépendante créée en 2001 par Frédéric Battle. Le groupe réhabilite, rénove des biens de caractère, uniquement situés en centre-ville. Nous proposons à nos clients, investisseurs particuliers, d'acquérir ces biens sous le régime fiscal des monuments historiques, celui du déficit foncier, en loi Malraux ou via le Pinel réhabilité. Nos clients sont le plus souvent des chefs d'entreprise, des membres de professions libérales, des cadres supérieurs ou parfois, pour les monuments historiques, des sportifs de haut niveau."

> Vous travaillez plus spécifiquement dans le Sud de la France?

M. S.: "Notre siège est à Perpignan, mais nous avons ouvert une succursale à Lyon puis nous avons pour objectif cette année d'ouvrir nos locaux à Bordeaux et à Aix-en-Provence. Il y a beaucoup de patrimoine à restaurer dans le Sud de la France, mais nous travaillons dans tout le pays."

> Quels sont vos effectifs?

M. S.: "Vingt personnes travaillent au siège et dix conducteurs de travaux ou chefs de chantiers interviennent dans toute la France. Nous assurons directement les travaux de gros œuvre avec nos salariés et nous sous-traitons le second œuvre. Avec nos architectes et conducteurs de travaux, nous maîtrisons l'ensemble des travaux. Nous faisons appel à un cabinet d'avocats spécialisés pour faire les démarches d'agrément, ou pour les monuments historiques, obtenir les autorisations de division en lots."

> Comment prospectez-vous les investisseurs?

M. S.: "Nous faisons appel à des conseils en gestion de patrimoine indépendants, comme mandataires."

> Quel type de contrat proposez-vous?

M. S.: "S'il s'agit d'une opération loi Malraux, les immeubles sont commercialisés en

vente d'immeuble à rénover (VIR), outil qui assure une garantie financière d'achèvement, et qui permet, par un contrat unique, d'opérer la vente du foncier et la réalisation des travaux. Pour un monument historique ou une opération en déficit foncier, ou encore en Pinel Ancien, le foncier est vendu indépendamment de la réalisation des travaux. Une structure différente vend l'immeuble et Angelys Group effectue les travaux. Par ailleurs, l'intervention d'une ASL permet à l'investisseur de bénéficier d'une garantie d'achèvement et d'une garantie décennale sur la partie travaux.

Le plus difficile est de trouver les immeubles: nous prospectons les bâtiments délaissés dans les secteurs sauvegardés, libres d'occupation. Il y a un effet de rareté mais nous trouvons des biens par des notaires et, en premier lieu, par les collectivités locales et nos CGP."

> Quel est votre chiffre d'affaires?

M. S.: "Angelys Group a réalisé un chiffre d'affaires de 17 millions d'euros en 2016 et nous prévoyons une croissance de 10 % cette année."

> Le dynamisme du marché de l'ancien est-il aussi sensible dans votre secteur?

M. S.: "Notre marché depuis 2015 est très dynamique, porté par la volonté des acquéreurs de soigner le côté patrimonial de leur investissement. Le bas niveau des taux d'intérêt et la perspective de leur remontée stimulent aussi les acquisitions."

> La perspective de passage au prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu ne perturbe-t-elle pas votre activité?

M. S.: "Cette question est posée à nos conseillers cinquante fois par jour! Si cette réforme ne modifie pas la règle de calcul de l'impôt sur le revenu, elle est complexe dans sa mise en œuvre. Les contribuables redoutent d'avoir à payer davantage, même si les crédits d'impôt sont maintenus. La loi Malraux a même été améliorée. Seul le régime

des monuments historiques est impacté en 2017 (et uniquement en 2017) car il permet d'effacer uniquement des revenus exceptionnels. A ce jour, la réforme est plutôt positive pour nous."



> Quel régime est actuellement le plus sollicité?

M. S.: "Le régime Malraux est le plus demandé car il permet de défiscaliser au-delà du plafond des niches fiscales de 10 000 €. Il s'adresse par exemple à des contribuables qui ont déjà effectué une opération de défiscalisation en Pinel et qui paient plus de 10 000 € d'impôt. En effectuant 100 000 € de travaux, ils peuvent obtenir 30 % de réduction d'impôt.

Le régime des déficits fonciers est utile aux Français qui ont beaucoup de revenus fonciers et souhaitent en effacer une partie.

Le Pinel ancien s'adresse aux contribuables disposant de revenus moyens qui veulent investir pour obtenir une défiscalisation de 3 000 à 6 000 € tout en investissant en centre-ville dans un bel immeuble avec peu de charges.

Le budget est en général de 180 à 200 K€, mais peut atteindre 1 ou 1,5 M€ pour des monuments historiques. La rentabilité est en moyenne de 2 à 2,5 % à Paris et 3 à 3,5 % dans les grandes villes (hors défiscalisation)."

> Avez-vous des recours?

M. S.: "Nous n'avons - à ce jour - jamais eu de recours. Mais les travaux que nous engageons ne sont pas des travaux de construction. Il s'agit d'amélioration et d'embellissement. De plus, les travaux sont validés par l'intervention de l'architecte des bâtiments de France. Ce sont des biens de collection qui embellissent la ville."

Exemples d'opérations :

- Paris 19^e: Maison de ville au 34-36 rue Desvaux, découpée en 9 logements (déficit foncier ou Pinel réhabilité)
- Bordeaux: Local commercial et 3 logements au 72 cours Victor Hugo (Malraux)
- Bordeaux: 17 lots au 4-14 cours de la Martinique (Pinel réhabilité)