

La plupart du temps les travaux représentent entre 40 et 60 % du prix total. Ainsi, pour une opération immobilière où un lot est vendu 200 000 € et le pourcentage travaux s'élève à 60 % soit 120 000 €, une réduction d'impôt de 30 % apporte un avantage fiscal de 36 000 €, une réduction de 22 % un avantage fiscal de 24 000 €.

Le prix au mètre carré des travaux varie assez peu d'une ville à l'autre

En Malraux, les prix du foncier fluctuent énormément d'une ville à l'autre, par exemple, à Paris, une opération avec un foncier variant de 7 000 à 10 000 € au mètre carré apportera en proportion un avantage fiscal beaucoup moins impor-

tant que dans une ville de province au foncier moins cher.

« En revanche, le coût global de rénovation en Malraux est assez semblable d'une ville à l'autre, quelle que soit sa taille. La rénovation coûte entre 2 500 et 2 800 €, sauf exceptions pour certaines villes où il faut parfois ajouter un surcoût pour l'accessibilité au chantier, les coûts d'évacuation

Quatre Malraux pour quatre types différents d'investisseurs

Voici quatre exemples de programmes Malraux qui ont chacun un objectif distinct et ne s'adressent pas au même type d'investisseur :

1. Un Malraux rentable



Le programme Buildinvest de Châtelleraut, dans la Vienne, quai Napoléon Ier, comporte 25 appartements (dont un gros

tiers est vendu). Ce programme offre un prix de foncier peu élevé (acheté à 600 €/m², vendu à 800 €/m²) et des subventions importantes de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de la ville (1 000 €/m²)

Exemple : studio de 31 m² au second étage : investissement global : 112 100 € (foncier : 24 375 € + travaux : 87 725 €), soit un rapport de 25 et 75 %.

Economie Malraux avec réduction d'impôt à 30 % = 26 317 €. Subvention Anah : 26 065 € Gain fiscal et subvention : 52 382 € Prix de revient réel : 59 718 €, soit 1 872 € le m² après rénovation Loyer annuel : 2 798 € (plafonné pendant 10 ans compte tenu de la subvention) Rentabilité : 4,68 %

2. Un Malraux optimisé au déficit foncier



A Nantes, au 10, 12 et 14 rue d'Alger, Cedif propose un programme de trois immeubles en Malraux sur lequel il reste 4 appartements à vendre.

Prenons l'exemple du 12 rue d'Alger et de l'appartement D11, un T3 de 64,57 m² qui est disponible à la vente et qui pourra être livré en mars 2017.

Foncier : 130 600 € Travaux Malraux : 100 000 € Travaux déficit foncier : 21 900 € Prix total : 252 500 € Réduction d'impôt Malraux : 30 000 € Economie d'impôt déficit foncier : 13 250 € pour un contribuable dans une tranche d'imposition marginale de 45 % + 15,5 % de prélèvements sociaux Prix de revient réel : 209 250 € Estimation locative : 550 € hors charges x 12 = 6 600 € Rentabilité locative HC : 3,15 %

3. Un Malraux traditionnel

A Colmar dans le Haut-Rhin, au 7 place de la Cathédrale, Histoire & Patrimoine propose un programme en Malraux de 19 appartements en plein centre-ville. Les 7 appartements disponibles sur ce programme sont de typologies T2 et T4, de 41 à 96 m².

Prenons l'exemple d'un T2 de 41 m² avec un rapport foncier/travaux : 41 %/59 %

Exemple d'investissement en loi Malraux pour ce T2 :

Prix foncier : 92 840 € Budget travaux : 133 680 € Prix total : 226 520 € Réduction d'impôts à 30 % : 40 104 € Prix de revient réel : 186 416 € Estimation locative : 490 € HC x 12 = 5 880 € Rentabilité locative HC : 3,15 %



4. Un Malraux patrimonial



A Bordeaux, au 72 cours Victor-Hugo, Angelys Group a été choisi pour réaliser des travaux de restauration complète de l'immeuble, travaux éligibles à la réduction d'impôt Malraux.

A titre d'exemple, pour un appartement de type T3 d'une surface de 66,10 m² acquis par son propriétaire

pour un montant de 194 000 €, le montant des travaux est de 234 000 €, soit un prix total de 428 000 € Réduction d'impôt : 30 % du montant des travaux soit 70 200 € sur 3 ou 4 ans. Prix de revient réel : 357 800 € Estimation locative hors charges : 850 € HC x 12 = 10 200 € Rentabilité locative HC : 2,85 %