

COLLOQUE MH 21/11/16

« Exemple chiffré d'investissement Monument Historique avec levier fiscal »

Slide 1

Avant de faire un focus sur le levier fiscal qui accompagne les investissements Monuments Historiques, vous me permettrez de faire un rapide survol des enjeux liés à ces bâtiments.

1913, création en France du régime de protection des Monuments Historiques.

Slide 2

103 ans plus tard, nous avons quelque 44 000 Monuments Historiques, dont un quart sont classés, et les autres inscrits.

La moitié appartient à des propriétaires privés, transformés de fait en « Conservateurs bénévoles », 43% aux communes, 4% à l'Etat, et le reste aux collectivités départementales et régionales et aux établissements publics.

Slide 3

Il ressort d'une étude du ministère de la Culture que la restauration et l'ouverture au public de nos monuments, au sens large, entraînent des retombées évaluées à 21 milliards d'euros, et représentent plus de 500 000 emplois directs et indirects.

Slide 4

Quant on sait qu'en 2016 l'Etat consacre en tout et pour tout 313 millions au patrimoine monumental bâti, face à l'ampleur de la tâche pour maintenir en état ou restaurer ce patrimoine remarquable, il est clair qu'une incitation financière s'impose pour soutenir les propriétaires privés. Ce que le législateur a admis, dès 1964.

En effet, pour peu que le bien génère des recettes - ce qui passe par une ouverture au public ou une location du bien, la totalité des travaux de restauration est déductible du revenu. En l'absence de recettes, la moitié

de ces travaux est déductible. Depuis plus de cinquante ans, cette déductibilité fait l'objet d'une unanimité de nos politiques.

Slide 5

Et pourtant, la part des Monuments Historiques considérés comme défectueux ne cesse de croître : de 32% en 2003 elle était passée à 41% en 2007. Tous les ans la situation ne fait qu'empirer.

Pour ne rien arranger, depuis 2009 la mise en copropriété de ces édifices est soumise au bon vouloir de Bercy. Me Rivière, qui assure la maîtrise d'œuvre juridique de toutes nos opérations, aura tout à l'heure l'occasion de développer ce point. Or cette mise en copropriété est très souvent la seule possibilité de sauver ces bâtiments.

Slide 6

Je m'explique. Si les propriétés et châteaux ont rarement vocation à être divisés et se maintiennent vaille que vaille, grâce à l'opiniâtreté de leurs propriétaires, nombre de biens classés ou inscrits situés en cœur de ville appartiennent à des organismes publics ou parapublics.

Très souvent, ces organismes n'en ont plus l'usage et n'ont plus les moyens de les entretenir. Si bien qu'ils sont totalement à l'abandon, et n'en finissent pas de se dégrader.

Le plus souvent il s'agit là d'anciens couvents, hospices et autres prieurés de toute beauté, récupérés comme biens nationaux à la Révolution, puis transformés en prisons, casernes, hôpitaux, voire tribunaux, avant de se révéler inadaptés et d'être désertés.

Slide 7

Parmi les très rares possibilités de survie - car il s'agit bien de survie, de ces biens, figure la reprise par un marchand de biens, doublé d'un spécialiste de la restauration, en relation avec différents investisseurs privés. Alors seulement ces édifices remarquables pourront continuer à défier le temps, à travers une nouvelle destination.

Pour ce qui est des investisseurs, ils acquièrent un lot de copropriété, dans un Monument Historique en cœur de ville, appelé à être entièrement restauré. Après trois ans de travaux, strictement conduits - nous travaillons actuellement sur un projet avec Mr Perrot, et contrôlés

par un Architecte des Bâtiments de France, ces investisseurs mettront leur appartement en location.

Slide 8

En contrepartie de leur investissement et de la restauration complète de l'édifice dans les règles de l'art, ils bénéficient de la déductibilité des travaux de leur revenu imposable.

Déductibilité qui intervient sur trois ans maximum, le temps des travaux. Ceci ajouté au fait que ce type de travaux a nécessairement un coût élevé fait que ce type d'opération n'est envisageable que par des contribuables fortement imposés. En effet, d'une part, plus leur taux marginal d'imposition est élevé, plus leur gain fiscal sera important. D'autre part, il convient que leur revenu soit suffisant pour absorber le montant annuel de travaux, et ce dans une ou plusieurs tranches d'imposition élevées, généralement 41% et plus.

Comme nous l'avons vu précédemment, ces opérations portent sur des Monuments Historiques à l'abandon, et inutilisables en dehors de ce type de schéma. Aussi, même en cœur de ville, le prix d'acquisition sera très modique. De telle sorte que le budget global présentera souvent un ratio foncier/travaux de l'ordre de 20/80.

Ainsi, pour un investissement de 100, 80 seront déductibles du revenu.

Généralement, les budgets se situent entre 200 et 500 000 € par logement, après travaux. Si l'on prend un appartement revenant à 300 000 € après restauration complète du bâtiment, cela représente donc 60 000 € pour la partie foncier et 240 000 € de travaux, déductibles.

Un investisseur qui imputera ces travaux sur une tranche marginale de 41% aura donc droit à 98 400 € d'économie d'impôt. Contrepartie de sa contribution directe et indispensable à la sauvegarde et à la nouvelle vie du Monument Historique.

Précisons que, malgré ce levier fiscal, ces opérations sont rares. Cela tient à leur complexité sur le plan juridique et fiscal, ainsi qu'à l'équilibre économique qui reste difficile à trouver malgré l'incitation fiscale. Et très peu d'opérateurs sont à même de les engager, du moins en toute sécurité pour l'investisseur. Pour ce qui est de notre cabinet de gestion

de patrimoine, Jedefiscalise.com, nous travaillons exclusivement avec le Groupe François 1er, spécialisé dans ce type de restauration.

Slide 9

Ci-joint quelques exemples de Monuments Historiques avant et après travaux, restaurés et sauvés selon ce schéma :

Quimper : Prieuré de Locmaria

Un prieuré XVIIème à Quimper.

Vous pouvez voir que les fenêtres étaient carrément murées, pour éviter les squatters.

Une petite opération, mais qui a également suscité la création d'un restaurant, et même d'un hôtel juste à côté.

Slide 10

Ancenis : Couvent des Ursulines - XVIIème

Là le bâtiment était entièrement ceint de barrières, pour éviter squats et accidents.

Vous noterez l'état de ce magnifique escalier à quatre volées, avant et après travaux.

Slide 11

Niort : Pavillon Trousseau

1930, pavillon hospitalier modèle, d'un point de vue sanitaire.

André Laborie, prix de Rome

Slide 12

Versailles : ancien Garde-meuble du Roi - Fin XVIIIème

200 m du château, donnant sur le parc du château, face au Bassin de Neptune.

La première partie d'un travail de restauration consiste à curer le bâtiment, très souvent malmené par des administrations peu soucieuses de conservation.

Plus de 30 M€ de travaux.

Slide 13

Villeneuve-lez-Avignon, Palais Canilhac

Ancien palais de cardinal. Remonte au XIVème, remanié

Restauration conjointe d'un MH et d'un immeuble mitoyen en loi Malraux.

Slide 14

Le Mans : Couvent de la Visitation - Début XVIIIème

Ancienne prison, sur la place centrale du Mans.

Arches du cloître et fenêtres murées.

Demain ce sera des commerces en RC, et des appartements dans les étages.

Bataille homérique et interminable pour obtenir l'agrément fiscal de division de Bercy.

A travers ces quelques exemples, vous aurez pu constater que, outre le très important levier fiscal et le rendement locatif qu'ils en tirent, nos investisseurs font un choix : plutôt que celui du neuf qui, dans 10 ans, sera vieux, celui du très bel ancien, qui lui jamais ne sera vieux.