

Loi Malraux : pourquoi faut-il privilégier les villes où le marché immobilier est bien valorisé ?

Par Challenges le [09.11.2018 à 19h35](#)

MaTVImmo, partenaire de Challenges, a interviewé Stéphane Gianoli, Président de Financière Magellan. Il vous livre ses conseils pour optimiser votre investissement en loi Malraux.

Loi Malraux : Faut-il privilégier les villes où le marché immobilier est bien valorisé ?

1 – Comment identifier les villes qui se prêtent ou non à faire de la loi Malraux ?

Théoriquement toutes les villes qui possèdent un secteur sauvegardé se prêtent à faire de la loi Malraux. Nous avons une approche différente. Nous partons du principe que la rentabilité d'un investissement Malraux (comme tout investissement [immobilier](#)) se mesure lors de la revente. En moyenne, un investisseur immobilier revend 12 à 15 ans après. Il est extrêmement important quand on revend un immeuble que celui-ci soit dans un parfait état. Par conséquent si les travaux de restauration que vous menez au départ sont réalisés à l'économie, vous allez vous retrouver avec un bien immobilier qui 15 ans plus tard présentera à nouveau un état vétuste, dégradé et ne présentera pas les conditions idéales pour la revente.

Donc première chose très importante : ne pas hésiter à engager dès le départ des travaux très lourds. La difficulté c'est que toutes les villes ne se prêtent pas à un programme de travaux très lourds car cela implique un coût conséquent qu'il faut pouvoir amortir par la suite. Dans certaines villes où le prix de l'immobilier n'est pas très valorisé, certains promoteurs sont contraints de réduire le coût des travaux pour ne pas au final commercialiser le bien à un prix supérieur à celui du marché local. Au départ tout va bien mais lors de la revente à termes si le bien n'a pas été restauré correctement, les conditions de revente seront médiocres (sous-entendu sans plus-value, voire une moins-value, ndlr).

2 – Faut-il solliciter plusieurs corps de métier pour la réalisation des travaux ?

Il y a deux façons de faire des travaux dans une opération Malraux. Soit on choisit la solution de facilité et on confie ses travaux à une entreprise générale et on a un seul interlocuteur. Ou alors on va solliciter différents artisans et on travaille en corps d'état séparés. C'est-à-dire que l'on choisit par lot de travaux une entreprise ou un artisan. Donc pour un promoteur, l'opération est beaucoup plus complexe à gérer mais c'est le prix à payer pour bénéficier d'une qualité de restauration exceptionnelle.

Nous faisons appel à des tailleurs de pierre, des menuisiers d'art, qui vont être capables de reproduire des menuiseries à l'identique, comme au XVII^{ème} ou XVIII^{ème} siècle par exemple. On fait également appel à des peintres spécialisés, à des peintres en décor, des staffeurs etc. Donc à des corps d'état très spécialisés. Nous avons trouvé dans un très bel hôtel particulier du Vieux-Lille, des peintures de l'école de Watteau. Nous avons découvert dans l'ancienne sous-Préfecture de Narbonne des décors peints sous des médaillons (l'intervention d'un corps d'état spécialisé s'imposait pour restaurer à l'identique ces découvertes et rendre au lieu toute son âme de l'époque, ndlr).

3 – Sur quelles villes est-il préférable de se positionner ?

Réaliser un programme de travaux lourds avec tous les frais : architecte, équipe de maîtrise d'œuvre, etc. ça représente au minimum un coût de 3000 euros, voire 3500 euros (du mètre carré, ndlr). Donc dès lors que vous êtes dans une ville où le prix du marché au mètre carré est équivalent à ce niveau de prix, voire inférieur, le promoteur va être contraint de réaliser les travaux à l'économie et donc vous êtes mécaniquement en risque car vous investissez dans un immeuble qui n'aura pas pu bénéficier d'un programme de travaux rigoureux, comme il aurait fallu le faire pour garantir la pérennité des ouvrages et donc pour garantir à l'immeuble d'être en parfait état 15 ans après si la revente se réalise à ce moment-là.

C'est la raison pour laquelle nous privilégions les grandes villes ou alors les villes où le prix du marché est soutenu, et assez élevé pour pouvoir amortir un coût de travaux important », souligne Stéphane Gianoli.

Et d'ajouter « Idéalement, il est préférable de se positionner sur des villes où le marché immobilier est bien valorisé, à partir de 5.000 euros du mètre carré au minimum. »

Pour information, Financière Magellan a réalisé des opérations en loi Malraux notamment à Montpellier, Lille, Nantes, Cannes, Biarritz, Uzès, et prochainement à Versailles...Le dispositif fonctionne bien également à Lyon.

« Très peu d'opérations sont menées à Paris car les secteurs sauvegardés sont limités au quartier du Marais et à une petite partie du 7^{ème} », conclut Stéphane Gianoli.

Propos recueillis par Alexandra Boquillon