

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 novembre 2008

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2009 - (n° 1127)
(Seconde partie)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 582

présenté par
MM. de Courson, Perruchot, Vigier
et les membres du groupe Nouveau Centre

ARTICLE 42

I. Après le mot :

« complète »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 4 :

« d'un immeuble bâti situé dans un secteur sauvegardé créé en application des articles L 313-1 à L. 313-2-1 du code de l'urbanisme ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application des articles L. 642-1 à L. 642-7 du code du patrimoine. Pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'a pas été approuvé ainsi que pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les travaux de restauration devront être préalablement déclarés d'utilité publique. »

II. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« La perte des recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575A du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

1. Le dispositif « Malraux », tel qu'il est envisagé, prévoit de généraliser, quel que soit le secteur ou la zone, l'exigence d'une déclaration d'utilité publique pour les opérations de restauration immobilière.

Dans le système actuel, la nécessité d'une déclaration d'utilité publique préalable ne vaut que pour les immeubles situés en secteur sauvegardé dont le plan de sauvetage et de mise en valeur est prescrit pour les immeubles situés en ZPPAUP.

La préconisation d'une déclaration d'utilité publique pour les opérations situées sur des immeubles en secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est publié ou approuvé semble excessive. Cet amendement prévoit de supprimer l'exigence d'une déclaration d'utilité publique pour ces opérations.

En effet, quand le plan de sauvegarde et de mise en valeur devient effectif, il devient la norme d'urbanisme et de référence complétant, sinon remplaçant, les dispositions les plus générales, quant aux servitudes et projets. Les autorisations d'urbanisme sont dès lors délivrées sur son fondement.

2. Dans l'état actuel de l'application du dispositif « Malraux » sont considérées comme des charges déductibles:

les charges de droit commun des revenus fonciers,

les charges dites spécifiques au dispositif que sont:

* les frais d'adhésion à des associations foncières urbaines (1)

* les travaux de démolition prévus et autorisés (2)

* les travaux de reconstruction de toitures et de murs extérieurs prévus, autorisés et faisant suite aux démolitions visées ci-dessus (3)

* les travaux de transformation en logement dans le volume bâti existant (4)

* les travaux de réaffectation à de l'habitation d'immeubles ayant perdu cet usage (5)

L'analyse du dispositif proposé concernant la prise en compte de charges dites spécifiques, permet la déductibilité des charges 1 et 5. Pour les charges 2 et 3, leur déductibilité paraît possible à condition que lesdits travaux soient mentionnés dans la déclaration d'utilité publique. Concernant les travaux de transformation en logement dans le volume bâti existant, le texte actuel ne semble pas garantir leur déductibilité sauf à inclure les travaux de transformation dans le cadre de la DUP.

Afin d'empêcher une réduction de l'assiette des charges déductibles par rapport au système actuel, mais aussi de prendre en compte les éventuelles prescriptions de travaux imposés et autorisés par les autorités compétentes postérieurement à la délivrance de la déclaration d'utilité publique, il y a donc lieu:

de faire référence dans le 7ème alinéa aux dépenses de travaux de transformation en logement dans le volume bâti existant,

d'admettre dans la catégorie des charges déductibles, en plus des travaux d'utilité publique, les travaux autorisés et imposés par les autorités administratives compétentes.

Le rajout des termes « ainsi que les dépenses de travaux » vient rectifier un oubli du texte et donne à la phrase une plus grande cohérence.