

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er décembre 2016

PLFR POUR 2016 - (N° 4235)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 246

présenté par

Mme Rabault, rapporteure au nom de la commission des finances, M. Pupponi, M. Goua, M. Bleunven, M. William Dumas, M. Ferrand, M. Bies, M. Vignal, M. Ménard, M. Sauvan et M. Hammadi

ARTICLE 22

I. – Après l’alinéa 7, insérer les deux alinéas suivants :

« 1° *bis* Au 2°, l’année : « 2017 » est remplacée par l’année : « 2019 » ;

« 1° *ter* À la première phrase du 2° *bis*, l’année : « 2017 » est remplacée par l’année : « 2019 ».

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

« IV. – La perte de recettes pour l’État résultant du I est compensée à due concurrence par la création d’une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Actuellement, l’article 199 *tervicies* du code général des impôts prévoit, jusqu’au 31 décembre 2017, une réduction d’impôt pour les opérations de restauration immobilière déclarées d’utilité publique situées :

- dans les quartiers visés par le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

- ou dans les quartiers faisant l’objet d’une convention pluriannuelle de renouvellement urbain et présentant une concentration élevée d’habitat ancien dégradé.

La réduction d'impôt qui est égale à 30 % du montant des dépenses de restauration, dans la limite annuelle de 100 000 €, est similaire à l'avantage fiscal accordé aux opérations de restauration menées en secteur sauvegardé.

Cette déclinaison du dispositif fiscal Malraux vise à rendre plus attractives financièrement pour les investisseurs locatifs les opérations de restauration localisées dans des quartiers déqualifiés. Cela facilite ce type d'intervention qui permet à la fois de préserver les qualités patrimoniales des bâtis anciens et d'améliorer le confort de l'offre immobilière, et cela dans des quartiers qui, pour environ les deux tiers, sont inscrits dans des sites patrimoniaux remarquables ou dans des abords des monuments historiques [1]. Cette déclinaison du dispositif fiscal Malraux constitue ainsi un levier pour la réussite des projets portant sur des quartiers anciens dégradés et inscrits dans des programmes nationaux au titre de l'importance de leurs dysfonctionnements urbains et de la concentration de ménages en situation de précarité. Ce levier fiscal accompagne l'effort financier national mis en place par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et par l'Agence nationale pour l'habitat dans le cadre de ces programmes.

Le I du présent article vise à proroger la déclinaison du dispositif Malraux relative aux opérations localisées dans les quartiers visés par le PNRQAD. Afin de tenir compte des engagements contractualisés dans le cadre des conventions pluriannuelles et considérant que la dernière convention contractualisée (Convention portant sur le quartier de la gare à Nice) est valable jusqu'au 22 mai 2021, il serait pertinent de proroger ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2021. Néanmoins, afin de se conformer à l'article 23 de la loi de programmation des finances publiques pour les années 2014 à 2019, il est proposé de proroger le dispositif jusqu'au 31 décembre 2019.

Le II vise à proroger la déclinaison du dispositif Malraux relative aux opérations localisées dans les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Considérant que le NPNRU, prévu par la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, couvre la période 2014 – 2024, il serait pertinent de proroger ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2024. Néanmoins, afin de se conformer à l'article 23 de la loi de programmation des finances publiques pour les années 2014 à 2019, il est proposé de proroger le dispositif jusqu'au 31 décembre 2019.

Sur les 25 projets PNRQAD soutenus par l'ANRU, 7 sont inscrits dans un secteur sauvegardé et 7 dans une ZPPAUP ou une AVAP. Sur les 50 quartiers faisant l'objet d'une convention NPNRU et étant identifiés comme des quartiers anciens par l'Anah et l'ANRU, 6 sont inscrits dans un secteur sauvegardé, 13 dans une ZPPAUP ou une AVAP et 15 dans des abords des monuments historiques

Évaluation de l'impact de la prorogation de la déclinaison du Malraux visant les quartiers PNRQAD sur la durée totale du programme.

En considérant les éléments suivants :

- le coût moyen d'une opération de restauration immobilière bénéficiant du dispositif fiscal Malraux est estimé entre 130 000 et 160 000 € sur 2 ans [1], soit un coût moyen de 145 000 € sur deux ans,

- les objectifs de restauration de logements, dans le cadre du dispositif fiscal Malraux, atteignent 750 logements sur les 25 projets PNRQAD contractualisés avec l'ANRU sur une durée de 7 ans. Sur ces 750 logements,
 - o 290 sont produits en secteur sauvegardé et, dès lors, bénéficient du dispositif Malraux en secteur sauvegardé et non du dispositif Malraux PNRQAD,
 - o 330 sont produits en ZPPAUP ou AVAP et dès lors ne bénéficient à travers le Malraux PNRQAD que d'un avantage relatif lié à la différence de taux de réduction d'impôt entre le Malraux PNRQAD (30%) et le Malraux ZPPAUP / AVAP (22%),
 - o 130 sont produits hors secteur sauvegardé et hors ZPPAUP / AVAP, et dès lors le coût du dispositif Malraux pour ces logements est égal à la réduction d'impôt totale soit 30% du montant des travaux de restauration immobilière estimés à 145 000 € sur 2 ans.

Dès lors,

- sur 7 ans, en ne prenant en compte que les 25 sites bénéficiant d'un projet contractualisé avec l'ANRU, le coût du dispositif Malraux PNRQAD est estimé à :

$$290 * 0 \text{ €} + 330 * (145\,000 * 30\% - 145\,000 * 22\%) + 130 * 145\,000 * 30\% = 9\,500\,000 \text{ €}$$

- sur un an, en ne prenant en compte que les 25 sites bénéficiant d'un projet contractualisé avec l'ANRU, le coût du dispositif Malraux PNRQAD est estimé à :

$$9\,500\,000 / 7 = 1\,350\,000 \text{ €}$$

- sur un an, en prenant en compte les 25 sites bénéficiant d'un projet contractualisé avec l'ANRU et les 15 sites PNRQAD non éligibles aux aides de l'ANRU mais éligibles au dispositif fiscal Malraux PNRQAD, le coût du dispositif Malraux PNRQAD est estimé, toute chose étant égale par ailleurs, à :

$$1\,350\,000 / 25 * (25 + 15) = 2\,160\,000 \text{ €}$$

En conséquence, la prorogation du dispositif Malraux PNRQAD a un coût fiscal annuel de près de 2,2 Millions d'Euros.

Évaluation de l'impact de la prorogation de la déclinaison du Malraux visant les quartiers NPNRU présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé sur la durée totale du programme.

En considérant les éléments suivants :

- le coût moyen d'une opération de restauration immobilière bénéficiant du dispositif fiscal Malraux est estimé entre 130 000 et 160 000 € sur 2 ans^[2], soit un coût moyen de 145 000 € sur deux ans,

- dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, l'objectif moyen de production de logements éligibles au Malraux s'établissait à 30 logements sur les 25 projets conventionnés avec l'ANRU sur une période de 7 ans. Toutefois, cet objectif était très différent selon l'existence ou non d'un espace protégé :

- 44 logements sur 7 ans pour les projets bénéficiant d'un secteur sauvegardé, d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager (ZPPAUP) ou d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) (soit une moyenne de 6,3 logements par an),
- 12 logements sur 7 ans pour les projets ne bénéficiant pas d'un tel cadre patrimonial réglementaire (1,7 logement par an).

- parmi les quartiers devant faire l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du NPNRU, le processus d'identification des quartiers qui présentent une concentration élevée d'habitat ancien dégradé est en cours et devrait aboutir à un arrêté conjoint des Ministres en charge de la ville et de la culture d'ici la fin de l'année 2016. Au stade actuel de la démarche, une cinquantaine de quartiers serait susceptible d'être retenue. Parmi eux, 6 sont inscrits dans un secteur sauvegardé et 13 dans une ZPPAUP ou dans une AVAP. Pour les quartiers bénéficiant d'un secteur sauvegardé, le coût de la mesure est nul car les opérations de restauration immobilière sont d'ores et déjà éligibles au Malraux en secteur sauvegardé qui repose sur le même taux de réduction d'impôt (30 %). Pour les quartiers bénéficiant d'une ZPPAUP ou d'une AVAP, le coût de la mesure correspond à la majoration du taux de réduction d'impôt de 22 % (taux de réduction d'impôt du Malraux en ZPPAUP ou AVAP) à 30 % (taux de réduction d'impôt du Malraux en NPNRU).

Dès lors, le coût fiscal de la mesure est ainsi estimé, pour chaque année :

- Sur les 32 Quartiers anciens dégradés inscrits dans le NPNRU et ne bénéficiant ni de secteur sauvegardé, ni de ZPPAUP ou d'AVAP :

Coût de la réduction d'impôt d'une opération de restauration immobilière éligible au Malraux $(145\,000 * 30\%) * 1,7$ logement éligible au Malraux restauré chaque année * 32 projets = 2 366 000 €

- Sur les 13 Quartiers anciens dégradés inscrits dans une ZPPAUP ou une AVAP :

Coût relatif de la réduction d'impôt d'une opération de restauration immobilière éligible au Malraux $(145\,000 * (30\% - 22\%)) * 6,3$ logements éligibles au Malraux restaurés chaque année * 13 projets = 950 000 €

- Sur les 6 Quartiers anciens dégradés inscrits en secteur sauvegardé :

Coût nul de la mesure

En conséquence, la prorogation du dispositif Malraux ciblant les quartiers anciens dégradés inscrits dans le NPNRU a un coût fiscal annuel estimé à 3 350 000 €.

[1] Rapport remis par le gouvernement aux commissions des finances de l'Assemblée nationale et du Sénat, avril 2008, <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/084000270/0000.pdf>