

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 octobre 2012

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2013 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-578

présenté par

Mme Hurel, Mme Laclais et Mme Gaillard

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:**

I. – Le III de l'article 199 *tervicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, le taux : « 22 % » est remplacé par le taux : « 30 % » ;

2° Le second alinéa est supprimé.

II. – La perte des recettes résultant pour l'État sera compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis l'adoption de la loi de finances 2009 qui a instauré une discrimination au soutien à l'investissement entre le secteur sauvegardé et les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) au détriment de cette dernière (réduction fiscale de 40 % de 100 000 € de travaux annuels par logement sur quatre ans pour le secteur sauvegardé et réduction fiscale de 30 % de 100 000 € de travaux annuels par logement sur quatre ans pour les ZPPAUP), il n'y a plus d'investissement Malraux dans les villes dotées d'une ZPPAUP (les opérateurs indiquent un abandon des investissements en ZPPAUP, les seuls investissements encore réalisés en 2010 étaient la continuation de programmes déjà engagés en 2009).

Cela est d'autant plus préjudiciable que ces villes sont les plus fragiles (600 villes dotées d'une ZPPAUP dont 80 % ont moins de 10 000 habitants) et ont un besoin urgent d'un soutien pour la mobilisation du logement et la lutte contre l'exclusion. Elles doivent bénéficier d'une aide à l'investissement privé qui permettra d'obtenir une mixité de l'offre en centre-ville et contribuera à la réhabilitation du patrimoine des centres anciens.

Le sévère déclassement fiscal des ZPPAUP au moment de l'adoption de la loi des finances 2009 a été acquis sur la base d'un raisonnement erroné consistant à soutenir que les ZPPAUP ne doivent pas bénéficier de l'avantage fiscal dont jouissent les secteurs sauvegardés car les contraintes en ZPPAUP sont moins importantes qu'en secteur sauvegardé.

S'il est vrai que les réglementations d'urbanisme applicables en secteur sauvegardé sont différentes de celles applicables en ZPPAUP, pour autant les prescriptions de restauration imposées à l'immeuble sont les mêmes en secteur sauvegardé et en ZPPAUP si l'investisseur souhaite bénéficier du soutien fiscal « Malraux » de l'Etat.

Les exigences de mise en valeur du Patrimoine sont similaires, les prescriptions imposées en ZPPAUP par la Déclaration d'Utilité Publique et soumises au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France sont aussi rigoureuses et contraignantes qu'en secteur sauvegardé et la réhabilitation des immeubles (intérieur et extérieur) demande les mêmes efforts financiers que ceux consentis pour une réhabilitation en secteur sauvegardé.

Le coût des travaux réalisés sur l'immeuble qui bénéficie de la fiscalité « Malraux » sera rigoureusement le même que le coût des travaux réalisés sur l'immeuble en secteur sauvegardé bénéficiant de cette fiscalité.

Les investisseurs le savent parfaitement, ce qui explique leur abandon de tout investissement en ZPPAUP depuis l'adoption de la loi des finances 2009.

Cet abandon s'est confirmé au vu de l'évolution du dispositif fiscal « Malraux » qui a maintenu l'écart entre les taux de réduction fiscale accordés (en 2012 : réduction fiscale de 30 % de 100 000 € de travaux annuels par logement sur quatre ans pour le secteur sauvegardé et réduction fiscale de 22 % de 100 000 € de travaux annuels par logement sur quatre ans pour la ZPPAUP).

Cette différence de traitement qui place la ZPPAUP à un rang inférieur par rapport au secteur sauvegardé est d'autant moins acceptable que les quartiers anciens dégradés sélectionnés dans le cadre du Programme National de Requalification (PNRQAD) ont été élevés au même taux de réduction d'impôt que celui réservé au secteur sauvegardé puisqu'ils bénéficient d'un taux de réduction d'impôt de 30 %.

Il ne s'agit pas de contester le traitement réservé aux quartiers anciens dégradés qui doit permettre de résorber efficacement l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale.

Il s'agit seulement de rappeler que la ZPPAUP permet elle aussi de poursuivre de tels objectifs tout en permettant de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager d'une ville et donc de contribuer à la conservation du patrimoine des centres anciens.

Le traitement d'égalité qui est demandé pour les ZPPAUP et les Secteurs Sauvegardés se justifie d'autant plus au regard de l'obligation de conversion des ZPPAUP en AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) avant juillet 2015.

Si les communes ne décident pas une mise en révision des ZPPAUP existantes pour les transformer en AVAP avant juillet 2015, les ZPPAUP disparaîtront.

Or, la différence de traitement fiscal qui a conduit jusqu'à maintenant à un abandon de l'investissement privé n'est pas de nature à inciter les communes à mettre en place la révision des ZPPAUP existantes pour les transformer en AVAP.

Afin de relancer les ZPPAUP mais également de préserver ces dernières, le même sort fiscal que celui accordé aux secteurs sauvegardés doit leur être consenti. Cette mesure d'égalité fiscale, portant à 30 % la réduction d'impôt accordée aux ZPPAUP, est une mesure indispensable au maintien de la sécurité des logements et des bâtiments situés dans le périmètre des ZPPAUP. En octroyant la revalorisation de cette réduction d'impôt, la réhabilitation d'immeubles et du patrimoine ancien sera ainsi incitée et favorisera, par voie de conséquence, le maintien de l'activité et la création d'emplois dans le secteur du bâtiment.