ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 35581

Texte de la question

M. Gilles d'Ettore attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'annonce du projet de réforme de la loi Malraux. Depuis 1962, cette loi a permis la réhabilitation de plusieurs milliers de logements et a contribué à la renaissance de nombreux centres villes historiques. En effet les exonérations fiscales prévues par cette loi servent pour leur grande majorité de levier à des opérations de restructuration immobilière et plus généralement de restructuration urbaine. Il s'agit là d'investissements privés à caractère patrimonial dont ont pu bénéficier non seulement de grandes villes, mais aussi des villes petites et moyennes à faible attractivité économique qui connaissent un essor inespéré grâce à cette loi par la création de nombreux emplois directs et indirects. Un logement réhabilité dans le cadre de cette loi nécessite un quota de main d'oeuvre largement supérieur à celui de travaux neufs, et représente donc plus de trois emplois à l'année. En tenant compte d'une moyenne de 4 500 à 5 000 logements restaurés par an, ce sont 13 500 à 15 000 emplois directs qui sont ainsi créés. De plus, si une différenciation était introduite entre secteur sauvegardé et ZPPAUP, cela ne reflèterait pas la réalité. En effet, les contraintes et exigences justifiées des Architectes des Bâtiments de France sont plus fonction de la qualité du bâti que de sa localisation. Les immeubles ont autant de qualité architecturale à Carpentras, en ZPPAUP qu'à Nantes ou Strasbourg, secteurs sauvegardés. Ils demandent le même effort de réhabilitation extérieure et intérieure, et par conséquent les mêmes efforts financiers. Il s'agit d'une contrainte qui paralyserait toute l'activité. En effet, le temps d'obtention d'une DUP est de 10 à 12 mois, auquel il faut rajouter celui du permis de construire d'environ 4 à 6 mois. Dans le meilleur des cas le processus ne pourrait aboutir, pour être proposé aux investisseurs, qu'après 14 à 16 mois de gestation. Quels entrepreneurs, quels investisseurs, pourraient s'inscrire dans un tel schéma ? Aussi, les dispositions modificatives envisagées auraient des incidences graves sur l'application de la loi Malraux, car en l'incluant dans un plafonnement global, le volume des investissements qu'elle génère pourrait diminuer jusqu'à 80 %. Mettant ainsi en péril la sauvegarde du patrimoine national, la mise aux normes d'habitabilité et de confort de milliers de logements par an, la revitalisation des centres villes et l'attractivité touristique. En ce temps de profonde crise financière et économique, il lui paraît difficile de porter atteinte à tout un secteur d'activité fortement générateur d'emploi, de valeur ajoutée, et dont l'action participe à la sauvegarde du patrimoine national. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui apporter des précisions sur les intentions du Gouvernement sur le projet de réforme de la loi Malraux.

Texte de la réponse

Le Parlement, avec l'accord du Gouvernement, a voté, dans le cadre de la loi de finances pour 2009, un dispositif visant à plafonner les différents avantages fiscaux applicables en matière d'impôt sur le revenu, afin que les contribuables disposant de revenus importants ne puissent être exonérés ou ne bénéficient d'avantages exorbitants. Le dispositif de la loi dite « Malraux » est effectivement visé par cette réforme, à l'instar de tous les autres avantages fiscaux qui ne faisaient l'objet, jusqu'à présent, d'aucun plafonnement. Si le plafond annuel des dépenses prises en compte est limité à 100 000 euros, ces dépenses peuvent être retenues au titre de l'année de délivrance de l'autorisation de construire ainsi que des trois années suivantes. Les travaux s'étalant parfois sur plusieurs années, un contribuable bénéficiera, au titre d'une même opération, d'une réduction d'impôts

pouvant aller jusqu'à 160 000 euros dans les secteurs sauvegardés et 120 000 euros dans les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), les taux de 40 % et 30 % ayant été retenus sur proposition du Gouvernement, au lieu de 35 % et 25 % prévus initialement. Ces montants apparaissent suffisamment élevés pour conserver au dispositif son caractère incitatif. Il est apparu souhaitable de maintenir la distinction entre secteurs sauvegardés et zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) en considérant que les ZPPAUP n'exigeaient pas les mêmes obligations de précision que les plans de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé qui constituent des documents d'urbanisme à finalités multiples. Le dispositif adopté dans un but d'équité fiscale apparaît équilibré. La loi « Malraux » ainsi réformée doit demeurer un levier efficace pour assurer la sauvegarde et la reconquête des centres et quartiers anciens. Enfin, une disposition de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions, qui vient d'être adoptée, permet d'étendre la réduction d'impôt prévue dans le cadre du dispositif « Malraux » aux quartiers anciens dégradés créés par l'article 7 de ladite loi. Cette mesure permettra, pour une période limitée dans le temps (31 décembre 2015), de mobiliser l'investissement privé sur ces quartiers, en accompagnement de l'effort public très important mis en place.

Données clés

Auteur : M. Gilles d'Ettore
Circonscription : Hérault (7e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 35581
Rubrique : Impôts et taxes
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 18 novembre 2008, page 9896
Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6692