



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## exonération

Question écrite n° 37838

### Texte de la question

M. François Sauvadet appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le projet de réforme de la loi Malraux. La loi susvisée permet aux propriétaires d'immeubles anciens situés dans certaines zones protégées, effectuant des travaux de rénovation, de déduire l'intégralité de leur coût de leur revenu imposable, s'ils s'engagent à louer ces immeubles pendant six ans. Cette loi a ainsi permis la réhabilitation de plusieurs milliers de logements et a contribué à la renaissance de nombreux centres-villes historiques. Dans les centres-villes, les exonérations fiscales prévues dans la loi Malraux servent le plus souvent de levier aux opérations de restructuration immobilière et plus généralement de restructuration urbaine. Toutes les actions menées actuellement par les villes et leurs opérateurs verraient, en conséquence, leur faisabilité financière compromise, en cas de plafonnement des avantages résultant du dispositif Malraux. De plus, les propositions distinguant le plafond entre les secteurs sauvegardés et les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager sont préoccupantes. Dans un contexte de forte tension du marché du logement, privilégier une démarche ciblée de préservation historique plutôt qu'une approche de requalification de l'habitat semble inadaptée. Cette distinction risque de conduire à l'abandon pur et simple des sites en ZPPAUP par les investisseurs privés, ce qui remettrait en cause les efforts entrepris par les élus dans leur politique de rénovation des centres-villes. Aussi, il souhaite connaître le point de vue et les mesures envisagées du Gouvernement sur le sujet.

### 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 « 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. Concernant la distinction entre secteurs sauvegardés et zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), un long débat s'est instauré sur ce point. En définitive, il est apparu souhaitable de maintenir cette distinction 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. François Sauvadet](#)

**Circonscription :** Côte-d'Or (4<sup>e</sup> circonscription) - Nouveau Centre

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 37838

**Rubrique :** Impôts et taxes

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 3 mars 2009

**Question publiée le :** 16 décembre 2008, page 10855

**Réponse publiée le :** 10 mars 2009, page 2380