



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 48085

Texte de la question

Mme Maryse Joissains-Masini rappelle à Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi que, le 8 octobre 2008, elle attirait son attention sur les exonérations fiscales prévues dans la loi Malraux qui servent le plus souvent de levier aux opérations de restauration immobilière et plus généralement de restructuration urbaine. Les récentes annonces concernant une remise à plat des « niches fiscales » visent en particulier le régime fiscal adossé à la loi Malraux. 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 de la loi Malraux. Les propositions distinguant le plafond entre les secteurs sauvegardés et les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager la préoccupent. 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, ne lui semble pas opportun pour le moment. Cette distinction risque de conduire à l'abandon pur et simple des sites en ZPPAUP par les investisseurs privés. Dans les villes de taille moyenne, comme celles qui font partie de sa communauté d'agglomération, les élus ont mis en place un certain nombre de procédures (convention publique d'aménagement, OPAH, etc.) afin de remettre le centre-ville dans le fonctionnement urbain général de la ville. La ZPPAUP y tient une place essentielle. Il va sans dire que toute discrimination en défaveur des ZPPAUP y rendrait moins intéressante, voire inintéressante, les procédures de défiscalisation, ce qui remettrait en cause les efforts entrepris par les élus dans leur politique de rénovation des centres villes. Elle voudrait connaître son avis sur ce sujet.

Texte de la réponse

L'article 84 de la loi de finances pour 2009 transforme en réduction d'impôt sur le revenu le régime « Malraux » applicable aux propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées qui effectuent des travaux en vue de la restauration complète de ces immeubles. Pour les dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1er janvier 2009, le taux de la réduction d'impôt, qui s'applique aux dépenses de travaux retenues dans la limite annuelle de 100 000 euros, est fixé à 40 % dans les secteurs sauvegardés et à 30 % dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Le taux de la réduction d'impôt diffère ainsi selon la zone de protection concernée, afin de tenir compte des différences de réglementation applicables en matière d'urbanisme et de niveaux de contraintes imposées aux propriétaires des immeubles concernés. D'une part, les secteurs sauvegardés et les ZPPAUP n'ont pas la même nature juridique. En effet, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) constitue un véritable document d'urbanisme qui se substitue au plan local d'urbanisme (PLU) et qui poursuit de multiples objectifs : protection et mise en valeur du patrimoine, maintien et reconquête d'un habitat modernisé en centre-ville. En revanche, la ZPPAUP constitue une servitude d'utilité publique à finalité purement esthétique. D'autre part, les secteurs sauvegardés et les ZPPAUP n'ont pas la même portée. En effet, le PSMV définit, au besoin, au niveau de chaque parcelle, les conditions architecturales auxquelles sont assurées la conservation et la mise en valeur des immeubles et des espaces publics ou privés situés dans le secteur. Le règlement du PSMV peut également imposer des démolitions ou des

modifications de constructions et comporter des règles relatives aux matériaux à utiliser et à leur mise en oeuvre. En revanche, les ZPPAUP ne peuvent pas imposer de démolitions ou de modifications de constructions, ni contenir de prescriptions concernant l'intérieur des immeubles. Enfin, la mise en place d'une ZPPAUP est une procédure moins longue et moins onéreuse pour la collectivité territoriale, que l'élaboration d'un PSMV dans un secteur sauvegardé. L'ensemble de ces raisons justifie une différenciation de l'avantage fiscal selon que les travaux concernés portent sur un immeuble situé en secteur sauvegardé ou en ZPPAUP. Le dispositif ainsi aménagé demeure un levier efficace pour assurer la sauvegarde et la reconquête des centres et quartiers anciens. Par ailleurs, l'article 27 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 étend la réduction d'impôt « Malraux » aux quartiers bénéficiant du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, mis en place par l'article 25 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précitée. Cette mesure devrait permettre, pour une période limitée dans le temps (jusqu'au 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 : [Mme Maryse Joissains-Masini](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48085

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 mai 2009, page 4128

Réponse publiée le : 8 septembre 2009, page 8560