

Rénover un logement en secteur sauvegardé

Jorge Carasso (12/02/2009)

Plusieurs textes de loi viennent de modifier les conditions de rénovation des bâtiments situés en zone protégée. Les démarches pour réaliser des travaux ont été simplifiées. En revanche, le gain fiscal lié à ces travaux a été réduit.

C'est plutôt une bonne nouvelle pour les particuliers, même si les associations de préservation du patrimoine font grise mine. Il ne sera désormais plus nécessaire d'obtenir un avis conforme d'un architecte des bâtiments de France (ABF) pour les travaux en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). En clair, cette simplification administrative raccourcit le délai d'obtention du permis de construire d'un mois en moyenne, voire davantage lorsque l'avis de l'Architecte des bâtiments de France n'est pas conforme. Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la Zppaup, sont désormais accordés sur avis simple de cette instance. Cette décision a été entérinée par les parlementaires dans le cadre du vote du projet de loi relatif à l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés, adopté définitivement le 29 janvier dernier. De l'avis conforme à l'avis simple

Cinq grandes associations de défense du patrimoine sont montées au créneau pour dénoncer la suppression de cette étape. Selon ces associations : "L'avis conforme est l'outil essentiel à la mission de l'architecte des bâtiments de France et le fondement de son autorité. Sans [ce dernier], l'architecte des bâtiments de France n'est plus rien : c'est le seul moyen dont il dispose pour faire respecter ses prescriptions." En réponse, Christine Albanel, ministre de la Culture et de la Communication, a insisté sur le fait que cette mesure ne doit pas s'analyser comme l'abandon d'une prérogative de l'État dans le domaine du patrimoine, mais qu'elle correspond à la volonté de moderniser les procédures. Il y a quelques jours, les sénateurs ont refusé d'assouplir encore plus la procédure, cette fois lors de l'examen du projet de loi sur le Grenelle 2 de l'environnement où une proposition en ce sens a été rejetée. Il existe en France près de 500 Zppaup et quelque 80 secteurs sauvegardés. Des secteurs sauvegardés plus attractifs. En quelques semaines, ces secteurs protégés ont fait l'objet de plusieurs réformes. Ainsi, les économies d'impôts liées à la rénovation de logements situés dans ces périmètres

sous le régime Malraux ont été plafonnées dans le cadre de la loi de finances 2009. Désormais, la loi Malraux permet de réduire son impôt de 30 % du montant des dépenses éligibles, dans la limite annuelle de 100.000 € (soit 30.000 euros annuels de réduction d'impôts), si l'immeuble est dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager ou, de 40 % (40.000 euros) si l'immeuble est situé dans un secteur sauvegardé. "Les investisseurs risquent clairement de délaisser les chantiers situés en Zppaup au profit de ceux des secteurs sauvegardés, bien plus attractifs dans le cadre de ce dispositif", juge Stéphane Gianoli, président de **Financière Magellan**. Le propriétaire doit désormais louer ce bien pendant 9 ans minimum, contre 6 ans auparavant. Les travaux doivent aboutir à une restauration complète d'un immeuble bâti. Par conséquent, sont exclus les travaux qui n'en permettent qu'une restauration partielle. En revanche, il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble, lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention.

Réhabilitation de monuments historiques Le mécanisme lié à la réhabilitation de monuments historiques a également évolué. Ce système, qui permet de déduire les charges liées à la détention et l'entretien de ce bien (intérêt d'emprunt, travaux d'amélioration et d'entretien, impôt foncier, etc.), ne peut plus être acquis en copropriété en vue de bénéficier des avantages fiscaux liés à sa rénovation. "On risque de voir disparaître près de 99% des opérations qui étaient réalisées. L'achat d'un immeuble classé est trop lourd pour un particulier. Seuls les très gros investisseurs pourront en profiter", estime Stéphane Gianoli. Cet avantage reste toutefois accessible aux SCI familiales et aux sociétés soumises à l'impôt sur le revenu ayant reçu un agrément. La rénovation de ce type de bâtiments permet toujours d'imputer l'intégralité des déficits fonciers sur le revenu global. Tous les travaux engagés sur l'année sont déductibles des revenus de cette même année. A noter enfin que, la propriété de l'immeuble doit être conservée pendant 15 ans à compter de son acquisition.