



LE MINISTRE DE LA  
COHESION DES  
TERRITOIRES

LE MINISTRE DE  
L'ÉCONOMIE ET DES  
FINANCES

LA MINISTRE DE LA  
CULTURE

LE MINISTRE DE  
L'ACTION ET DES  
COMPTES PUBLICS

Madame Marie-Christine LEPETIT,  
Cheffe de l'inspection générale des finances

Madame Anne-Marie LEVRAUT,  
Vice-présidente du conseil général de  
l'Environnement et du Développement  
durable

Madame Ann-José ARLOT,  
Cheffe de l'inspection générale des affaires  
culturelles

Paris, le 12 JUIN 2018

Nos réf. : TR/2018/P/9341/SMI

**Objet :** mission d'évaluation et d'adaptation du dispositif fiscal « Malraux » aux enjeux des villes petites et moyennes.

Les centres de nombreuses villes de taille petite et moyenne connaissent des difficultés importantes - déclin économique, essor de la vacance, dégradation du cadre de vie - qui entretiennent un sentiment de délaissement parmi leurs habitants et leurs élus locaux. Le Gouvernement entend enrayer leur déclin et susciter un dynamisme renouvelé dans ces territoires en s'appuyant notamment sur l'atout que constitue la qualité architecturale et patrimoniale de ces centres-villes. Ainsi, le Gouvernement a lancé en décembre 2017 le plan « Action cœur de ville », démarche partenariale destinée à accompagner et soutenir les élus locaux de 222 pôles de centralité, retenus en mars 2018, dans la mise en œuvre d'un projet de revitalisation de leur territoire.

Dans le cadre de ce plan, le Gouvernement souhaite engager une réflexion pour adapter ses outils, notamment fiscaux. Le dispositif fiscal « Malraux » (Article 199 *tervicies* du code général des impôts) est un outil particulièrement important car il permet de mobiliser des investisseurs privés pour la rénovation des centres anciens situés en sites patrimoniaux protégés. Cet outil favorise la rénovation des logements anciens en conciliant deux priorités de politique publique : la préservation du patrimoine bâti, d'une part, et l'amélioration de l'habitat, d'autre part. Dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, le dispositif permet ainsi de concourir à la résorption d'îlots d'habitat indigne.

Plusieurs fois réformé, le dispositif Malraux mérite une évaluation globale car, en dépit de son succès depuis sa création, les acteurs de terrain mais aussi des rapports publics, tel celui de M. Yves Dauge « *Plan national en faveur des nouveaux espaces protégés* », font état de diverses limites, par exemple de possibles effets d'aubaine en zone tendue ou des taux et des plafonds de travaux déductibles inadaptés en présence d'habitat très dégradé.

.../...

Conformément aux arbitrages rendus par le Premier ministre, nous souhaitons vous confier une mission conjointe afin d'effectuer une évaluation d'ensemble du dispositif et de formuler des propositions d'évolution.

Sur la base des données détaillées que vous fournira la direction générale des finances publiques et des auditions auprès des acteurs de ce dispositif et notamment auprès des parlementaires et élus territoriaux intéressés que vous effectuerez, vous vous attacherez en particulier à :

- décrire précisément l'objectif de politique publique devant être poursuivi par le dispositif Malraux ;
- dresser un état des lieux territorialisé du dispositif Malraux : typologie et caractéristiques des bénéficiaires et des opérations ayant bénéficié de l'avantage Malraux, localisation des opérations et montant de dépense fiscale par zone ;
- apprécier l'éventuelle répercussion de l'avantage fiscal dans le coût des travaux ;
- identifier les situations dans lesquelles il pourrait exister un effet d'aubaine manifeste et, a contrario, les situations dans lesquelles les modalités actuelles du dispositif Malraux n'ont pas l'effet déclencheur escompté en matière de rénovation de l'habitat et de préservation du patrimoine ;
- apprécier si ce dispositif serait, ou non, l'outil le plus approprié pour prendre en compte d'éventuels nouveaux enjeux - les immeubles patrimoniaux dégradés en copropriété notamment.

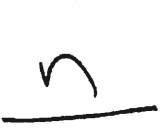
Vous porterez également une appréciation sur les contreparties demandées pour bénéficier de l'avantage fiscal au regard de l'objectif qui lui est assigné et, en cas d'évolution du dispositif, vous formulerez, si nécessaire, de nouvelles propositions de contreparties. Dans tous les cas, l'avantage fiscal devra être apprécié à l'aune du principe d'égalité et ne devra en particulier pas conduire à un avantage disproportionné pour les contribuables en bénéficiant.

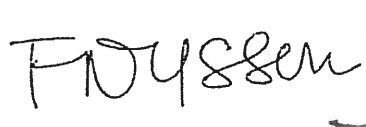
Les propositions que vous formulerez, comprenant des propositions de rédaction de nouvelles dispositions, devront être assorties d'une évaluation de leurs incidences fiscales et respecter les équilibres budgétaires inscrits en loi de programmation des finances publiques 2018-2022.


Vous pourrez solliciter en tant que de besoin le concours de la direction générale des finances publiques, de la direction de la législation fiscale, de la direction générale des patrimoines, de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages ainsi que de l'Agence nationale de l'habitat.

Vos conclusions seront à nous remettre dans un délai de deux mois à compter de la réception de la présente lettre de mission, afin que le gouvernement puisse, le cas échéant, en tirer les conséquences lors de la prochaine loi de finances.

  
Jacques MÉZARD

  
Bruno LE MAIRE

  
Françoise NYSSSEN

  
Gérald DARMANIN