



HABITAT & LOGEMENT

Des propositions immédiates, concrètes
pour les centres-villes paupérisés

Groupe de travail « Habitat-Logement »

Novembre 2020



COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL

- Clarisse BAINVEL, UPE 13, Vice-présidente de la Commission Aménagement Attractivité Cadre de Vie du Conseil de Provence
- Elisabeth CARUETTE, Syndicat UNSA, Union Départementale des Bouches-du-Rhône
- Jean-Marc CHAPUS, Confédération Générale des CIQ Marseille
- Michel CORDIER, Confédération Générale des CIQ Marseille
- Claude JULIEN, Confédération Générale des CIQ Marseille
- Serge LERDA, Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix Durance
- Olivier MINELLI, Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix Durance
- Roger MONGEREAU, CPME 13, Président du Conseil de Provence
- Nicolas MURISASCO, Génération Marseille
- Thomas TAGNATI, Génération Marseille



LE MOT DU RAPPORTEUR

La vocation du Conseil de Provence institué le 30 juin 2016 par une délibération du Conseil de Provence des Bouches du Rhône, est d'élaborer des études et produire des analyses notamment en matière d'évolutions et transformations territoriales.

L'instance, composée de membres de la société civile permet d'aborder avec pragmatisme et transparence les problématiques auquel le territoire est confronté, ceci favorisant la décision éclairée.

Dans ce contexte, la création d'un groupe de travail dédié à l'habitat et au logement a paru non seulement pertinente mais indispensable au regard des enjeux sociétaux concernés. Il a été proposé au groupe de travail de réfléchir et soumettre des propositions.

Au regard de la dimension de cette thématique, le groupe s'est concentré prioritairement sur la question de l'habitat en centre-ville de Marseille. Les travaux du groupe seront ultérieurement élargis à la dimension départementale.

A ce stade il convient de préciser que le groupe de travail n'a pas souhaité limiter sa réflexion au regard des seules compétences du Département. En effet, la vocation de service public de l'Institution et sa capacité à s'inviter dans la problématique étudiée au travers des financements qu'elle octroie aux autres collectivités locales, la positionne au cœur du débat sur le logement. Dès lors il nous est apparu que le Département devait être source d'impulsion et de propositions au-delà de ses compétences directes s'agissant du sujet crucial du logement.

Clarisse BAINVEL

Vice-présidente de la Commission Aménagement Attractivité Cadre de Vie



COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL.....	2
LE MOT DU RAPporteur	3
SOMMAIRE.....	5
ETAT DES LIEUX RAPPORT NICOL DU 27 MAI 2015	6
• Un parc privé indigne et dégradé d'une rare ampleur, une situation critique	6
L'habitat indigne ou dégradé.....	6
Les copropriétés fragiles ou en difficulté (difficultés organisationnelles, financières, sociales, techniques)	6
• Des difficultés qui imprègnent fortement le territoire métropolitain	7
Cette fragilité se traduit en premier lieu par la vulnérabilité financière des ménages.....	7
La dégradation du parc immobilier est prégnante.....	7
Enfin, le phénomène de déqualification des copropriétés est inégalable	7
DES PISTES POUR AMELIORER LA REFLEXION	8
• Croiser la nature du propriétaire, avec celle de l'occupant, de l'état du bâti et de sa localisation	8
Le propriétaire	8
L'occupant	8
L'état du bâti.....	8
Localisation	8
DES PROPOSITIONS IMMÉDIATES, CONCRÈTES POUR LES CENTRES-VILLES PAUPÉRISÉS	9
• Création d'outils de cartographie et d'alerte et des délégations sectorielles :	9
• Des outils juridiques permettant aux propriétaires privés de logements anciens de les restaurer	10
• Favoriser l'accès à la propriété privée des logements.....	11
• Favoriser l'attractivité des centres villes au soutien des propriétaires	12
• Moderniser urgemment les procédures de demandes d'autorisation d'urbanisme.....	12
LISTE DES ANNEXES.....	13
SOURCES DOCUMENTAIRES.....	13
ANNEXE 1 : CARTE DES ACTEURS DU LOGEMENT – FICHE REPERE.....	14
ANNEXE 2 : DISPOSITIF MALRAUX – FICHE REPERE.....	16
ANNEXE 3 : EXEMPLE DE FICHE TECHNIQUE POUR VISITE DE CONTROLE	22
ANNEXE 4 : FLYER « ENGAGÉS AU QUOTIDIEN ».....	23



➤ Un parc privé indigne et dégradé d'une rare ampleur, une situation critique

Les enjeux liés à l'habitat privé existant à Marseille sont multiples. Néanmoins, deux enjeux majeurs sont à mettre en exergue :

L'HABITAT INDIGNE OU DEGRADE

- Sur 377 000 résidences principales à Marseille, on estime à 40 400 le nombre de logements privés potentiellement indignes présentant un risque pour la santé ou la sécurité de leurs 100 000 occupants, soit 13 % du parc de résidences principales à Marseille. Dans les arrondissements centraux, le taux du parc privé potentiellement indigne (PPPI) atteint plus de 35 %.
- Parmi les logements potentiellement indignes, 78 % concernent les locataires du parc privé et 30 % des ménages âgés (plus de 60 ans) ;
- Près de 70 % des logements potentiellement indignes sont situés dans des copropriétés ;
- La sur-occupation lourde (moins de 9 m² par personne) touche quant à elle 10 % des logements potentiellement indignes.

LES COPROPRIETES FRAGILES OU EN DIFFICULTE (DIFFICULTES ORGANISATIONNELLES, FINANCIERES, SOCIALES, TECHNIQUES)

- Parmi les 20 000 copropriétés présentes à Marseille, 6000 d'entre elles sont évaluées comme fragiles (classement de famille D de l'Anah). Six arrondissements sont marqués par la forte concentration de copropriétés fragiles : les 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} formant un vaste secteur contigu comprenant le nord du centre-ville et les quartiers nord.
- Il existe une double problématique :
 - les petites copropriétés, souvent désorganisées, construites avant 1949,
 - les grandes copropriétés (parfois plus de 500 lots) des années 55-70.

A noter qu'à Marseille, les copropriétés fragiles ou en difficulté se rencontrent en centre ancien (petits immeubles collectifs anciens et quelques grandes copropriétés plus récentes), et en périphérie, principalement dans les quartiers nord, qui concentre les grandes copropriétés « récentes » (années 55-70) dont certaines présentent des situations extrêmement préoccupantes.

Dans les arrondissements centraux, les logements des copropriétés fragiles sont concentrés dans de petites copropriétés (moins de 25 logements). Il en résulte que pour avoir un effet probant de réduction des fragilités, il faut traiter un très grand nombre de copropriétés.

Dans les arrondissements péricentraux, deux catégories se côtoient : les grandes copropriétés (100 logements et plus), et des copropriétés plus modestes voire petites (secteurs grands ensembles d'une part, anciens bourgs d'autre part).

► Des difficultés qui imprègnent fortement le territoire métropolitain

Les difficultés rencontrées par Marseille font de la Métropole Aix-Marseille-Provence un des territoires urbains les plus fragiles.

CETTE FRAGILITE SE TRADUIT EN PREMIER LIEU PAR LA VULNERABILITE FINANCIERE DES MENAGES

- À l'échelle de la communauté urbaine MPM, plus de 360 000 ménages sont éligibles au PLAI (<60 % des plafonds HLM), soit en volume, 4 à 6 fois plus de ménages que dans les métropoles de Bordeaux, Nice ou de Nantes, et 3 fois plus qu'à l'échelle métropolitaine de Lille ou Lyon.
- La part de locataires privés sous le seuil de pauvreté atteint 33 % sur la Métropole Aix-Marseille-Provence, contre 30 % dans la métropole de Lille, 25 % dans la métropole de Bordeaux, 19 % dans les Métropoles de Lyon et de Nantes. En nombre, les locataires sous le seuil de pauvreté sont à 4 à 8 fois plus importants sur notre territoire que dans les autres métropoles.

LA DEGRADATION DU PARC IMMOBILIER EST PREGNANTE

Au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence, la part du parc privé potentiellement indigne est estimée à plus de 10 %, soit un volume estimé à plus de 100 000 logements potentiellement indignes. C'est 11 fois plus que dans les métropoles de Nantes et Nice, 7 fois plus que dans celles de Bordeaux et Lyon.

ENFIN, LE PHENOMENE DE DEQUALIFICATION DES COPROPRIETES EST INEGALABLE

Sur la Métropole Aix-Marseille-Provence, 62 % des logements potentiellement indignes sont situés en copropriété (soit près de 63 000 logements), un nombre 15 à 20 fois plus important que dans les métropoles Nantaise, Bordelaise ou Lilloise, près de 10 fois plus important que dans les métropoles Lyonnaise ou Niçoise. Enfin, la Métropole AMP comptabilise près de 14 000 copropriétés fragiles (famille D), 5 à 7 fois plus qu'à Nice ou Lyon, 10 fois plus qu'à Bordeaux.

Au-delà de la réalité chiffrée¹, il existe un problème de confiance dans le secteur, entre propriétaires, locataires, bailleurs sociaux, etc. Il est nécessaire de retrouver une relation de confiance et le sens du contradictoire.

¹ La requalification du parc immobilier privé à Marseille, Mai 2015



DES PISTES POUR AMELIORER LA REFLEXION

- Croiser la nature du propriétaire, avec celle de l'occupant, de l'état du bâti et de sa localisation

LE PROPRIETAIRE

- Propriétaire institutionnel public ou privé louant des appartements dans un immeuble qui lui appartient,
- Propriétaire particulier d'un logement au sein d'une copropriété,
- Propriétaire particulier d'un immeuble de rapport.

L'OCCUPANT

- Propriétaire occupant,
- Propriétaire non occupant,
- Locataire.

L'ETAT DU BATI

- Logement insalubre
- Logement sur-occupé
- Copropriété dégradée
- Bâtiments en fin de vie
- Commerces en pieds d'immeuble fermés.

LOCALISATION

- Centre-ville
- Quartiers villageois
- Quartiers périphériques



DES PROPOSITIONS IMMÉDIATES, CONCRÈTES POUR LES CENTRES-VILLES PAUPÉRISÉS

➤ **Création d'outils de cartographie et d'alerte et des délégations sectorielles :**

📄 Favoriser une connaissance de la situation au plus près des réalités

- **Faire une cartographie précise des différentes catégories de propriétaires quartier par quartier** ; Une cartographie des biens situés en centre-ville et détenus par les personnes morales de droit public serait par ailleurs indispensable et doit être mise à disposition des administrés.

Cette cartographie aurait le mérite de permettre une saine gestion de l'immobilier des personnes publiques en s'interrogeant sur leur vocation à conserver dans leur patrimoine des biens qui ne rentrent pas, directement ou indirectement, dans leur mission de service public.

- **Faire en sorte que les différents acteurs publics travaillent ensemble, et que les propriétaires privés et locataires soient associés à ce travail du quotidien**, la problématique du logement étant par nature universelle.
- A partir de cette cartographie, **œuvrer, auprès de la ville de Marseille et/ou de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en faveur de la création de délégations sectorielles** dédiées aux (i) copropriétés, (ii) au logement social et (iii) aux propriétaires non institutionnels possédant des immeubles. Afin d'atteindre un maillage optimal du territoire, chaque délégation aurait vocation à s'appuyer sur des relais au sein de chaque secteur de la commune, qui auront, grâce aux outils cartographiques, une parfaite connaissance de leurs quartiers.
- **Créer une application similaire à celle d'Engagés au Quotidien qui permettrait aux particuliers, aux syndicats, aux locataires de faire remonter l'information** thématique (copropriété, etc.) en cas de connaissance de sujets impactant la structure de l'immeuble (toitures, gouttières, fuites, insalubrité...). Cette application aurait également vocation à permettre des signalements liés au non-respect des règles d'urbanisme, lequel est notamment source de paupérisation (travaux sans autorisation, dégradations de façades clim, appropriation du domaine public, façades commerciales ne respectant pas les codes définis...).
- **Organiser la nécessaire collaboration entre les services des différentes collectivités** : équipes pluridisciplinaires avec réunions régulières et systématiques sur des points transversaux (juriste, technicien, élu, gestionnaires immeubles...).
- **Rendre systématique la visite annuelle légale de son appartement par le propriétaire au contradictoire du locataire**. Ce mécanisme aurait le mérite de permettre aux parties en présence d'établir une liste de travaux et de définir, selon les termes du contrat et de la loi, la charge des réparations (locataire / propriétaire). Cette rencontre annuelle permettrait également d'établir un nécessaire dialogue.

- De la même façon que les organismes payeurs de l'APL et/ou autres organismes publics concernés vérifient l'état de salubrité d'un bien immobilier en vue de sa location, il apparaît indispensable que ceux-ci puissent également s'assurer que les locataires remplissent leurs obligations légales d'entretien et de réparation locatives. **Prévoir, en ce sens, une application permettant au propriétaire de signaler les informations, en mentionnant notamment les réparations locatives non faites (joints douches...) aux organismes payeurs de l'APL**, après avoir successivement :
 - effectué la visite annuelle contradictoire du logement occupé par un locataire (visite annuelle) ;
 - adressé à ce locataire un courrier mentionnant la liste des travaux qu'il se doit d'effectuer au titre de son contrat de location sous un certain délai, et resté sans effet à l'issue de ce délai.

Il est en effet constaté que la paupérisation des logements découle multiples facteurs dont notamment le défaut d'entretien d'un logement sur le long terme. Pour exemple, le défaut de joint dans une douche entrainera des désordres à moyen et long terme très conséquents.

➤ Des outils juridiques permettant aux propriétaires privés de logements anciens de les restaurer

📖 Ne pas partir du présupposé que le propriétaire privé, occupant ou non, ne veut pas entretenir son bien

- Afin d'éviter la paupérisation des centres villes, **permettre des opérations de type Loi Malraux à des propriétaires particuliers en leur permettant d'habiter leur immeuble réhabilité ou en favorisant une location en adéquation avec un centre-ville accueillant.**
- **Envisager d'organiser une (ou des) rencontre(s) avec des élus et techniciens** bordelais, parisiens, lyonnais, lesquels ont permis une restauration réussie et pérenne des centres villes dégradés.
- **Organiser, directement ou indirectement, l'exonération de taxe foncière et/ou des allègements fiscaux** bénéficiant aux propriétaires qui réalisent des travaux.
- **Supprimer les dispositifs d'aides à la restauration complexes et favorisant le mille-feuille administratif** qui génère des délais de traitement importants. A ce titre un inventaire précis de ces aides est indispensable ainsi qu'une simplification (unicité des critères d'attribution, unicité d'organisme attributaire) est indispensable.
- **Encourager les copropriétés à réaliser des surélévations d'immeubles**, notamment sur les dents creuses pourrait constituer une réelle opportunité de financement des réhabilitations, tout en rénovant les toitures.
- **Faire entrer la société civile dans la Commission Technique de l'Urbanisme**, voire remanier entièrement le système.

➤ Favoriser l'accès à la propriété privée des logements

- Permettre l'accession à la propriété à des catégories intermédiaires par le développement en centre-ville des baux réels solidaires (BRS) :

Les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les OFS sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'OFS reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'OFS permet les projets en dissociation en :

- Assurant l'acquisition de terrains, bâtis ou non, que l'OFS finance et porte,
- Mettant ces terrains à disposition sous forme de Baux Réels Solidaires (BRS) de longue durée.

Le mécanisme du BRS est vertueux, il permet :

- De loger les ménages aux revenus modestes et de leur permettre de se constituer un patrimoine immobilier,
- De renforcer la mixité sociale sur le long terme,
- De développer l'offre de logements et d'assurer la pérennité des parcs d'accession sociale à la propriété,
- De conserver une mixité sociale notamment au sein des centres-villes, le mécanisme de l'accession favorisant le bon entretien des logements.

Ce mécanisme pourrait opportunément être étendu aux opérateurs privés.

➤ Favoriser l'attractivité des centres villes au soutien des propriétaires

📖 L'objectif est de faire revenir les familles en centre-ville ; pour cela, il est nécessaire de le rendre attractif

- Par un travail de fond ainsi qu'un soutien de la collectivité et ce notamment par un travail coordonné et d'ensemble grâce à :
 - l'aménagement
 - le paysage
 - les transports
 - les espaces et équipements publics.

- Afin de rendre attractive la ville à ses résidents :
 - supprimer les trottoirs dans les rues trop étroites et qui ne permettent pas le passage des piétons en créant des caniveaux centraux et en interdisant de manière systématique le stationnement des véhicules
 - multiplier les verbalisations électroniques.

- A l'aide du maillage territorial et de la plateforme d'alerte proposés ci-avant, et afin de ne pas laisser un centre-ville se paupériser :
 - Sanctionner systématiquement l'atteinte aux dispositions de l'urbanisme (climatiseurs sauvages et non revêtus de coffrage, transformation de commerces en logements sans autorisation...).
 - Sanctionner systématiquement tout propriétaire d'animaux négligent.

➤ Moderniser urgemment les procédures de demandes d'autorisation d'urbanisme

- Accélérer et simplifier les dispositifs d'autorisation de construire ;

- Moderniser de manière urgente les services de l'urbanisme : numérisation, constitution et accès au dossier par une plateforme numérique.



LISTE DES ANNEXES

1. Carte acteurs logement-habitat (liste non exhaustive) – fiche repère
2. Dispositif Malraux – fiche repère
3. Exemple de fiche technique pour visite de contrôle
4. Flyer « *Engagés au quotidien* »



SOURCES DOCUMENTAIRES

- *La requalification du parc immobilier à Marseille*, Rapport établi par C.Nicol et remis à Mme la Ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, mai 2015
- *Provence-Alpes-Côte d'Azur, les organismes de foncier solidaire passent à l'action*, Article Le Monde, Méditerranée, 8 novembre 2019
- Proposition de Loi visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français, enregistrée à la Présidence de l'Assemblée Nationale le 16 octobre 2019
- Rapport sur la *Proposition de Loi visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français*, établi par J.-L. Lagleize, enregistré à la Présidence de l'Assemblée Nationale le 20 novembre 2019
- Article L.329-1, Code de l'Urbanisme Chapitre IX, Organismes de foncier solidaire
- Articles R.329-1 à R.329-17, Code de l'Urbanisme Chapitre IX, Organismes de foncier solidaire
- Articles L.255-1 à L.255-19, Code de la Construction et de l'Habitation Chapitre V, Bail réel solidaire
- Articles R.255-1 à R.255-9, Code de la Construction et de l'Habitation Chapitre V, Bail réel solidaire



ANNEXE 1 : CARTE DES ACTEURS DU LOGEMENT – FICHE REPERE

(liste non-exhaustive)

FEDERATION / REPRESENTATION	FONDATION	INFORMATION / OBSERVATION
Organismes de logement social - Associations liées au logement / habitat Offices Publics de l'Habitat (OPH) Fédération des Entreprises sociales pour l'Habitat ESH Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM Fédération Soliha (Solaire pour l'Habitat) Fédération des Associations et des Acteurs pour la promotion et l'insertion par le Logement (FAPIL) Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA)	Fondation Abbé Pierre Fondation de France Foncière Logement Fondation MACIF DIVERS FFB Groupe de concertation « Prévention Hébergement Logement » de la commission « Lutte contre les exclusions » URIOPSS CAF	Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL) Agence Départementale pour l'Information sur le logement (ADIL) DREAL PACA ACCOMPAGNEMENT / FINANCEMENT Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) ADEME Groupe Caisse des Dépôts (CDC) Banque des territoires (CDC) BPI France Crédit coopératif
AR HLM PACA Corse Offices Publics d'Habitat/HLM & Fédérations des Offices Publics d'Habitat/HLM (FOPH) Fédération Nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR) Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLAJ) & UNCLAJ Union Nationale Logement Autonome des Jeunes Fédération des Acteurs de la Solidarité (FARS) Offices Publics d'Habitat/HLM PACA Corse ProCivis (UES-AP ProCivis) Union Sociale pour l'Habitat (USH) Union Professionnelle du Logement Accompagné (UNAFO) Action logement H.A.S Habitat Alternatif Social Union régionale habitat des Jeunes (URAJ)	COLLECTIVITES TERRITORIALES / GROUPEMENTS Communes Département Métropole / EPCI Région Etat	

FEDERATION / REPRESENTATION	
<i>Organismes de logement social – Associations liées au logement / habitat</i>	
Offices Publics d'Habitat/HLM & Fédérations des Offices Publics d'Habitat/HLM (FOPH) www.foph.fr	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLAJ) & Union Nationale Logement Autonome des Jeunes (UNCLAJ) www.unclaj.org
AR HLM PACA Corse www.arhimpacacorse.com	Union Régionale Habitat des Jeunes (URAJ) www.habitat-jeunes-paca.fr
Union Sociale pour l'Habitat (U.S.H) www.union-habitat.org	Union Professionnelle du Logement Accompagné (UNAFJO) www.unafjo.org/
Procvivis (UES-AP Procvivis) www.procvivis.fr	Action logement www.groupe.actionlogement.fr
Fédération Nationale des Associations Régionales d'Organismes d'Habitat Social (FNAR) www.fnar-habitat.org	Fédération des Acteurs de la Solidarité (FARS) www.federationsolidarite.org
Habitat Alternatif Social (H.A.S) www.has.asso.fr	

FONDATION	
Fondation Abbé Pierre www.fondation-abbepierre.fr/	Foncière Logement www.foncierelement.com
Fondation de France www.fondationdefrance.org	Fondation MACIF www.fondation-macif.org/
INFORMATION / OBSERVATION	
Agence Départementale pour l'information sur le logement (ADIL) www.adil13.org/	Agence Nationale pour l'information sur le logement (ANIL) www.anil.org/
Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) www.cnsa.fr/	DREAL PACA www.paca.developpement-durable.gouv.fr/
ACCOMPAGNEMENT / FINANCEMENT	
Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) www.anah.fr/	Groupe Caisse des Dépôts (CDC) www.caissedesdepots.fr
Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) www.anru.fr/	Banque des territoires (CDC) https://www.banquedesterritoires.fr
ADEME www.ademe.fr	BPI France www.bpifrance.fr/
	Crédit coopératif

DIVERS	
URIOPSS Groupe de concertation « Prévention Hébergement Logement » de la commission « Lutte contre les exclusions » https://www.uriopss-pacac.fr/	CAF https://www.caf.fr/
Fédération BTP 13 www.d13.ffbatiment.fr & Fédération Française du Bâtiment (FFB) www.ffbatiment.fr	
COLLECTIVITES TERRITORIALES / GROUPEMENTS	
Communes / EPCI (dont Métropole)	Département
	Région
ETAT	



LE DISPOSITIF MALRAUX

dans les Bouches-du-Rhône



UN OUTIL FISCAL AU SERVICE DE LA
VALORISATION PATRIMONIALE

Février 2021 | Atelier Habitat et modes de vie

LE DISPOSITIF MALRAUX

AUX ORIGINES, UN OUTIL POUR UN URBANISME QUALITATIF

Au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, les villes connaissent d'importantes mutations urbanistiques motivées par l'aspiration à de nouveaux modes de vies. Habitat, travail, transport ou encore loisirs, les enjeux sont multiples et s'entremêlent de manière complexe. A travers une approche planificatrice et pragmatique, la période de reconstruction du pays se fait parfois au détriment du patrimoine. Jusque les années 60, face à l'insalubrité des centres historiques, plusieurs courants s'affrontent : raser pour reconstruire ou rénover en tentant de préserver le patrimoine.

Face à ce constat, André Malraux, alors Ministre des Affaires culturelles de l'époque, fera de la sauvegarde du patrimoine historique une priorité de son mandat. Ainsi, il crée le 4 août 1962 à travers la loi qu'il initie, des **secteurs sauvegardés**. Pour favoriser l'investissement des particuliers, cette loi instaure également une réduction fiscale, « le dispositif Malraux » sur les travaux engagés pour la restauration complète d'immeubles anciens.

L'idée est de ne plus uniquement garantir la protection des monuments historiques mais bien de préserver la cohérence architecturale autour de ceux-ci ou d'un quartier présentant un intérêt historique, esthétique et culturel.

En 1977, le dispositif fiscal s'étend aux sites patrimoniaux remarquables puis en 2009, par la loi Molle, aux quartiers anciens dégradés. En 2016, ce dispositif fiscal connaît une nouvelle extension. Les quartiers du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) avec un habitat ancien fortement dégradé pourront bénéficier de ce dispositif fiscal.

La loi du 7 juillet 2016, dite LCAP, Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, a réformé la gestion et le traitement des sites protégés avec l'instauration d'un régime unique : les **Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)**. Les secteurs sauvegardés qui bénéficient d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ou les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) sont ainsi intégrés aux Sites de Patrimoine Remarquables. Ces périmètres sont tous éligibles au dispositif fiscal Malraux.

DÉFISCALISATION DE LA RESTAURATION IMMOBILIÈRE

LES CONDITIONS : DES TRAVAUX À LA MISE EN LOCATION

Afin d'impulser une dynamique de rénovation, le dispositif Malraux permet aux propriétaires de déduire de leurs impôts le montant des travaux de restauration engagés sous conditions.

Les récentes actualisations du dispositif pour l'année 2021 ont fixé les seuils de défiscalisation à hauteur de :

- **30% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec PSMV approuvé, les quartiers anciens dégradés (QAD) et les quartiers conventionnés NPNRU** avec un habitat ancien dégradé ;
- **22% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec PVAP approuvé** (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) ou dont le **programme de restauration de l'immeuble a été déclaré d'utilité publique**.

Les travaux éligibles sont ceux relatifs à :

- La démolition, la restauration de toitures ou de murs extérieurs, de réaffectation à l'habitation, imposés par l'autorité publique ;
- L'amélioration des conditions de vies et des normes d'habitabilité ;
- L'aménagement des combles, des greniers ou des parties communes afin de les rendre habitables ;

Parmi les dépenses éligibles on retrouve également celles liés aux primes d'assurance, aux frais de gestion et/ou d'adhésion à des associations foncières de restauration.

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt est plafonné à 400 000 € pour une période de 4 années consécutives.

Les travaux sont contrôlés et suivis par un Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui s'assurera de leurs conformités avec les servitudes établies dans le PSMV ou le PVAP en vigueur. De plus, les travaux doivent prendre en charge la restauration de **l'intégralité de l'immeuble** et **doivent être effectués uniquement au sein du volume bâti**. Par exemple, des travaux qui permettraient d'augmenter la surface habitable ne doivent pas augmenter le volume bâti ou ses contours.

Pour obtenir l'avantage fiscal, le propriétaire bailleur de l'immeuble s'engage à :

- Obtenir l'autorisation du Préfet pour la réalisation des travaux (après avis de l'architecte des bâtiments de France) ;
- **Mettre l'immeuble en location pendant une durée de 9 ans** à compter des 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux de rénovation. Le propriétaire doit rédiger un engagement écrit de louer et l'adresser à l'administration fiscale ;
- **Louer l'immeuble pour un usage d'habitation à titre de résidence principale** (hors membre de son foyer fiscal, à un ascendant ou un descendant).

LES PÉRIMÈTRES D'APPLICATION EN BOUCHES-DU-RHÔNE

SOURCES : ATLAS.PATRIMOINES.CULTURE.FR, UDAP 13, ANRU.FR.

Communes avec un PSMV approuvé :

- Aix-en-Provence – Secteur centre
- Arles – Secteur centre

Communes avec un PVAP approuvé :

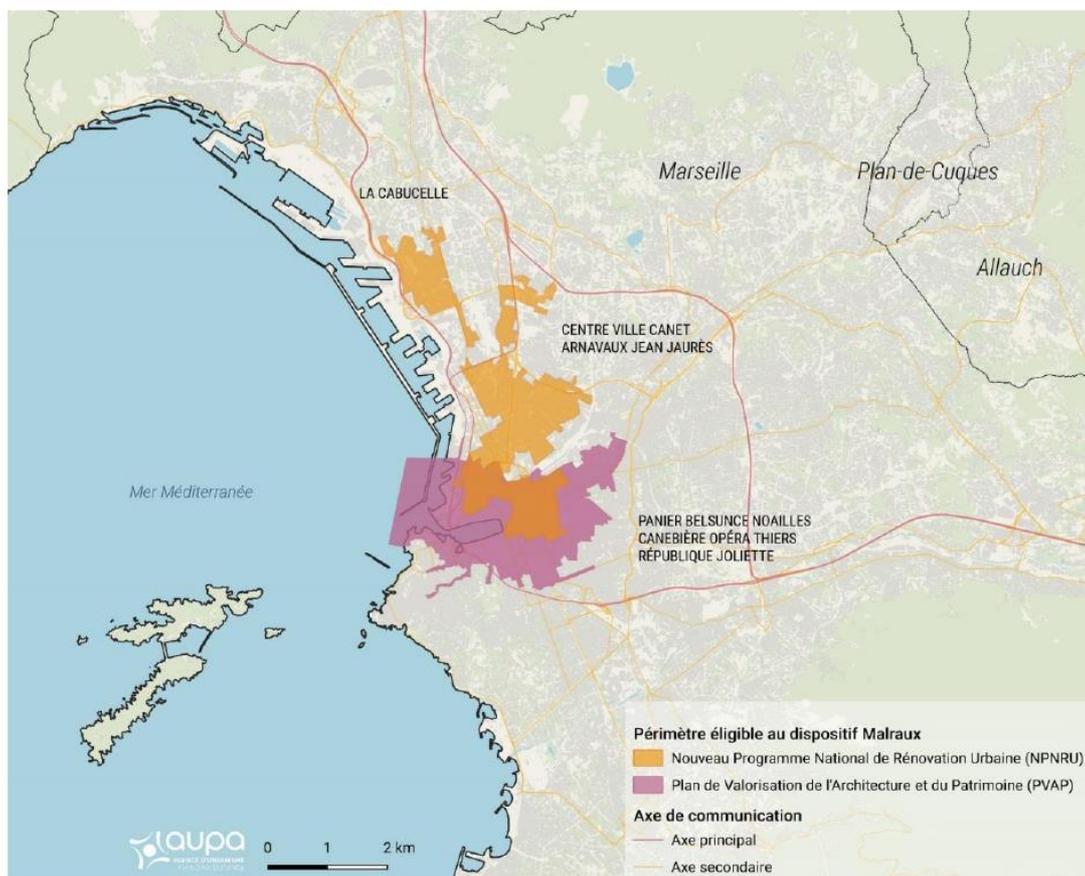
- Marseille – Secteur Panier-Belsunce-Chapitre-Noailles-Canebière-Opéra-Thiers-République-Joliette
- Aix-en-Provence – Entremont-St Donat
- Cornillon-Confoux
- Jouques
- Le Tholonet – les Arthauds
- Les Baux-de-Provence
- Peyrolles-en-Provence
- Rognes
- Saint Rémy de Provence
- Vauvenargues

Communes avec un NPNRU présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradée

- Marseille Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès
- Marseille - La Cabucelle
- Port de Bouc – Les Aigues Douces
- Tarascon – Centre Historique – Ferrages

Commune avec un PNRQAD

- Marignane – Centre historique





AUPA - Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance
Le Mansard Bât C 4e étage, Place Martin Luther King
Avenue du 8 mai 1945 - 13090 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 23 12 17

Email aupa@aupa.fr

www.aupa.fr



ANNEXE 3 : EXEMPLE DE FICHE TECHNIQUE POUR VISITE DE CONTROLE

NB: Ceci un exemple de ce à quoi pourrait ressembler un cahier des charges de visite de contrôle qui n'a aucunement vocation à être exhaustif ou prescriptif mais plutôt une base d'élaboration. Il porte ici sur la catégorie Plomberie mais aurait vocation à être décliné pour toutes les autres catégories d'œuvres (électricité, chauffage, huisseries et ventilation, etc.)

POINTS DE CONTROLE	ETAT			Délai de réparation	VERIFICATION			Commentaires
	Réparations / actions à effectuer en urgence	Réparations / actions à prévoir sous (délai)...	Satisfaisant		Date	Fait	Non-fait	
PLOMBERIE								
Rappels : Le maintien en bon état des installations garantit des conditions d'hygiène et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'un logement. Les points de vérifications listés ci-dessous permettront d'éviter la dégradation lente du bâti. Des fuites d'eau qui peuvent paraître bénignes peuvent engendrer sur le long terme l'apparition de moisissures, dégrader les planchers porteurs, créer des courts-circuits lorsque des installations électriques sont à proximité directe.								
Evacuation évier Vérifier l'écoulement, vérifier le serrage et les joints du siphon sous l'évier, en vidant l'évier de l'eau ne doit pas apparaître sur les joints. Vérifier également que le tuyau souple est correctement raccordé sur le réseau d'évacuation.								
Adduction évier Vérifier le serrage de la robinetterie sur l'évier, vérifier sous l'évier les alimentations eau froide et eau chaude, de l'eau ne doit pas apparaître sur les raccordements.								
Etanchéité périphérique de l'évier En cas d'évier dans un plan de travail, l'étanchéité périphérique doit être assurée entre l'évier et ce plan de travail par un joint silicone ou acrylique, le joint doit être correctement garni (entre 3 et 5 mm).								
Evacuation lave-vaisselle Vérifier que le tuyau souple de lave-vaisselle est correctement raccordé sur le réseau d'évacuation, il faut qu'il y pénètre suffisamment.								
Adduction lave-vaisselle Vérifier d'une part le bon fonctionnement du robinet de coupure en amont, vérifier d'autre part l'état des joints du tuyau d'alimentation depuis ce robinet jusqu'au lave-vaisselle, de l'eau ne doit pas apparaître sur les raccordements.								
Evacuation lavabo Vérifier l'écoulement, vérifier le serrage et les joints du siphon sous le lavabo, en vidant le lavabo de l'eau ne doit pas apparaître sur les joints. Vérifier également que le tuyau souple est correctement raccordé sur le réseau d'évacuation.								
Adduction lavabo Vérifier le serrage de la robinetterie sur le lavabo, vérifier sous le lavabo les alimentations eau froide et eau chaude, de l'eau ne doit pas apparaître sur les raccordements.								
Evacuation douche / baignoire Vérifier le bon écoulement du receveur de douche ou de la baignoire. Un écoulement trop lent peut être le symptôme ou la cause de fuites. Voir si le problème peut être résolu par un débouchage chimique, dans le cas contraire avertir le propriétaire.								
Accès au siphon de la baignoire La trappe d'accès dans le tablier de baignoire ne doit pas être condamnée. Elle doit permettre d'accéder au siphon et de vérifier que l'eau n'apparaît pas sur les joints.								



ANNEXE 4 : FLYER « ENGAGÉS AU QUOTIDIEN »

LA METROPOLE
Cadre de vie

LA METROPOLE
Cadre de vie

PLUS DE SERVICES :

- prendre un rendez-vous **gratuit** pour lever un encombrant ;
- commander un bac d'ordures ménagères, un bac de tri sélectif ou un composteur individuel ;
- signaler un problème de propreté ou de voirie.

“ENGAGÉS AU QUOTIDIEN”
EST DISPONIBLE SUR
MARSEILLE-PROVENCE.FR



813 661
signalements réalisés
depuis la création

#MARSEILLECHANGE



Chaque signalement
améliore notre
cadre de vie

TÉLÉCHARGEZ

ENGAGÉS
AU QUOTIDIEN

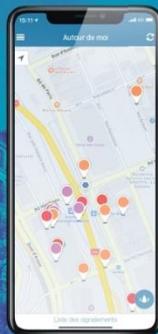


SIGNALER
C'EST SIMPLE



1 PRENEZ UNE PHOTO

Pour créer un signalement précis (objets, tailles, gravité), l'application vous demande d'ajouter une photo.



2 L'APPLICATION VOUS GÉOLOCALISE

Pour simplifier la démarche, l'application détecte automatiquement votre position sur tout le territoire Marseille Provence.



3 PRÉCISEZ LE TYPE DE DYSFONCTIONNEMENT À RÉSOUDRE

Propreté

Ordures ménagères au sol, dépôt interdit d'objets divers, colonne de tri pleine, conteneur plein, corbeille pleine, avaloir bouché en surface.

Voirie

Feu tricolore en panne, panneaux de signalisation : stop, sens interdit ou cédez-le-passage endommagés, autre panneau de signalisation endommagé, avaloir décelé ou plaque grille manquante.

Circulation

Trou sur le trottoir, trou dans la chaussée, ou potelet arraché ou endommagé.

4 VOUS RECEVEZ UN MAIL DE CONFIRMATION

La Métropole programme l'intervention et vous informe de l'état d'avancement.

www.marseille-provence.fr



0800 94 94 08

CONSEIL DE PROVENCE

Hôtel du Département
52 avenue de Saint-Just
13256 MARSEILLE CEDEX 20

04 13 31 10 69

conseil.de.provence@departement13.fr

Site Web : <https://www.departement13.fr/conseildeprovence/>

