



PREFECTURE DE LA REGION
PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR

SECRETARIAT GENERAL
POUR LES AFFAIRES REGIONALES

Dossier suivi par:

M. Jean-Paul PFISTER/EB

REPUBLIQUE FRANÇAISE

MARSEILLE, le 21 DEC. 1994

LE PREFET DE LA REGION
PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR

Monsieur le Délégué Régional du Fonds
d'Action Sociale
51, rue Saint-Ferréol
13001 MARSEILLE

13

01251

Désignation des pièces	Nombre	Observations
<p><u>OBJET</u> : LOI MALRAUX - RESTAURATION IMMO- BILIERE.</p> <p>Copie de la lettre du Directeur de la SOREHA à Monsieur le Préfet sur le cas de "Nice".</p> <p>29 DEC. 94 - 01251</p>	<p>1</p>	<p>Pour information.</p> <p>Pour le Préfet, Le Chargé de Mission</p>  <p>Jean-Paul PFISTER</p>



Bouché en
FNS

7246

S O R E H A

PREFECTURE DES BOUCHES DU RHÔNE COURMAYEURS	
15 DEC 1994	
SAR	
CADRE FT	<input type="checkbox"/>
CONTRAT	<input type="checkbox"/>
SURP	<input type="checkbox"/>
DR	<input type="checkbox"/>
DAG	<input type="checkbox"/>

Nice, le 12 Décembre 1994

Monsieur le Préfet de Région
PREFECTURE de REGION
Place Félix Baret

13282 MARSEILLE CDX

Objet : Loi Malraux
Restauration Immobilière

Monsieur le Préfet,

Notre Pays a-t-il le triste privilège de dénigrer systématiquement ce qui constitue de l'avis de tous un succès indéniable ?

Les groupes de touristes qui inondent le Vieux Nice, le soutien des politiques, toutes tendances confondues, l'adhésion totale des habitants maintenus dans l'équilibre social initial, attestent du succès de la réhabilitation de ce quartier réalisée par notre Société, de même pour le Vieux Grasse.

La restauration du Vieux Toulon bat son plein dans un secteur surnommé, sans doute pour quelque raison, "Chicago".

Même le quartier du Panier à Marseille, où soit disant le marché immobilier est sinistré, démarre de manière inattendue, permettant ainsi d'envisager avec succès la restauration du quartier Belsunce, permettant d'assurer une cohérence avec le projet "Euroméditerranée".

Ces quartiers, pour ne parler que de notre Région, ont en commun une procédure opérationnelle : le Périmètre de Restauration Immobilière, avec Déclaration d'Utilité Publique et conduite par un opérateur public.

Comparée aux autres procédures qui ne sont qu'incitatives ou conservatrices (périmètre de secteur sauvegardé, zone de protection du patrimoine, OPAH, etc...), le Périmètre de Restauration Immobilière est la seule procédure efficace au plan opérationnel, car fondamentalement volontariste, adaptée aux problèmes rencontrés tant en matière de patrimoine qu'au niveau social et du marché du logement, la défiscalisation s'inscrivant dans cet ensemble cohérent.

SOCIÉTÉ DE RÉHABILITATION DE LA VILLE DE NICE

Société Anonyme à participation Mixte au capital de 1.500.000 F - R.C. NICE B 333 110 351 - SIRET 333 110 014 0017

Siège Social : Hôtel de Ville Nice - Siège Administratif : 109, Quai des États-Unis - 06300 Nice

Téléphone : 93 62 57 01 - Télécopieur : 93 85 25 47

Afin d'apprécier l'importance du sujet, je me permets de citer quelques chiffres sur les quartiers mentionnés plus haut :

- nombre de logements :	15 000
- nombre d'habitants :	35 000
- investissement annuel :	170 000 000 F

Or, dans sa séance du 8 Décembre 1994, l'Assemblée Nationale, sans doute insuffisamment informée, a approuvé en première lecture l'amendement BARROT, réservant les défiscalisations de la loi Malraux aux périmètres de secteurs sauvegardés et aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Z.P.P.A.U.), excluant de fait les périmètres de restauration immobilière.

Ce projet doit être prochainement soumis à l'examen des sénateurs.

Je crois pouvoir (et devoir) vous souligner qu'il s'agit là d'une erreur manifeste d'appréciation pour les raisons suivantes :

I - Seuls les périmètres de restauration immobilière permettent de restaurer des centres-villes paupérisés qui ne nécessitent pas forcément le "label" secteur sauvegardé ou Z.P.P.A.U.

C'est le cas du centre-ville de Nice, hors le Vieux Nice, de la Vieille Ville de Toulon, des quartiers du Panier et de Belsunce Noailles Chapitre à Marseille, pour ne parler que de notre Région.

Seule, cette procédure, et la défiscalisation qui s'y attache, permet d'atteindre des résultats significatifs pour les raisons suivantes :

a) - Il s'agit d'une procédure volontariste qui permet de garantir, par le biais des prescriptions de travaux, la restauration complète d'un quartier.

L'opérateur public est alors à même de garantir à l'investisseur privé la cohérence de son investissement, sachant qu'il ne sera pas le seul à engager une restauration lourde sur son immeuble dans un quartier dégradé.

b) - La cause même de la dégradation de ces centres-villes est l'absence de rentabilité, eu égard aux travaux importants à engager dans la restauration. La raison même de la défiscalisation en cours sur les périmètres de restauration immobilière est d'augmenter cette rentabilité, afin qu'elle devienne acceptable pour le secteur privé.

c) - La défiscalisation permet à l'opérateur public de fixer la "règle du jeu" des attributions de logements, afin de permettre de conserver un équilibre social, en incitant à pratiquer un loyer conventionné.

Il est, en effet, étonnant de constater que le taux moyen de conventionnement des loyers dans les OPAH au niveau national est de 10% à 15% alors qu'il atteint 60 % sur le périmètre de restauration du Vieux Nice.

La défiscalisation apparaît donc, dans cette mise en oeuvre appropriée, comme un facteur d'équilibre social évitant ainsi les déplacements des populations vers les banlieues.

d) - Il est donc clair que la suppression de la défiscalisation entraînera :

- la poursuite de la paupérisation des centres-villes, les investisseurs privés se tournant vers des secteurs plus porteurs,
- pour des raisons budgétaires compréhensibles, il est clair que l'Etat ne pourra dégager les crédits nécessaires à une action publique forte (type P.L.A.), prenant le relais des investisseurs privés,
- les centres-villes seront alors envahis par le marché parallèle des logeurs sans scrupule qui parviennent toujours à trouver une rentabilité dans des taudis en centre-ville, ce qui est notamment un risque énorme sur Marseille.

Ainsi, les autres procédures (P.S.M.V., Z.P.P.A.U., OPAH, etc...) sont complémentaires du périmètre de restauration immobilière, sans lequel elles ne peuvent pas s'engager avec intérêt.

II - Les défiscalisations dans les périmètres de restauration immobilière ne représentent pas un effort budgétaire pour l'Etat.

La défiscalisation supplémentaire par rapport au régime ordinaire porte environ sur 2 000 F du mètre carré et pourrait au premier abord représenter un manque à gagner fiscal.

Il n'en est rien.

En effet :

- a) - Le périmètre de restauration immobilière crée un marché nouveau. La T.V.A. perçue sur les travaux d'AFUL représente environ 1 000 F/m² et celle perçue sur les prescriptions de travaux représente 500 F /m².
- b) - Le périmètre de restauration immobilière permet de remettre en circulation des logements vacants et donc de nouvelles taxes d'habitation ainsi que des taxes liées aux ventes de logements.
- c) - La défiscalisation, facteur d'équilibre social évite des aggravations des déséquilibres des banlieues et, par là même, permet toutes sortes d'économies.

d) Le quartier revalorisé voit ses taxes foncières requalifiées.

e) - La reconquête des centres-villes induit une maîtrise de l'espace évitant le développement anarchique et coûteux des banlieues excentrées.

f) - Ce marché nouveau induit également impôt sur les sociétés et taxe professionnelle pour les entreprises de réhabilitation.

III - La restauration immobilière est un facteur important de création d'emploi.

Malgré les efforts réalisés pour relancer l'économie, force est de reconnaître que le logement neuf piétine pour toutes sortes de raisons (instabilité, taux d'intérêt, fiscalité changeante, etc...).

Le seul secteur porteur de l'immobilier aujourd'hui est la réhabilitation.

De plus, en complément du logement neuf, il permet de conserver tout un tissu social d'artisans.

Un franc investi dans la réhabilitation crée en effet le double d'emploi qu'un franc investi dans le neuf.

IV - Toute modification incessante de la législation fiscale nuit à l'investissement immobilier.

L'investissement immobilier est par définition un investissement à long terme. Il convient par définition, de respecter l'investisseur immobilier en évitant de modifier sans cesse la fiscalité immobilière. La loi Malraux faisait partie de cette stabilité fiscale. S'il faut en améliorer les modalités d'applications, pourquoi ne pas le faire à partir de ce qui marche ?

V - Les conséquences immédiates d'une éventuelle modification.

Au-delà des arguments mentionnés ci-dessus, des conséquences immédiates apparaîtront

1 - Les communes ayant un ou des périmètres de restauration immobilière approuvé ou à l'étude ont, afin de faire face à la spéculation immobilière et respecter l'équilibre social, procédé à des acquisitions foncières très importantes. Une modification fiscale entraînera un délaissement des investisseurs, laissant les communes face à leur déficit.

2 - Les communes ont signé les contrats de Ville avec l'Etat qui intègrent les données antérieures comme bases opérationnelles. Il conviendra donc de procéder à une révision des Contrats de Ville.

3 - Les investisseurs privés ayant acquis des biens en vue d'une défiscalisation et ayant accepté un conventionnement des loyers et un locataire imposé ne manqueront pas de s'étonner du peu de cas que l'on fait d'eux.

Des contentieux de toute nature peuvent donc être engagés, alors même que le texte voté avait un but inverse.

Devant l'ampleur des conséquences d'une telle mesure, je me permets d'attirer votre attention sur ce dossier.

Je me devais, en tant que spécialiste opérationnel reconnu dans la région PACA, de vous faire part de ma position et me tiens à votre disposition ainsi qu'à celle de vos Services, afin de vous apporter les éventuels éléments d'information que vous jugeriez utiles.

Compte tenu des conséquences qui pourraient découler d'une telle mesure, je me permets d'informer les élus et les acteurs économiques concernés, afin qu'ils puissent vous faire part de leur position.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'expression de ma très haute considération.

Le Directeur
Philippe BARDE

