



LOI MALRAUX

Habiter dans l'Histoire !

RUES PIÉTONNES, SITES CLASSÉS ET FAÇADES MAJESTUEUSES... QUAND HABITER EN VILLE PEUT SE FAIRE (PRESQUE) SANS CONTRAINTES.

On les appelle « Loi Malraux » mais on les doit à Henry de Ségogne, un Sarladais d'adoption qui voulait autre chose pour sa ville que des films historiques dans des rues déglinguées. C'est donc à Sarlat que les choses ont commencé. Aujourd'hui, les happy boomers sont les premiers habitants de ces centres-villes qui étalent petits pavés ou nobles dalles et éclairage au gaz sur les façades de pierres blondes. À condition de rester dans l'historique à tous crins !

Bonne pioche : les zones délimitées Secteur Préserve sont toutes exceptionnelles. Outre les bâtiments et les façades, pas de fil électrique en vue, pas de volets bariolés, pas de vilains vasistas dans des toits à la Mansart. Avant 1960, « on cachait des merveilles sous des ciments gris et des

Paris > Les couleurs architecturales du Marais. Étude chromatique spécialement conçue pour l'exposition « Le Marais en héritage » - Musée Carnavalet.

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Paris, Stéphanie Cauchi & Guillaume de Montfreid. Partenaire pour le nuancier de couleurs intrinsèques : entreprise Colombo.

transformations malheureuses depuis les XIII^e et XIV^e siècles » se souvient Jacques de la Fontaine, fondateur de Barnes-Sarlat et amoureux éperdu de sa ville. Vivre en centre historique signifie

préférer les petites rues tortueuses aux grandes avenues dégagées. Sauf dans des quartiers comme le Marais : « Un concentré de tout ce qui existe, et souvent pour la première fois » analyse Jean-Michel

Catherinot, architecte-voyer en chef de la Ville de Paris. Outre le premier espace urbain conçu de toutes pièces, la place des Vosges, les places et les axes de cet ancien lotissement présentent une typologie qui n'a plus grand-chose à voir avec la ville médiévale. Insalubrité et premiers projets d'urbanisme sont passés par là, bien avant Haussmann, et on a rasé de près !

Aujourd'hui, place aux contraintes architecturales : dans ces AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et Secteurs Préserve, pas de travaux extérieurs sans l'accord des Monuments Historiques sur les façades, toitures, menuiseries extérieures, enseignes et stores... « C'est un domaine où la démocratie n'est pas applicable ! » s'exclame Jacques de la Fontaine. À l'intérieur, par contre, on fait ce



© CAUE de Paris/Guillaume de Montfreid

◀ **Sarlat** > Dans bel immeuble du XV^e siècle, en plein cœur du centre historique, récemment restauré avec le concours de la loi Malraux, actuellement en location (1 000 €/mois) - 2 chambres, 2 salles d'eau, pièce à vivre de 60 m², grande terrasse, cave. perigord@barnes-international.com

Carissimes centres-villes !

103 secteurs sauvegardés, de tailles variables et de prix tout aussi délirants. Ici, les annonces immobilières sont rarissimes - et vous n'avez presque pas de délai pour acheter.

Des contraintes assez douces

Loi Malraux 2016 signifie allègement fiscal - avec son lot d'obligations.

1. Une réduction d'impôt substantielle sur les travaux ?

Oui, 30 % en Secteur Sauvegardé, 22 % pour les immeubles situés dans une AVAP.

2. Pas de limite dans les travaux ?

Non, avec une réduction d'impôt plafonnée à 100 000 € de travaux par an en 2016, non reportables sur l'année suivante. Mais les travaux peuvent durer deux ans...

3. Je peux habiter moi-même mon appartement ?

Oui, mais la défiscalisation ne touche que les biens loués pendant 9 ans - et pas à vos enfants !

4. Puis-je être vendeur et bénéficiaire du dispositif ?

Oui, tant que vous justifiez du paiement des travaux aux entreprises et non plus à l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL).

5. Donc, il vaut mieux que je ne rénove que le bien loué ?

Non : l'objectif est de rénover tout l'immeuble, appartements et boutiques compris.

6. Je pourrai faire mes travaux quand je serai prêt ?

Oui, mais pour bénéficier de l'allègement fiscal, vous avez 3 ans après l'obtention du permis de construire (4 ans en cas de fouilles archéologiques).

7. Le permis de construire standard me permet d'y habiter quand même ?

Il n'est pas admis. Il vous faut une Autorisation Spéciale Préfectorale, et le suivi d'un architecte des Bâtiments de France.

8. La plus-value à la revente ne risque-t-elle pas d'être faible ?

Non, car vous ne pouvez pas ajouter les travaux défiscalisés aux dépenses foncières.

9. Encore une niche fiscale ?

Non, puisque l'avantage est acquis lors des travaux, la défiscalisation Malraux est exclue du plafond des niches fiscales.

qu'on veut - quand on a trouvé son *home*. Car les biens sont rarissimes. Pas facile de faire partie de ces *happy few* habitant une belle demeure en centre-ville classé. En général il faut dénicher « le » notaire ou l'agence qui s'en charge - souvent un seul par ville ! Et même lui n'a que très peu de biens à proposer. Hors successions, les immeubles sont revendus à toute vitesse, toutes villes confondues.

Pas étonnant, donc, qu'aujourd'hui Sarlat soit essentiellement habitée par de vieilles familles périgourdines, heureuses de la beauté du lieu, des échoppes et des nombreux festivals. Avignon n'est pas seule dans ce domaine. Nancy, La Rochelle, Besançon, mais aussi Saint-Germain-en-Laye ou encore Versailles, Poitiers, alignent expos, galeries, rencontres théâ-

trales et petits restos. Entre journées du Patrimoine, Festival du film et animations diverses, des milliers de touristes s'y pressent chaque année. Qu'en pensent les habitants ? « *C'est seulement un vrai plaisir à vivre dans une ville aussi belle - un bonheur d'aller y faire un tour* », ajoute Jacques de la Fontaine. « *Il s'y passe toujours quelque chose. Le nombre d'associations est incroyable.* »

Si les zones de cafés, terrasses, échoppes... sont des lieux de passage intense, de nombreuses zones restent calmes. « *Même avec quelques promeneurs et un gratteur de guitare au coin de la rue* » sourit-il « *ce n'est pas l'enfer !* » Reste quand même un risque, comme dans le secteur sauvegardé du Marais : se refermer sur soi-même et y oublier le monde.

Isabelle Martin-Anderson



Sarlat > La Maison Bizac avant, pendant et après travaux (1969-70). Sarlat est la ville d'origine de la Loi Malraux. A la fin du programme mené en grande partie par l'architecte Marc Robert, elle deviendra un modèle pour les restaurations des autres centres historiques français.



Paris > Quartier du Marais. La place de l'Hôtel-de-Ville, piétonne depuis 1983, ancienne place de Grève jusqu'en 1803.

Ville	Secteur Sauvegardé (Ha)	Appartements €/M ²	Maisons €/M ²
Paris-Marais	126 Ha	12 657 €	-
Versailles	246 Ha	7 845 €	8 533 €
Saint-Germain-en-Laye	64 Ha	7 113 €	7 167 €
Aix-en-Provence	69 Ha	5 867 €	6 247 €
Nice	55 Ha	5 637 €	6 660 €
La Rochelle	75 Ha	4 699 €	3 860 €
Bordeaux	147 Ha	4 620 €	4 545 €
Montpellier	182 Ha	3 989 €	4 267 €
Toulouse	230 Ha	3 974 €	4 391 €
Nantes	126 Ha	3 842 €	4 248 €
Strasbourg	78 Ha	3 788 €	3 815 €
Rennes	33 Ha	3 678 €	4 683 €
Tours	155 Ha	3 306 €	3 615 €
Avignon	173 Ha	2 974 €	3 112 €
Dijon	107 Ha	2 899 €	3 273 €
Nancy	166 Ha	2 708 €	2 794 €
Nîmes	41 Ha	2 409 €	3 185 €
Sarlat	11 Ha	2 395 €	2 668 €
Poitiers	200 Ha	2 241 €	2 284 €
Semur-en-Auxois	190 Ha	2 098 €	1 815 €
Carcassonne	57 Ha	1 507 €	1 903 €

www.meilleursagents.com