

# Bulletin opérations immobilières

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière  
Avocats  
Associés

## Le « Malraux » est enfin applicable dans les quartiers conventionnés NPNRU !

L'arrêté fixant la liste des quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) est paru, rendant la réduction d'impôt « Malraux » effective dans ces quartiers.

### RAPPEL DU ZONAGE PERMETTANT L'APPLICATION DU DISPOSITIF MALRAUX

#### Une application possible dans trois zones différentes

Prévu par l'article 199 ter viciés du code général des impôts (CGI), **le dispositif Malraux s'applique au sein de trois zonages** différents :

- **Les sites patrimoniaux remarquables** (SPR), qui résultent soit de la requalification des ex secteurs sauvegardés, AVAP et ZPPAUP, soit de l'adoption d'un PVAP ;
- **Les quartiers anciens dégradés** ciblés par le PNRQAD ;
- **Les quartiers conventionnés NPNRU.**

#### Une application enfin effective dans les quartiers conventionnés NPNRU

L'application du dispositif Malraux dans les quartiers conventionnés NPNRU est prévue depuis la loi de finances pour 2016 (article 79 de la loi du 29 décembre 2015). L'effectivité de cette mesure était conditionnée à la publication d'un arrêté fixant les quartiers concernés. **Cet arrêté a été pris le 19 janvier 2018 et publié au journal officiel le 31 janvier 2018.**

Les délimitations des quartiers concernés, se situant aussi bien en métropole qu'en outre-mer, sont énumérées [dans l'annexe](#) à l'arrêté précédemment mentionné.

### RÈGLES APPLICABLES DANS LES QUARTIERS CONVENTIONNÉS NPNRU

#### Les conditions à respecter

Les dépenses de travaux exposées en vue de la restauration complète d'un immeuble situé dans un quartier conventionné NPNRU sont éligibles au dispositif Malraux sous réserve de :

- **la conclusion d'une convention pluriannuelle** entre l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et les collectivités territoriales concernées ;
- **la déclaration d'utilité publique (DUP)** de la restauration de l'immeuble en application de l'article L.11-2 et suivants du code de l'expropriation.

#### L'avantage fiscal octroyé

Les dépenses de travaux décaissées **jusqu'au 31 décembre 2019** permettent une **réduction d'impôt représentant 30% du montant total des travaux.**

Pour mémoire, le Malraux 2017 fixe un plafond de dépenses s'élevant à 400.000 euros sur 4 ans pour les immeubles ayant fait l'objet d'une demande de DP/PC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, ce qui permet **une réduction d'impôt possible de 120.000 € pour une même année.**

La fraction de réduction d'impôt n'ayant pas été imputée faute d'impôt suffisant fait l'objet d'un report les trois années suivantes.

### Remarque opérationnelle

En fonction du secteur concerné, l'avantage Malraux permet une réduction d'impôt de 22% ou de 30% des dépenses de travaux éligibles. Ce taux maximum est applicable pour la restauration d'un immeuble situé dans le périmètre d'un PSMV approuvé, ce qui suppose notamment des contraintes liées à l'intervention d'un ABF. Or, **dans les quartiers conventionnés NPNRU**, au même titre qu'au sein des PNRQAD, **le taux de la réduction d'impôt Malraux sera de 30% sans nécessiter l'intervention d'un ABF.**

### Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière  
Avocat associé

Olivier Denis  
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé  
Avocat associé

Thibault du Réau  
Avocat

Martin Peyronnet  
Avocat

Contact : [vr@riviereavocats.com](mailto:vr@riviereavocats.com)