

L'essentiel du Dispositif Malraux

Le dispositif Malraux, institué en 1962 pour préserver le patrimoine architectural français, permet de bénéficier d'une réduction d'impôt significative en contrepartie de la restauration complète d'un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable. C'est l'un des rares dispositifs de défiscalisation immobilière échappant totalement au plafonnement global des niches fiscales.

Voyons le principe et l'objectif du dispositif, les zones éligibles, les conditions liées aux travaux et à l'Architecte des Bâtiments de France, les taux de réduction d'impôt, le plafond des dépenses éligibles, l'obligation de location, une simulation chiffrée, l'investissement via une SCPI Malraux, la comparaison avec d'autres dispositifs patrimoniaux, les risques et points de vigilance, comment se lancer, et les termes fréquemment utilisés.

LE PRINCIPE ET L'OBJECTIF DU DISPOSITIF

Codifié à l'article 199 ter du CGI, le dispositif Malraux encourage la restauration complète d'immeubles situés dans des zones à forte valeur patrimoniale, en contrepartie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux engagés.

Un objectif de préservation du patrimoine : Au-delà de l'avantage fiscal individuel, le dispositif vise à maintenir et restaurer le bâti ancien de caractère dans les centres historiques, en s'assurant d'une restauration de qualité sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.

LES ZONES ÉLIGIBLES : LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES

Depuis la loi LCAP de 2016, les anciens périmètres de protection (secteurs sauvegardés, ZPPAUP, AVAP) ont été regroupés sous l'appellation unique de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), avec deux documents d'urbanisme distincts ouvrant chacun droit à un taux de réduction différent.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) : Correspond aux anciens secteurs sauvegardés, les zones les plus protégées et les plus encadrées en termes de règles de

restauration ; exemples de villes concernées : le Marais et le quartier Saint-Germain à Paris, le Vieux Lyon, le secteur sauvegardé de Bordeaux, Avignon, Sarlat, Colmar.

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) : Périmètres plus nombreux sur le territoire, offrant un éventail de choix plus large ; exemples : Nîmes, Montpellier, le Vieux Lille, Dijon, Nantes, Aix-en-Provence, Perpignan, Troyes.

La fin des extensions QAD et NPNRU : Les extensions du dispositif aux quartiers anciens dégradés (QAD) et aux quartiers conventionnés du programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ont pris fin le 31 décembre 2024 : elles ne constituent plus une porte d'entrée pour de nouveaux projets Malraux.

LES CONDITIONS LIÉES AUX TRAVAUX ET À L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Une restauration complète : Le dispositif exige une restauration complète de l'immeuble, portant sur l'ensemble des parties extérieures et intérieures nécessaires, et non de simples travaux d'entretien ponctuels.

L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) : Toute opération Malraux doit obtenir l'avis conforme de l'ABF, garant du respect de l'authenticité architecturale et historique du bâtiment, une étape incontournable et parfois déterminante dans le calendrier du projet.

Les logements éligibles : Depuis la loi de finances rectificative de 2016, sont éligibles tous les locaux destinés à l'habitation après travaux, qu'ils y aient été originellement destinés ou non (anciens locaux commerciaux ou de bureaux transformés en logements par exemple).

LES TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT

Le taux de 30 % : Applicable aux immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable couvert par un PSMV approuvé (anciens secteurs sauvegardés).

Le taux de 22 % : Applicable aux immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable couvert par un PVAP approuvé, ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique.

Le calcul de la réduction : La réduction d'impôt s'obtient en multipliant le montant des travaux de restauration éligibles par le taux applicable selon la localisation du bien.

LE PLAFOND DES DÉPENSES ÉLIGIBLES

Le montant du plafond : Les dépenses de travaux éligibles sont plafonnées à 400 000 € sur une période de 4 années consécutives, par contribuable, quel que soit le nombre de biens Malraux détenus.

La réduction maximale possible : Ce plafond correspond à une réduction d'impôt maximale de 120 000 € au taux de 30 %, ou de 88 000 € au taux de 22 %, répartie sur la durée des travaux.

Le report de l'excédent : Si le montant de la réduction d'impôt d'une année dépasse l'impôt dû, l'excédent peut être reporté sur les trois années suivantes.

Un dispositif hors plafonnement des niches fiscales : L'article 200-0 A du CGI exclut explicitement le dispositif Malraux du plafonnement global de 10 000 € applicable à la plupart des autres niches fiscales, ce qui permet un cumul intégral avec d'autres avantages fiscaux (dons, emploi à domicile, garde d'enfants, versements PER, déficit foncier), et même avec le régime des Monuments Historiques sur un autre bien.

L'OBLIGATION DE LOCATION

La mise en location nue : Le bien doit être loué nu, à usage de résidence principale du locataire, dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

La durée de l'engagement : L'engagement de location doit être maintenu pendant au moins 9 ans, sans plafond de loyer ni condition de ressources pour le locataire, contrairement au Denormandie ou au Jeanbrun.

SIMULATIONS CHIFFRÉES

Pour bien mesurer l'impact du dispositif selon la localisation du bien et le montant des travaux, voici plusieurs cas de figure représentatifs.

Exemple 1 — Secteur sauvegardé (PSMV, taux 30 %) : Un investisseur acquiert un immeuble dans le Vieux Lyon, avec 200 000 € de travaux de restauration éligibles étalés sur 3 ans. Réduction d'impôt : $200\,000\,€ \times 30\% = 60\,000\,€$, soit environ 20 000 € de réduction par an sur 3 ans.

Exemple 2 — Zone PVAP (taux 22 %) : Un investisseur restaure un immeuble à Nîmes, en zone PVAP, avec 150 000 € de travaux répartis sur 2 ans. Réduction d'impôt : $150\,000\,€ \times 22\% = 33\,000\,€$, soit 16 500 € par an sur 2 ans.

Exemple 3 — Investissement au plafond maximal : Un contribuable engage le plafond de 400 000 € de travaux sur 4 ans dans un secteur sauvegardé (taux 30 %). Réduction d'impôt totale : $400\,000\,€ \times 30\% = 120\,000\,€$, soit une moyenne de 30 000 € de réduction d'impôt par an sur les 4 années de travaux — le montant maximal accessible dans ce dispositif.

Exemple 4 — Un contribuable à la tranche marginale de 41 % : Avec 100 000 € de travaux en zone PVAP (taux 22 %), la réduction d'impôt de 22 000 € s'ajoute à l'économie déjà réalisée par la non-imposition des loyers pendant la phase de travaux si le bien n'est pas encore loué ; pour ce même contribuable, une réduction d'impôt de 22 000 € représente une économie bien plus significative en proportion de son revenu disponible qu'pour un contribuable à la tranche de 11 %, ce qui explique l'attractivité du dispositif pour les hauts revenus.

Un avantage qui s'ajoute aux autres niches fiscales : Dans chacun de ces exemples, la réduction d'impôt Malraux s'obtient en plus du plafond de 10 000 € applicable aux autres niches fiscales (dons, emploi à domicile, PER) puisqu'elle en est explicitement exclue, permettant de cumuler pleinement les deux enveloppes d'optimisation fiscale la même année.

L'INVESTISSEMENT VIA UNE SCPI MALRAUX

Pour investir dans le dispositif Malraux sans gérer soi-même une opération de restauration complète, il existe des SCPI spécialisées dédiées à ce type de programme.

Le fonctionnement : La SCPI acquiert et restaure des immeubles éligibles au nom des souscripteurs, qui bénéficient de la réduction d'impôt à hauteur de leur quote-part de souscription affectée aux travaux.

Les avantages : Accès simplifié au dispositif sans avoir à piloter soi-même une restauration complexe, mutualisation du risque sur plusieurs immeubles plutôt que sur un bien unique.

Les inconvénients : Frais de gestion de la SCPI qui réduisent la performance nette, et moindre maîtrise directe du choix du bien et du calendrier des travaux par rapport à un investissement en direct.

MALRAUX FACE AUX AUTRES DISPOSITIFS PATRIMONIAUX

Malraux vs Monuments Historiques : Le Malraux offre une réduction d'impôt plafonnée à 400 000 € de travaux sur 4 ans, tandis que le régime des Monuments Historiques

permet une déduction sans aucun plafond du revenu global, mais réservée aux biens classés ou inscrits (voir le guide dédié).

Malraux vs Denormandie : Le Denormandie s'adresse à un public plus large avec un ticket d'entrée et des contraintes de travaux moins lourdes (25 % du coût total), tandis que le Malraux cible des opérations de restauration plus importantes et plus coûteuses, réservées à des contribuables au budget et à la tranche marginale d'imposition plus élevés.

LES RISQUES ET POINTS DE VIGILANCE

Le respect strict de toutes les conditions cumulatives : Statut SPR du bien, avis conforme de l'ABF, restauration complète, location nue de 9 ans et respect du plafond de 400 000 € : une seule condition non respectée peut entraîner la reprise totale de la réduction d'impôt par l'administration fiscale, avec intérêts de retard et majoration.

Le calendrier des travaux et de l'ABF : L'obtention de l'avis conforme de l'ABF peut allonger sensiblement le calendrier du projet par rapport à une restauration standard, un délai à anticiper avant tout engagement financier.

Le coût réel de la restauration patrimoniale : Les exigences de qualité et d'authenticité imposées par l'ABF peuvent renchérir sensiblement le coût des travaux par rapport à une rénovation standard, un point à intégrer dans le calibrage financier du projet dès l'origine.

COMMENT SE LANCER DANS UN PROJET MALRAUX

1. Vérifier le statut SPR du bien visé : Confirmer auprès de la mairie ou de la DRAC si l'immeuble est couvert par un PSMV (taux 30 %) ou un PVAP (taux 22 %) approuvé.

2. Consulter l'Architecte des Bâtiments de France en amont : Avant tout engagement financier, s'assurer de la faisabilité du projet de restauration au regard des exigences patrimoniales de l'ABF.

3. Calibrer le montant des travaux au regard du plafond : Vérifier que le montant prévisionnel des travaux reste cohérent avec le plafond de 400 000 € sur 4 ans et avec la tranche marginale d'imposition du foyer fiscal.

4. Se faire accompagner par des professionnels spécialisés : La complexité administrative et patrimoniale du dispositif justifie un accompagnement par un architecte du patrimoine et un conseiller fiscal dès la phase de faisabilité du projet.

LES TERMES FRÉQUENTS

Dispositif Malraux : Réduction d'impôt pour la restauration complète d'un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable.

Site Patrimonial Remarquable (SPR) : Zone de protection du patrimoine architectural regroupant depuis 2016 les anciens secteurs sauvegardés, ZPPAUP et AVAP.

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur : document d'urbanisme des anciens secteurs sauvegardés, ouvrant droit au taux de 30 %.

PVAP : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, ouvrant droit au taux de 22 %.

ABF : Architecte des Bâtiments de France : autorité chargée de valider la conformité patrimoniale des projets de restauration.

Plafonnement des niches fiscales : Limite globale de 10 000 € par an dont le dispositif Malraux est explicitement exclu.