



Les Visites de chantier sont organisées par l'association **Renaissance des cités d'Europe**,

Propriétaires : garants de la conservation du patrimoine ? Un projet de réhabilitation où interviennent les dispositifs fiscaux au service de la préservation du patrimoine

*20 ANS APRÈS, retour sur une opération loi Malraux,
la restauration de l'immeuble n° 23 rue des Menuts*

Présentée par :

- **Michel Gracia**, propriétaire, maîtrise d'ouvrage
- **Michel Trillaud**, architecte, maîtrise d'œuvre
- **Philippe Marchegay**, Délégué régional adjoint et délégué départemental de la Fondation du patrimoine

En présence de :

- **Anne-Marie Civilise**, présidente de Renaissance des cités d'Europe
- **Benoit Gandin**, Directeur général Incité



Photographie de la façade du 23 rue des Menuts juste après la restauration © Michel Gracia

L'ensemble immobilier situé au 23, rue des Menuts, à Bordeaux construit en pierre de taille au XVIIIe siècle présente un ensemble remarquable de boiseries d'origines et de ferronneries du XIXe siècle. Cet immeuble se trouve dans le Site patrimonial remarquable (anciennement *secteur sauvegardé* mis en place dès 1967), à ce titre, le projet de réhabilitation bénéficie de dispositifs fiscaux. Cette visite de chantier sera l'occasion d'apprécier l'engagement d'un propriétaire en faveur d'une réhabilitation au profit d'une qualité de vie au sein du centre ancien et d'interroger les solutions fiscales en faveur du patrimoine depuis leurs créations.

renaissance des cités d'europe 

VENREDI 1^{er} DÉCEMBRE 2017



L'association **Renaissance des cités d'Europe** remercie :

- **Michel Gracia**, Propriétaire, maîtrise d'ouvrage
- **Michel Trillaud**, Architecte, maîtrise d'œuvre
- **Philippe Marchegay**, Délégué régional adjoint et délégué départemental de la Fondation du patrimoine
- **Christophe Rambert**, Responsable documentation du Service régional du patrimoine et de l'inventaire Nouvelle Aquitaine
- **Léa Pizzinat**, Médiatrice culturelle et bénévole à l'association Renaissance des cités d'Europe



Historique

Quartier Saint-Michel et la rue des Menuts

C'est en dehors des remparts de la ville que le quartier Saint Michel se développe autour de la chapelle du même nom au Moyen Age. Investi par les communautés religieuses, ce quartier intègre pleinement la ville de Bordeaux dans le courant du XV^e siècle lors de la construction de la troisième enceinte urbaine. Bâtie aux XIV et XV^e siècles, la basilique Saint-Michel est l'un des principaux centres religieux catholiques de la ville. Au-delà de sa fonction religieuse, le quartier s'articule très vite autour de cet espace qui a une vocation autant sociale qu'économique. Situé en plein centre-ville, le quartier Saint-Michel est alors le quartier le plus populaire de la cité. S'y installent les communautés espagnoles et portugaises au XIX^e siècle, puis les communautés turques et maghrébines dans les années 60 et enfin les communautés roumaines et bulgares depuis les années 2000.



Ce quartier est en pleine mutation depuis 2002, au cœur du projet de rénovation ReCentres, la ville s'est engagé à réanimé Saint-Michel : reconfiguration des places Meynard, Duburg et Moncaillou, réhabilitation de locaux commerciaux, aménagement des jardins des Faures et des Remparts, animation du marché des Douves par exemple. Cette transformation induite par une nouvelle politique de restructuration de charme menée par la ville ne changera-t-elle pas l'ambiance du quartier ? Là est la problématique actuelle de Saint-Michel. Le terme de « gentrification » est au cœur des inquiétudes des amoureux et des habitants du quartier Saint-Michel. Il s'agit là d'un phénomène de migration des populations les plus pauvres au profit d'une installation de familles plus aisées. Hausse des loyers, expropriations et réhabilitations d'immeubles anciens dans un quartier devenu à la mode, une nouvelle population investie les lieux.



La cour intérieure pendant les travaux

Historique (suite)



Intérieur d'un appartement avant les travaux

Il est important dans ce cas, de sensibiliser les bailleurs, propriétaires et investisseurs à la protection du patrimoine au profit, et seulement au profit, de l'esprit éclectique et de la mixité sociale du quartier Saint-Michel. La gentrification n'est pas une case obligatoire de la transformation du quartier. Les habitants et propriétaires doivent faire partie et être acteurs de la solution, non du problème.

La rue des Menuts fait partie des rues les plus anciennes de la ville et porte le nom des moines franciscains appelés *frays menuts* en gascon (frères mineurs). Elle est pour moitié située dans le site patrimoine remarquable - ancien secteur sauvegardé - de Bordeaux. Le projet d'aménagement est donc soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Présentation architecturale de l'immeuble

Le numéro 23 de la rue des Menuts est une construction de vastes dimensions et belle qualité d'autant à priori du milieu du XVIII^e siècle. La première pierre a vraisemblablement été posée dans les années 1750. Les événements de 1789 ont sans doute été à l'origine d'un achèvement pressé.

Elle présente une façade sur rue large de cinq travées et haute de quatre niveaux, dont un étage de comble habitable, caractérisée par sa composition strictement symétrique. Au centre du rez-de-chaussée, s'ouvre la large porte d'entrée à seuil surélevé, en plein cintre, à encadrement mouluré et trois claveaux passants et saillants. L'édifice a heureusement conservé ses grandes divisions initiales. Il est construit sur des caves consistant en deux grands berceaux parallèles entre eux et à la rue. Le plus proche de celle-ci, vouté en anse de panier et fractionné par deux grands arcs doubleaux ouvre sur le second, plus étroits et en plein-cintre, subdivisé par des cloisons en quatre salles communiquant entre elles par des portes rectangulaires. L'une d'elles contient l'escalier tournant à une seule volée qui assure la circulation entre ce sous-sol et les niveaux supérieurs.

De cette belle demeure évoquant le milieu du XVIII^e siècle, quelques éléments du décor significatifs de cette époque restent encore en place. On remarque plus particulièrement des lambris de hauteur dans certaines pièces du rez-de-chaussée et du premier étage, leur soubassement se divise en cadres moulurés, rectangulaires, alternativement étroit et large. Une fine cimaise les sépare de hauts cadres rectangulaires et chantournés dans leur partie haute. Quelques belles cheminées engagées, à manteau en arbalète, demeurent en l'état. Malheureusement, la plupart des cheminées a été remplacée à la fin du XIX^e siècle par de semblables objets à manteau et piédroits de marbre.

Historique (suite)

D'autres détails paraissent prouver qu'une campagne, sinon deux, de rénovation, eurent lieu à cette époque. On pense, entre autres, aux faux lambris d'appui de style Louis XV très sec qui orne les parois du vestibule, aux hottes des cheminées agrémentées dans leur partie supérieure de cartouches historiés de bas-relief d'inspiration « rocaille » tous en plâtre, aux plafonds à adoucissement, aux huisseries des baies ainsi qu'aux lambris revêtant leur embrasure, ou encore aux petites portes percées entre les grandes salles du premier étage.

De toutes ces modifications, la plus heureuse paraît être incontestablement l'embellissement de la cage d'escalier. Outre le bel effet de pierres en trompe l'œil peint sur plâtre, on admire le garde-corps de l'escalier qui reprend un modèle du XVIII^e siècle. La main courante-courante repose sur les barres de section carrée terminées au sommet en col de cygne, accostée de barres secondaires plus minces assemblées à la première par des colliers et affectant la forme de volutes affrontées et rampantes, sous le col de cygne et sur le limon.



L'escalier et sa rambarde avant et après restauration

Le soin avec lequel furent exécutés ces derniers décors semble indiquer qu'au moment de leur mise en place, le propriétaire de cette demeure l'habitait personnellement, et qu'elle n'avait pas encore été transformée en immeuble de rapport. »

Source : note de présentation historique d'après un texte rédigé par Philippe Maffre

Projet

L'immeuble du 23 rue des Menuts a fait l'objet d'un programme de restauration entreprise en 1990. Il s'agit ici de réhabiliter cet immeuble afin d'y construire cinq appartements (deux appartements de type T2 au rez de chaussée d'environ 38 et 48m³, et un appartement de type T3 par étage d'environ 90m³) à la place des huit d'origine.

La dynamique de profit n'est pas au cœur de ces travaux, le propriétaire a le souci de favoriser la qualité de vie en proposant des logements spacieux et modernes destinés à l'accueil de familles. Cette initiative à son échelle fait partie des enjeux de revitalisation des centres anciens. Le respect de l'histoire de l'immeuble est au cœur de la démarche de restauration. L'objectif étant de n'apporter dans le projet de réhabilitation que des modifications mineures à l'état des lieux actuels ; les travaux devant être des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.

Ceux-ci sont malgré tout très importants : curetage et ravalement de façade en pierre de taille, rénovation de la charpente, de l'électricité, de la plomberie, des peintures et de la vitrerie, restauration des parquets, des menuiseries et traitement des bois.

Devant l'ampleur des travaux de restauration, le propriétaire a bénéficié des dispositifs fiscaux prévus dans le cadre de la loi Malraux et du cadre juridique des AFUL.

L'AFUL

Utilisée en immobilier, l'AFUL est une Association Foncière Urbaine Libre créée par la loi du 30 décembre 1967 et revue en 1985, qui ne dépend pas de la loi 1901 sur les associations mais de la catégorie des Associations Syndicales Libres (ASL). Cette association rassemble les propriétaires mais n'est pas définie en tant que copropriété. Elle convient parfaitement au milieu urbain qui comprend un espace défini de différents immeubles. On peut tout à fait retrouver dans l'AFUL plusieurs immeubles d'une zone qu'ils partagent et dont les équipements sont communs.

Les AFUL fonctionnent selon l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 et suivant les articles du Code de l'Urbanisme L322-1 à L322-11.

Elles ont les mêmes principes que les ASL et sont un outil très efficace grâce à une liberté d'organisation, à l'administration par un Conseil collégial et à la nomination d'une personnalité morale. Il existe aussi des règles particulières comme le rôle du Président de l'association et le champ des compétences que doivent exercer l'AFUL et les copropriétés.

Mise en place des tuiles Monuments Historiques
et de gouttières en cuivre



Projet (suite)

L'enjeu premier des AFUL est de simplifier la réalisation des grands projets immobiliers, qui à partir des années 60, ont fleuri. L'AFUL a servi de cadre juridique pour tous les propriétaires concernés par ce type de politique de développement urbain.

L'AFUL a également pour objectif, en dehors de la gestion, l'exécution des travaux des opérations décidées par celle-ci.

Très utilisée en loi Malraux, l'AFUL sert de cadre juridique à plusieurs propriétaires qui souhaitent effectuer de gros travaux de réhabilitation, des restaurations totales d'un immeuble et cela, avant même que la copropriété soit définie. En effet, celle-ci oblige les investisseurs à définir au préalable les parties privatives et communes ce qui s'avère complexe lors d'une rénovation d'une telle ampleur.

L'AFUL a également un rôle administratif important en nommant un cabinet juridique et fiscal qui validera le processus de l'opération et suivra le bon déroulement des travaux avant même qu'un syndic ne soit mis en place. Elle intervient dans des domaines assez variés mais aussi dans celui de la mise en valeur des secteurs sauvegardés, ZPPAUP ou AVAP, leur conservation et dans la politique de restauration et de réhabilitation des quartiers anciens dégradés.

Les AFUL forment un outil intéressant pour la bonne réalisation d'une opération de type Malraux.

La loi Malraux s'inscrit dans un contexte d'urbanisation d'après-guerre, le besoin de logements et la reconstruction des cités menacent les centres villes historiques. La loi du 4 août 1962, qui porte le nom du ministre des affaires culturelles de l'époque, est une loi de protection mais pas seulement, elle a pour objectif de moderniser les logements dans ces centres villes. Elle s'appuie sur la conception de Secteurs Sauvegardés et sur la rédaction d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui fixe les règles d'urbanisme (il se substitue alors au Plan d'Urbanisme Local).

Article L. 313-1-I. du Code du Patrimoine :

« Des secteurs dits " secteurs sauvegardés " peuvent être créés lorsqu'ils présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non. »

Ce n'est que quinze ans plus tard, avec la loi de finances 1977, que l'on associe aux secteurs sauvegardés une défiscalisation. Il est alors possible pour l'investisseur de déduire de ses impôts fonciers les dépenses résultant des travaux. Il doit s'agir d'un immeuble d'habitation que l'investisseur, après travaux, doit louer pour une durée de six ans en tant que résidence principale du locataire.



La taille de pierre :
cour intérieure après
restauration, angle de
murs avant et après.

© Michel Gracia

Projet (suite)

La réhabilitation du 23 rue des Menuts est menée à bien au sein du dispositif **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** de Bordeaux (Opah Saint Michel) à l'initiative d'InCité.

Ce dispositif a pour objectif de valoriser le centre ancien, de lutter contre le mal logement, d'améliorer la caution énergétique des bâtiments, de maintenir la population sur place et favoriser la mixité sociale et enfin de réhabiliter des copropriétés dégradées. Il permet d'obtenir aides financières, administratives et techniques pour un projet de réhabilitation. Chaque Opah se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et la collectivité contractante. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.

Les déductions fiscales proposées concernent principalement deux axes : la rénovation et l'amélioration énergétique. En contrepartie le propriétaire s'engage à louer son bien à des personnes aux ressources modestes. Les conditions supplémentaires sont les mêmes que celles appliquées dans la loi Malraux.

Dans le cadre d'une rénovation :

Pour des travaux de réhabilitation, de mise en sécurité et de salubrité ou pour l'autonomie de la personne (âge ou handicap) et/ou rénovation, un tiers des travaux sont financés par l'Anah. Le propriétaire bénéficie aussi d'une réduction fiscale sur les revenus fonciers bruts. Plus les loyers proposés seront bas (loyers intermédiaires, sociaux ou très sociaux) plus les avantages fiscaux sont intéressants.

La prime Habiter Mieux :

Il s'agit d'améliorer l'étiquette énergétique du bien pour un gain de consommation à hauteur de 35%. Cette prime d'Etat est financée par le Fonds d'aide à la rénovation thermique (Fart). Elle permet de financer 25% du total des travaux, de bénéficier de déduction fiscale sur revenus fonciers bruts et d'une prime de 1500 euros.

La Fondation du patrimoine

La Fondation du Patrimoine propose également une aide aux propriétaires privés d'un immeuble non protégé si celui-ci est implanté au cœur d'un Site patrimonial remarquable et qu'il présente un intérêt patrimonial. Un label est alors attribué pour cinq ans et permet une déduction d'impôt (si l'immeuble ne génère aucun revenu une réduction de 50 ou de 100% des travaux est déduite du revenu global ou si l'immeuble est loué une réduction de l'intégralité des travaux est déduite des revenus fonciers). Le label permet également aux propriétaires de bénéficier d'une aide financière d'au minimum 1% des travaux labellisés. Il s'agit alors de travaux de restauration extérieurs uniquement : toiture, façade, huisserie, etc. En contrepartie, le propriétaire s'engage à conserver le bien quinze ans.



© Michel Gracia

Intérieurs : état avancé et terminé



Dispositifs de protection du patrimoine

Evolution des dispositifs fiscaux au service de la préservation du patrimoine et autres aides financières

Quelques dates clefs :

4 août 1962 : loi dite Malraux introduit la notion de patrimoine dans le domaine de l'urbanisme avec la création des « secteurs sauvegardés »

1967 : décision de la création d'un secteur sauvegardé à Bordeaux (décret approuvé en 1988)

1983 : création des Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)

2007 : inscription de Bordeaux, au Patrimoine Mondial de l'Unesco au titre d'ensemble urbain

2010 : lancement d'une nouvelle procédure de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Bordeaux afin de mettre à jour l'ancien PSMV et d'élaborer de nouvelles règles adaptées aux problématiques du développement durable

2010 : remplacements des ZPPAUP par les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Paysage (AVAP) par la loi Grenelle II

2011 : Mise en œuvre opérationnelle du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) à Bordeaux depuis la signature de la convention partenariale le 21 janvier 2011. Etablie entre l'Etat, l'ANRU, l'Anah, la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, la Caisse des Dépôts, Action Logement, la SACICAP de la Gironde et InCité, elle engage les partenaires pour sept ans (2011-2018) autour du projet urbain Bordeaux [Re]Centres, visant à intervenir de manière globale sur ce territoire. Le quartier Saint-Michel fait partie du programme.

2016 : les Sites Patrimoniaux Remarquables se substituent aux secteurs sauvegardés et aux AVAP par la loi « Liberté de création, architecture et patrimoine » avec la conservation du PSMV ou la création d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

ANNEXES

Etude fiscale de l'immeuble situé au 23 rue des Menuts

REALISATION D'UNE OPERATION IMMOBILIERE DE RESTAURATION EN SECTEUR SAUVEGARDE

Etude de Principe : Fiscalité Immobilière

Revenu Net Imposable
2 000 000

Nombre de parts
3

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6	année 7	année 8	année 9	année 10	année 11	année 12	année 13	année 14	année 15	TOTAUX
Recettes brutes	16 000	128 000	131 040	136 282	141 733	147 402	153 298	159 430	165 807	172 440	179 337	186 511	193 971	201 730	209 799	2 686 781
Subvention ANAH estimée	16 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	2 600 000
Total revenus foncier	16 000	328 000	331 040	336 282	341 733	347 402	353 298	359 430	365 807	372 440	379 337	386 511	393 971	401 730	409 799	5 286 781
Abattement forfaitaire 15% du revenu brv	2 400	48 900	49 656	50 442	51 266	52 110	52 985	53 895	54 840	55 820	56 835	57 885	58 970	60 085	61 230	726 000
Frais réels de gestion	1 518	11 955	12 433	12 930	13 448	13 986	14 545	15 127	15 732	16 361	17 016	17 696	18 404	19 140	19 906	221 714
Fonciers effectués sur travaux : Appels de fonds AFUL	166 240	199 025	190 025	181 689	172 011	161 588	150 307	138 186	125 085	110 981	95 776	79 365	61 716	42 668	22 135	2 106 208
Intérêts, frais (crédit et hypothèques)	2 240	17 640	18 366	19 079	19 843	20 656	21 518	22 430	23 392	24 405	25 469	26 584	27 750	28 968	30 239	327 149
Taxes diverses	1 718 270	277 019	271 121	264 101	256 561	248 298	239 308	228 531	216 801	177 548	164 788	151 188	136 371	120 310	102 882	5 927 119
Total des charges	630 568	572 270	569 541	567 870	566 228	564 656	563 150	561 718	560 342	559 014	557 735	556 506	555 327	554 196	553 115	6 454 367
Revenu net foncier de l'exercice	-614 568	-244 270	-238 501	-231 588	-224 495	-217 254	-209 852	-202 288	-194 535	-186 574	-178 398	-169 993	-161 346	-152 466	-143 316	-1 227 586
Revenu global (hors opération)	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	23 000 000
Report du déficit foncier des années antérieures	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
REVENU NET (opération réalisée)	1 385 432	257 730	2 068 499	1 968 412	1 815 125	1 629 104	1 443 948	1 240 812	1 026 272	793 426	554 939	312 518	71 624	-102 436	-260 517	17 772 614
Solde déficitaire foncier reportable (année suivante)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impôt sur le revenu (hors opération)	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	954 758	11 857 096
Taux Marginal d'imposition (hors opération)	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%
Impôt sur le revenu (opération réalisée)	645 684	68 598	1 022 255	939 168	946 576	954 488	962 644	971 081	981 041	991 889	1 003 616	1 014 832	1 027 475	1 041 005	1 055 487	12 554 487
Taux Marginal d'imposition (opération réalisée)	56,80%	38,40%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%	56,80%
Réductions estimées d'impôt	-348 074	-920 156	-27 857	-54 034	-48 182	-40 286	-31 814	-23 777	-15 117	-3 789	8 268	30 074	83 717	143 247	219 177	-1 260 177
Réductions estimées d'impôts cumulées	-348 074	-1 275 293	-1 247 436	-1 219 683	-1 191 435	-1 162 704	-1 133 518	-1 103 741	-1 073 374	-1 042 405	-1 010 837	-978 563	-945 586	-911 909	-877 732	-1 260 177