

envirobat**bdm**

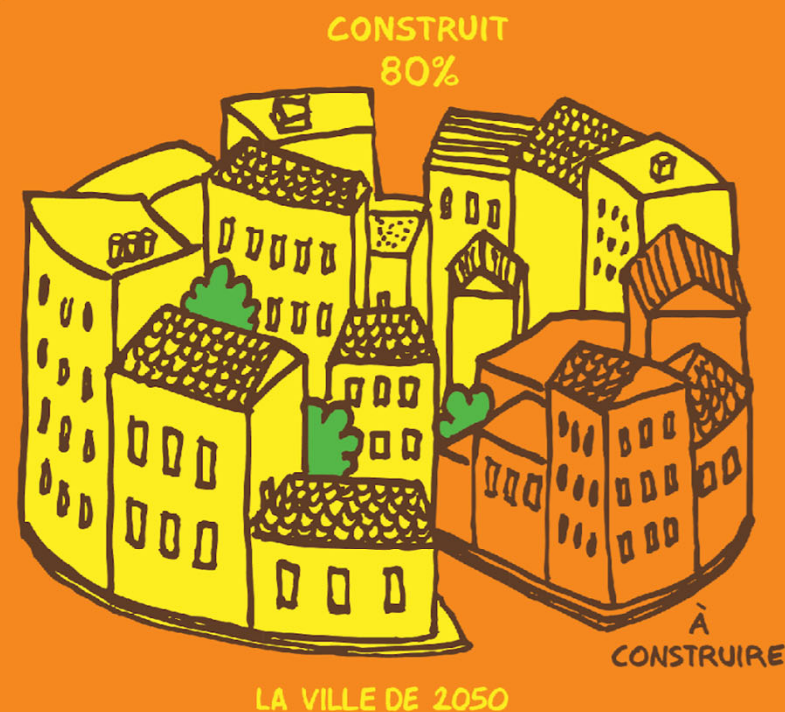


COLLOQUE  
**Réhabiliter  
durable 2025**

21 NOVEMBRE 2025  
MARSEILLE

**CREBA**  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

**RÉPARONS  
NOS  
VILLES**



COLLOQUE  
**Réhabiliter  
durable 2025**

**CREBA**  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025 À MARSEILLE



## INTERVENANT



- **Luc MAES**
- Architecte HMONP
- Gérant du groupe MAES architectes

# Les modèles économiques de la réhabilitation

Conditions de réussite et écueils à anticiper pour respecter les montages liés à la  
réhabilitation patrimoniale privée

Cet pitch est proposé par

MAES  
ARCHITECTES  
URBANISTES

LILLE PARIS CANNES BORDEAUX

# Lois Malraux, Monuments historique, Denormandie... quels objectifs ?



COLLOQUE  
**Réhabiliter  
durable 2025**

RENU  
UN CREBA  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

**RÉPARONS NOS VILLES**  
VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025 À MARSEILLE

REPUBLIQUE  
FRANCAISE

**Cerema**  
CLIMAT & TERRITOIRES DURABLES

**envirobat**  
bon

MINISTRE  
DE L'ÉQUIPEMENT  
ET DES TRANSPORTS  
MARITIME, VILLE  
ET  
CCT

**ADEME**  
AGENCE NATIONALE  
DE L'ÉCOLOGIE  
ET DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE

**ACTEE**  
Association  
Française  
des  
Techniciens  
de l'Énergie

Programme  
Énergie  
2014-2020

**CEE**  
Les certificats  
d'économie  
d'énergie





COLLOQUE  
**Réhabiliter durable 2025**

REUNION  
**CREBA**  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

**RÉPARONS NOS VILLES**  
VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025  
À MARSEILLE



MALRAUX

97 secteurs sauvegardés  
Marché de centre-ville ancien  
6000 hectares

MH

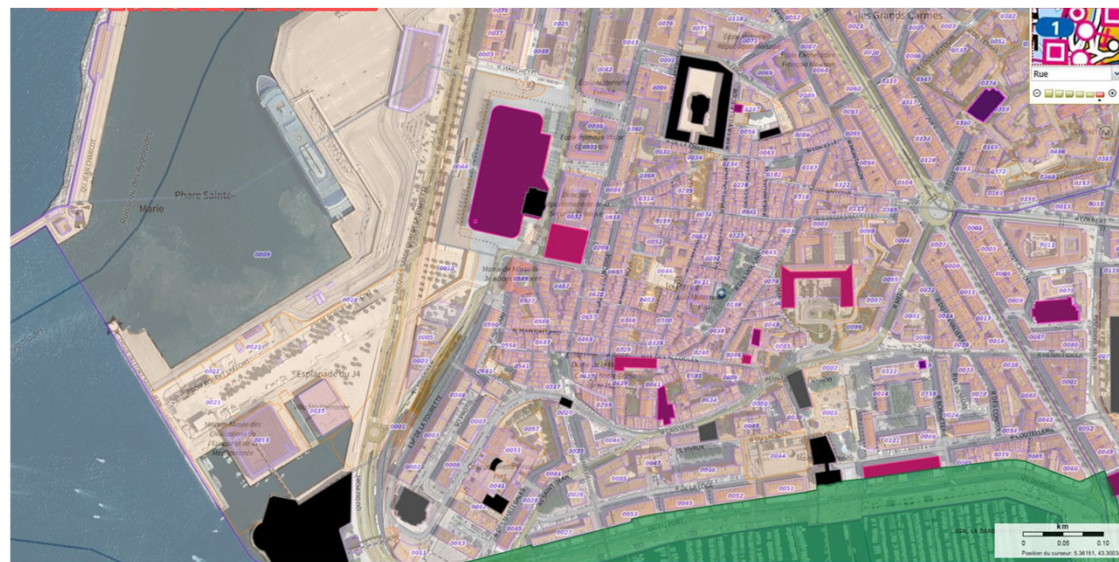
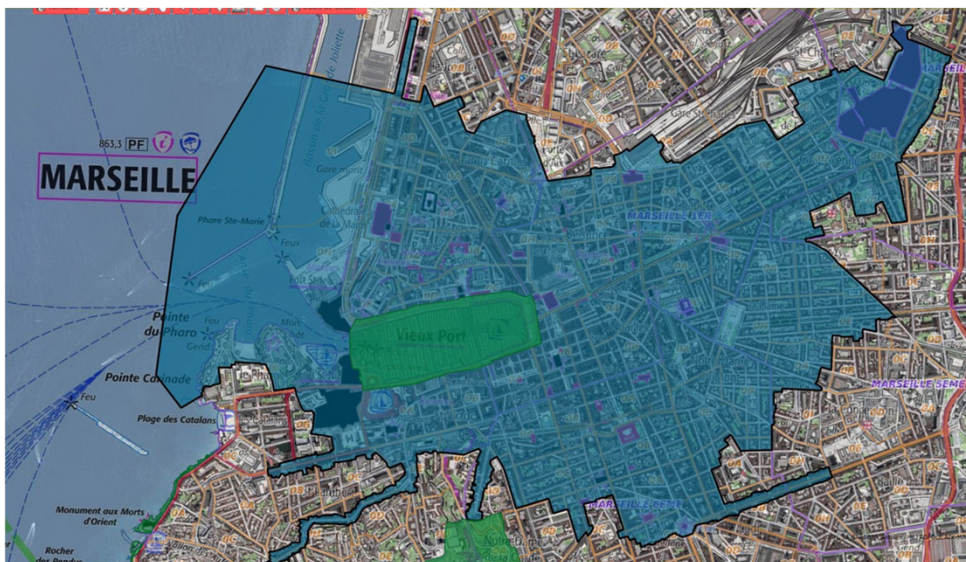
45 907 Monuments Protégés  
Protection en cours du Patrimoine 20<sup>e</sup>  
via le label associé  
Segment en constante évolution

DF/PINEL

Marché en secteur tendu  
Facilite les transformations  
bureaux/logements



# Exemple : Marseille



## LOI MONUMENT HISTORIQUE

Travaux visés par ce dispositif  
**Dépenses éligibles identiques à celles du régime des déficits fonciers de droit commun**

- Les dépenses de réparation et d'entretien du bien immobilier
- Les dépenses affectées à l'amélioration des locaux d'habitation
- Les Intérêts et frais d'emprunt
- Les frais de gestion, de garde et de procédure

Qu'est-ce que le dispositif Monument Historique ?

Depuis 1913 la loi Monument Historique favorise la restauration des biens d'une grande valeur architecturale, historique ou artistique.

Ce dispositif est un des plus avantageux pour les contribuables fortement fiscalisés.

La réhabilitation des immeubles concernés, confère un avantage fiscal aux propriétaires en contrepartie d'une obligation de location pendant 3 ans et une conservation de la propriété pendant 15 ans

Impact fiscal  
**immédiat\***

\*via le prélèvement à la source

Avantage fiscal  
totalement  
**déplafonné**

Les travaux de rénovation  
sont imputés sur le revenu  
imposable à  
**100%**

La déduction des charges est  
de 50 % si vous occupez le bien  
au lieu de le louer.



# Loi Monument Historique



COLLOQUE  
Réhabiliter  
durable 2025

CREBA  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

RÉPARONS NOS VILLES  
VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025  
À MARSEILLE

RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Cerema  
CLIMAT & TERRITOIRES DURABLES

envirobatbdm

MINISTÈRE  
DE L'ÉQUIPEMENT  
ET DES TRANSPORTS  
LOGISTIQUE, TRANSPORTS  
MARITIME, VILLE

ADEME  
AGENCE DÉPARTEMENTALE  
DE L'ÉNERGIE

ACT'EE  
AGENCE CENTRALE  
DE TRAVAIL

Programme  
Éducation  
jeu

CEE  
Les certificats  
d'économie  
d'énergie

## LOI MALRAUX

Qu'est-ce que le dispositif Malraux ?

La loi Malraux a été votée en 1962 pour renforcer la protection du Patrimoine historique et esthétique français. Ce dispositif a grandement facilité la restauration immobilière des centres historiques des plus belles villes de France. La réhabilitation des immeubles concernés, confère un avantage fiscal aux propriétaires en contrepartie d'une obligation de location pendant 9 ans.

Défiscaliser le montant  
des travaux de rénovation  
jusqu'à  
**30%\***

\*soit jusqu'à 25% du prix total

Belles pierres en  
**hyper centre-  
ville**

Hors plafonnement des  
**niches fiscales**

Exemple



# Loi Malraux

## Les travaux conduisent à remettre à neuf la majorité des fondations

↓ Non

Les travaux conduisent à remettre à neuf la majorité du gros oeuvre

↓ Non

Les travaux conduisent à remettre à neuf la majorité des façades hors ravalement

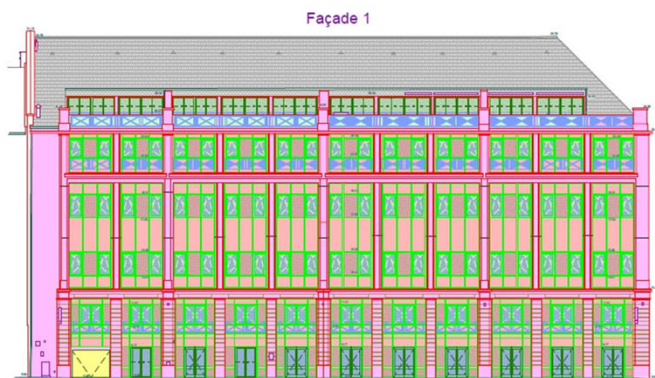
↓ Non

L'immeuble comporte-t'il des planchers non porteurs ?

↓ Non

Les travaux n'ont pas bénéficié du taux réduit de TVA à 10% et conduisent à remettre à neuf chacun des autres éléments du second œuvre aux deux tiers

- Cloisons intérieures
- Huisseries extérieures
- Electricité
- Plomberie et Sanitaire
- Chauffage



**Légende:**

Mètres - Façade 1		Mètres - Façade 1		Mètres - Façade 1	
Nom	Surface	nom	Surface	nom	Surface
Santage Andose	14.06 m <sup>2</sup>	Mur rideau - fixe	6.82 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	2.24 m <sup>2</sup>
Santage Andose	15.63 m <sup>2</sup>		406.90 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	3.33 m <sup>2</sup>
	17.55 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	2.24 m <sup>2</sup>
Maquetterie	274.91 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	3.32 m <sup>2</sup>
		Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	3.32 m <sup>2</sup>
Ménusserie	7.47 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	2.24 m <sup>2</sup>
Ménusserie	7.18 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	3.33 m <sup>2</sup>
Ménusserie	7.18 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	2.24 m <sup>2</sup>
Ménusserie	7.24 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	3.33 m <sup>2</sup>
Ménusserie	7.19 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	2.24 m <sup>2</sup>
Ménusserie	7.19 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	2.24 m <sup>2</sup>
Ménusserie	6.34 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	2.24 m <sup>2</sup>
Ménusserie	7.19 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	2.24 m <sup>2</sup>
Ménusserie	7.49 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	3.33 m <sup>2</sup>
	73.50 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	1.43 m <sup>2</sup>	Mur rideau - ouvrant	3.33 m <sup>2</sup>





## DÉFICIT FONCIER

Qu'est-ce que le Déficit Foncier ?

Le régime du Déficit Foncier est un mécanisme fiscal qui permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier et de son revenu global jusqu'à 21 400 euros/an. L'avantage fiscal diminue fortement à la fois l'impôt sur les revenus fonciers et les contributions sociales (CSG, CRDS, PS).

Déductions des travaux du  
revenu foncier jusqu'à  
**100%\***

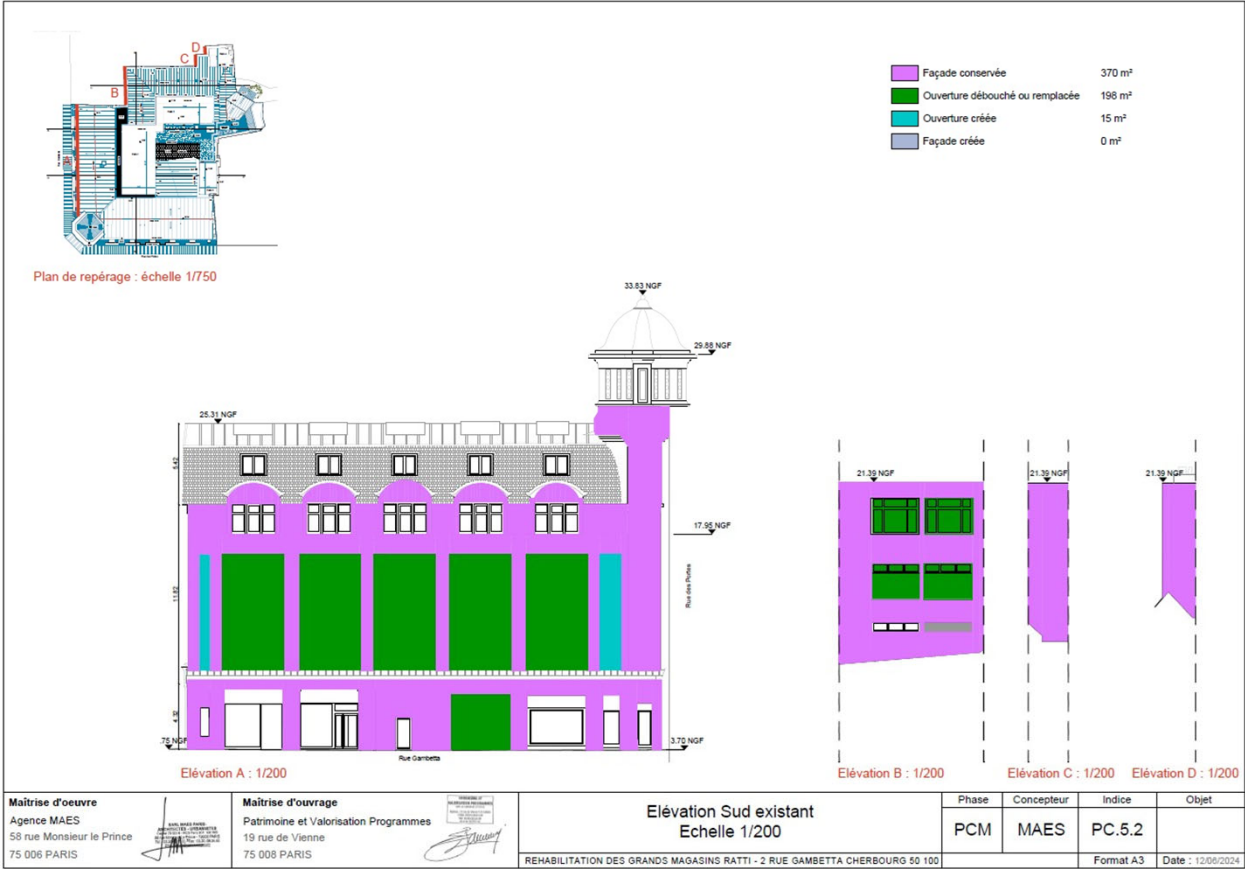
\*et du revenu global jusqu'à 10 700 €/an

Report du Déficit Foncier  
non utilisé pendant  
**10 ans**

Totalement déplafonné  
et hors  
**niches fiscales**

CP0

# Loi Denormandie / DF



COLLOQUE  
Réhabiliter  
durable 2025

CREBA  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

RÉPARONS NOS VILLES  
VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025  
À MARSEILLE

REPUBLIQUE  
FRANCAISE

Cerema  
CLIMAT & TERRITOIRES DU DURABLE

envirobatbdr

MINISTRE  
DE L'ÉQUIPEMENT  
ET DES TRANSPORTS  
NATIONAUX  
LOGISTIQUE, TRANSPORTS  
MARITIME, VILLES

ADEME  
AGENCE NATIONALE  
DE L'ÉNERGIE  
ET DU CLIMAT

ACT'EE  
AGENCE NATIONALE  
DE L'ÉNERGIE  
ET DU CLIMAT

Programme  
Énergie  
2021-2027

CEE  
Les certificats  
d'économie  
d'énergie

## EQUIPE PROJET NECESSAIRE

### ARCHITECTE DU PATRIMOINE

Nécessité d'avoir des agences d'architectures avec un architecte du patrimoine pour faciliter les échanges avec les ABF et les conservateurs de la DRAC  
Si bâtiment classé nécessité d'un ACMH ou d'un architecte du patrimoine avec 8 ans d'expériences sur des projets de réhabilitation

### BUREAU D'ETUDES

Spécialisés dans la conservation des structures existantes ( façade, plancher et charpente)  
Les anciens compagnons du devoir et du tour de France sont un plus.

### BUREAU DE CONTROLE

Partenaire le plus important pour interpréter les normes appliquées à la réhabilitation et les possibilités de dérogation ( Incendie et Accessibilité notamment )

### DIAGNOSTIC

La maîtrise des risques amiante, plomb et parasite dans le cadre des promesses de vente sans condition est un enjeu majeur. Si patrimoine béton, l'état des aciers est un risque supplémentaire à maîtriser  
La garantie d'un DPE étiquette D en phase commerciale ( financement) est une nécessité.



COLLOQUE  
**Réhabiliter  
durable 2025**

**CREBA**  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025 À MARSEILLE



## RESTONS EN CONTACT :

- Luc MAES : [lucmaes@maes-groupe.com](mailto:lucmaes@maes-groupe.com)

COLLOQUE  
Réhabiliter  
durable 2025

**CREBA**  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

**RÉPARONS NOS VILLES**  
VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025 À MARSEILLE



RETROUVEZ CE RETOUR D'EXPÉRIENCES  
SUR LES SITES CREBA ET ENVIROBATBDM:



[www.enviroboite.net](http://www.enviroboite.net)