

envirobat bdm



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

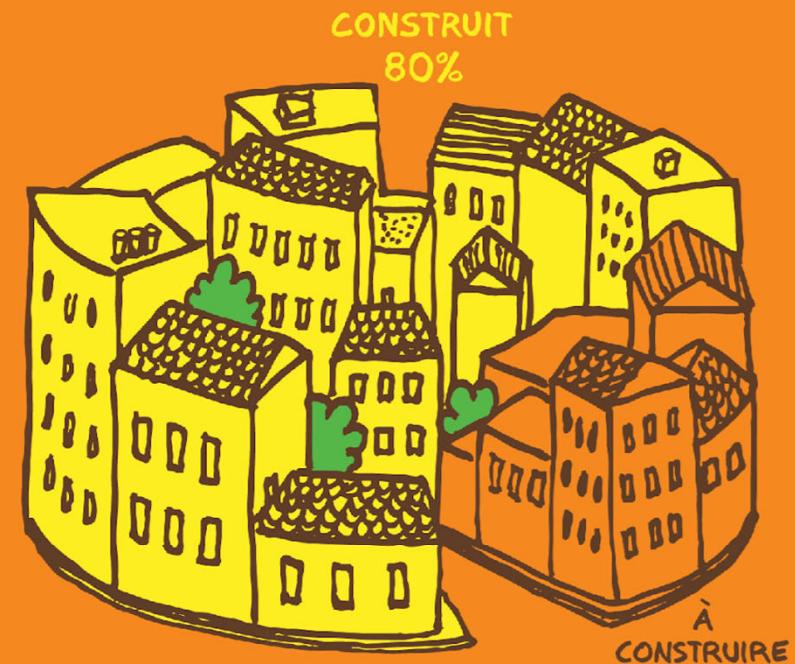
COLLOQUE

Réhabiliter durable 2025

21 NOVEMBRE 2025
MARSEILLE

RÉPARONS NOS VILLES

CREBA
5^e 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

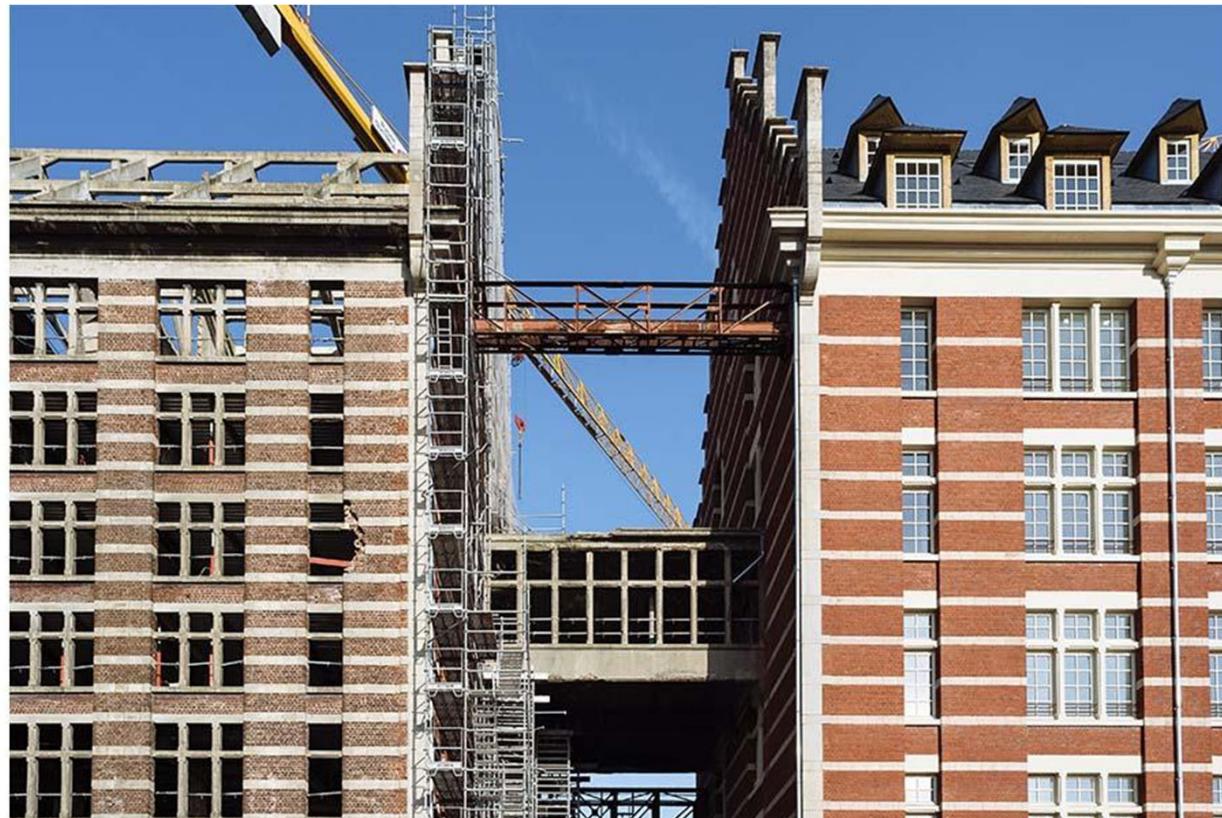
Conditions de réussite et écueils à anticiper pour respecter les montages liés à la réhabilitation patrimoniale privée

Cet pitch est proposé par

MAES
ARCHITECTES
URBANISTES

LILLE PARIS CANNES BORDEAUX

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





COLLOQUE
Réhabiliter
durable 2025

CREBA
5^e COLLOQUE NATIONAL

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025
À MARSEILLE



Cerema
COMITÉ NATIONAL
DES MÉTIERS DU
MATERIAU

envirobat bdm



MALRAUX

97 secteurs sauvegardés
Marché de centre-ville ancien
6000 hectares

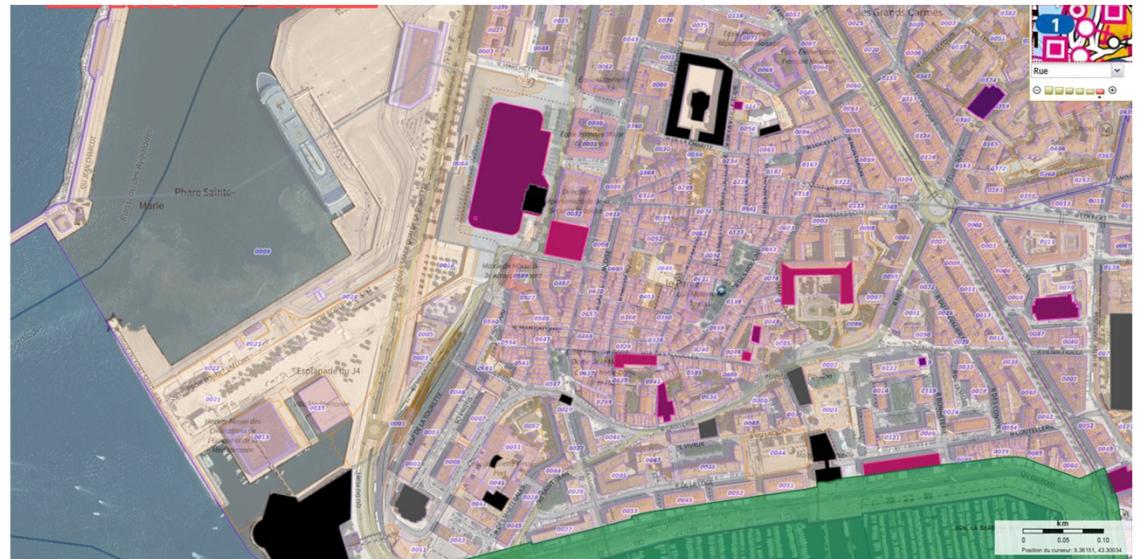
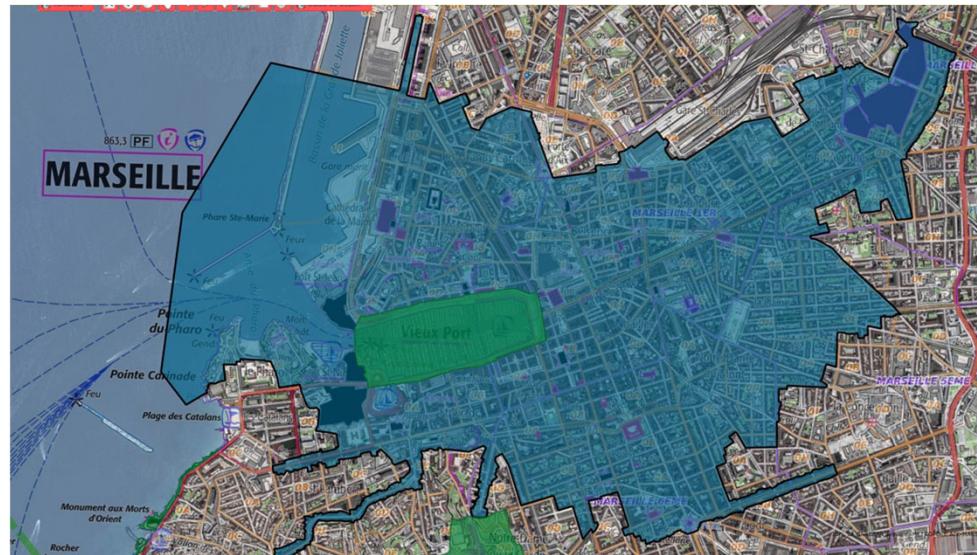
MH

45 907 Monuments Protégés
Protection en cours du Patrimoine 20^e
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



LOI MALRAUX

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

COLLOQUE **Réhabiliter durable 2025**

CREBA
5^e COLLOQUE NATIONAL

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025 À MARSEILLE



envirobat bdm



ACT'E



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 ?

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

This architectural cross-section diagram, labeled 'Façade 1', illustrates a multi-story building's structure. The building features a grey roof with a dark grey gutter. The exterior walls are primarily light grey, with vertical pink lines indicating columns. The ground floor includes several entrance doors in pink, green, and blue, along with pink and green decorative panels. Above the ground floor, there are five additional stories, each with a series of windows. The windows are outlined in pink and have green frames. Some windows are partially obscured by pink and green panels. The diagram also shows internal structural elements like beams and a central vertical column.

Légende

Métrés - Façade 1	
Num	Surface
Bandage Antiose	14,05
Bandage Antiose	3,42
	17,55 m
Macaronne	274,91
	274,91 m
Manusense	7,47
Manusense	7,16
Manusense	7,10
Manusense	7,54
Manusense	7,10
Manusense	7,10
Manusense	8,34
Manusense	7,10
Manusense	7,10
Manusense	7,48

Métrés - Façade 1	
Nom	Surface
Mur rideau - ouvrant	2,24 m ²
Mur rideau - ouvrant	3,33 m ²
Mur rideau - ouvrant	2,24 m ²
Mur rideau - ouvrant	3,22 m ²
Mur rideau - ouvrant	2,24 m ²
Mur rideau - ouvrant	3,22 m ²
Mur rideau - ouvrant	2,24 m ²
Mur rideau - ouvrant	3,33 m ²
Mur rideau - ouvrant	2,24 m ²
Mur rideau - ouvrant	3,33 m ²
Mur rideau - ouvrant	2,24 m ²
Mur rideau - ouvrant	2,24 m ²
Mur rideau - ouvrant	2,24 m ²
Mur rideau - ouvrant	2,24 m ²
Mur rideau - ouvrant	3,33 m ²
Mur rideau - ouvrant	3,33 m ²
Mur rideau - ouvrant	2,24 m ²



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%*

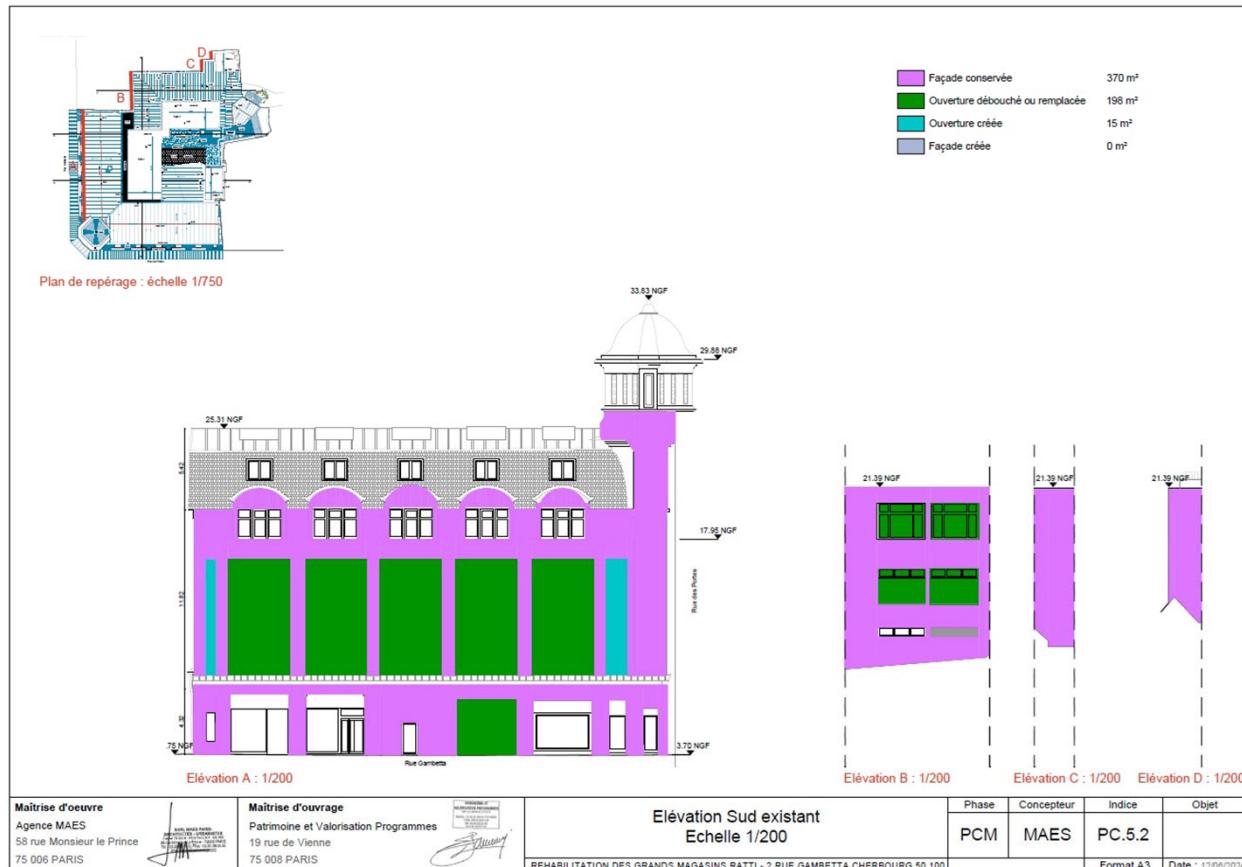
*et du revenu global jusqu'à 10 700 €/an

Report du Déficit Foncier non utilisé pendant
10 ans

Totallement déplafonné et hors
niches fiscales

CP0

Loi Denormandie / DF



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 parasitaire 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.

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



RESTONS EN CONTACT :

- Luc MAES : lucmaes@maes-groupe.com

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



RETRouvez ce retour d'expériences
sur les sites CREBA et Envirobat bdm:



www.enviroboite.net