



ANCIEN : NOUVEAU DISPOSITIF DÉFISCALISANT

Nouveauté 2019, le dispositif Denormandie offre une réduction d'impôt aux personnes qui rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé en centre-ville. Les travaux doivent représenter au moins le quart du coût total de l'opération.

Une nouvelle réduction d'impôt est née dans l'immobilier. C'est le dispositif Denormandie, du nom à l'actuel ministre* chargé de la Ville et du Logement. L'avantage fiscal, équivalent à celui du régime Pinel, concerne les personnes qui engagent, entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, une opération de rénovation d'un logement acheté dans un quartier ancien dégradé en centre-ville en vue de le louer. Par cette nouvelle incitation fiscale, les pouvoirs publics espèrent associer les investisseurs privés à l'amélioration de l'habitat insalubre. Mais la mise en place de ce dispositif inédit pour le logement ancien s'inscrit aussi plus largement dans la politique de revitalisation des centres-villes. Il est d'ailleurs réservé aux biens situés dans les centres anciens des 222 villes du plan Action Cœur de ville et dans certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

UNE EXTENSION DU PINEL POUR LE LOGEMENT ANCIEN DÉGRADÉ

Variante du dispositif Pinel, le Denormandie accorde à l'investisseur une réduction d'impôt (RI) de 12, 18 ou 21 % sur le montant total de l'opération (achat et travaux) à condition qu'il loue le bien vide durant 6, 9 ou 12 ans en tant qu'habitation principale et qu'il respecte des conditions de loyer et de ressources des locataires (les mêmes que pour Pinel, même calcul de l'avantage fiscal). Les travaux de rénovation doivent être réalisés par une entreprise et représenter au moins 25 % du total de l'opération, le tout dans la limite d'un plafond de 300 000 €.

Cette réduction d'impôt peut bénéficier aux contribuables fiscalement domiciliés en France au moment de l'investissement qui font rénover le bien, comme à ceux qui achètent le logement à un promoteur qui a déjà fait rénover le bâtiment.

PRIME À LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour être éligibles au dispositif, non seulement les travaux doivent représenter au moins un quart du coût total de l'opération (le tiers du prix d'achat du logement seul), mais ils doivent aussi avoir un impact sur la performance énergétique du bien. La rénovation engagée doit ainsi :

- soit conduire à une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30 % ;
- soit comporter 2 types au moins de travaux parmi



les 5 suivants : changement de chaudière ; isolation des combles, des murs, des fenêtres ; changement de production d'eau chaude.

NE PAS ACHETER TROP CHER

L'objectif de défiscalisation ne doit pas occulter la rentabilité de l'opération. Si, pour bénéficier de la réduction Denormandie, l'investisseur est tenu de choisir un bien situé dans une ville éligible, il n'en reste pas moins, en effet, que certaines offrent une meilleure rentabilité que d'autres.

Le Denormandie ouvre l'investissement locatif à des acquéreurs qui ne disposent pas d'un gros budget, soit une enveloppe de 96 700 € en moyenne »

Mathieu Mars, co-gérant de l'Institut du Patrimoine

Il faut bien entendu privilégier les villes où il sera plus facile de trouver - et de conserver - un locataire, afin de limiter le risque de vacance locative. Benjamin Spivac, associé, ingénieur patrimonial chez Amplegest, n'est toutefois pas très inquiet à ce sujet : « On trouve toujours des locataires en centre-ville, dit-il, car il y a toujours des personnes pour

L'AVANTAGE FISCAL

Vous achetez un bien au prix de 150 000 € dans lequel vous réalisez 50 000 € de travaux, soit un coût total de 200 000 €.

Une location pendant 12 ans vous ouvrira droit à une réduction d'impôt (RI) au taux de 21 %, soit 42 000 € au total (200 000 x 21 %), ce qui correspond à 4 000 €/an pendant 9 ans, puis 2 000 €/an pendant 3 ans.

Si vous louez 9 ans, vous bénéficierez d'une RI au taux de 18 %, soit 36 000 € au total (200 000 x 18 %), soit 4 000 € par an.

Pour une location de 6 ans, vous bénéficierez d'une RI au taux de 12 %, soit 24 000 € au total (200 000 x 12 %), 4 000 € par an.

y habiter. Les emplacements y sont de plus généralement excellents. » Le professionnel alerte en revanche sur le risque de moins-value à la revente dans des villes économiquement peu dynamiques, voire sinistrées. Et pour cause, le dispositif Denormandie vise justement à leur redonner une certaine attractivité. « Ainsi faut-il veiller avant tout à ne pas acheter trop cher », conseille-t-il.

Selon le site MeilleursAgents, 147 villes offriraient une bonne rentabilité avec des risques limités, Limoges en tête avec une rentabilité annuelle de 9,3 % (pour un achat au comptant). Pour un investissement de 100 000 € à crédit, on pourrait atteindre 3 % de rentabilité (avant avantage fiscal) dans les 20 meilleures villes.

POUR LES PETITS INVESTISSEURS

À noter que les villes éligibles au dispositif Pinel ne sont pas les mêmes que celles visées par le Denormandie. « Or certaines des 222 villes du plan Action Cœur de ville sont situées en zone B2, exclue du bénéfice de Pinel depuis janvier 2019, souligne Mathieu Mars, co-gérant et associé de l'Institut du Patrimoine. À cet égard, le Denormandie présente ainsi l'intérêt d'ouvrir le droit à une réduction d'impôt dans certaines villes sorties du périmètre de Pinel ». Et le professionnel d'ajouter que « si dans les villes Pinel, la rentabilité se situe généralement entre 2,5 et 3 %, à Sète, par exemple, ville éligible au Denormandie où nous venons de réaliser une opération dans ce cadre, elle est supérieure : entre 3,5 et 4 % ».

Dans la mesure où le dispositif Denormandie est réservé pour l'essentiel à des villes de province où l'immobilier ancien est globalement assez peu cher (par rapport aux zones Pinel), Mathieu Mars y voit une opportunité nouvelle : « il ouvre le ticket à des acquéreurs qui ne disposent pas d'un gros budget, soit une enveloppe de 96 700 € en moyenne ». La plupart du temps, ces petits investisseurs choisissent une ville qu'ils connaissent bien, leur commune de naissance ou de résidence. ●●

*auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales,