



PLACEMENTS

NOUVEAU DISPOSITIF

Le Denormandie, pour ceux qui connaissent bien le marché local

Chaque ministre du Logement, ou presque, a marqué de son nom une loi de défiscalisation immobilière... Après, les Malraux, Robien, Duflot, Pinel et Cosse, voici donc le Denormandie. Entré en vigueur en janvier 2019, il a pour objectif d'inciter les particuliers à acheter et à rénover des logements anciens situés dans certains centres-villes, ayant eux-mêmes besoin d'être redynamisés.

RÉHABILITATION

Le dispositif Denormandie est calqué sur le Pinel : même réduction fiscale, même engagement de location, mêmes plafonds de loyers et de ressources du locataire.

Les différences tiennent d'abord au bien en lui-même, puisqu'il

s'agit cette fois d'un logement ancien à refaire. Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (travaux, prix d'achat, frais de notaire et frais divers). Pour un bien de 100.000 €, le montant des travaux doit être d'au moins 34.000 €.

De plus, ils doivent permettre d'atteindre au minimum le niveau E du diagnostic énergétique, soit en améliorant la qualité environnementale du logement d'au moins 30 % (20 % pour un appartement), soit en réalisant au moins deux travaux parmi une liste de cinq (isolation des murs, des toitures, des fenêtres, changement de chaudière, de production d'eau chaude).

Seconde différence importante avec le Pinel, il n'y a que 245 com-

munes éligibles au Denormandie, notamment conventionnées « Cœur de ville » (arrêté du 26 mars 2019). Aucune grande métropole ne figure dans ce programme. Toutes sont des villes de petite à moyenne densité, telles Béziers, Cholet, Dax, Evry...

« Ces villes sont classées en zones B2 et C, qui ont été retirées du dispositif Pinel [lire ci-dessus] parce qu'il n'y a que des micromarchés locatifs. Ce ne sont pas des zones tendues », explique Fabrice Artinian, conseiller patrimonial à l'Institut du Patrimoine. Pour investir, il vaut donc mieux connaître parfaitement la ville et ses quartiers. Certaines peuvent valoir le coup, comme la belle Colmar, très touristique, Poitiers ou Limoges, estudiantines.