



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 (prix d'achat, frais de notaire, frais divers et travaux). Par exemple, pour un bien de 100.000 € acquis avant transformation, le montant des travaux doit être d'au moins 34.000 € (25% de 134.000 €).

De plus, ces travaux doivent permettre d'améliorer d'au moins 30 % la performance énergétique pour une maison, 20 % pour un appartement, et ce 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). La création de surface habitable nouvelle est aussi éligible. Dans tous les cas, les travaux doivent être réalisés par un professionnel Reconnu garant de l'environnement (RGE). Enfin, ils doivent être terminés, au plus tard, le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition.

PAS PARTOUT

Seconde différence importante avec le Pinel : il n'y a que 245 communes éligibles au Denormandie, labellisées « Action Cœur de ville » (arrêté du 26 mars 2019). Aucune grande métropole ne figure dans la liste. Toutes sont des agglomérations de petite à moyenne densité, telles Béziers, Cholet, Dax, Evry... « Ces villes classées en zones B2 et C ont été retirées du dispositif Pinel [lire ci-dessus] parce qu'il n'y a

Les caractéristiques du « Denormandie »

- De **12 % à 21 %** de réduction d'impôt
- Pour la **rénovation d'un logement ancien**
- Coût des travaux = **25 % au moins du prix d'achat**
- Dans **222 villes** labellisées « Action Cœur de ville »



que des micromarchés locaux. Ce ne sont pas des zones tendues», prévient Fabrice Artinian, conseiller patrimonial à l'Institut du Patrimoine. La demande locative n'est donc pas forcément au rendez-vous... — S. M.

NOTRE CONSEIL

Pour investir en Denormandie, mieux vaut connaître parfaitement la ville et ses quartiers. Certaines peuvent valoir le coup, comme la belle Colmar, très touristique, Poitiers ou Limoges, estudiantines.