



[Visualiser l'article](#)

Immobilier locatif : le Denormandie est-il vraiment intéressant ?

Destiné aux investisseurs qui souhaitent rénover un logement ancien en bénéficiant d'avantages fiscaux, le dispositif cherche encore son public. L'année 2020 lui permettra peut-être de le trouver.



Ce dispositif porte le nom du ministre chargé de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales chargé de la ville et du logement, Julien Denormandie. ALAIN JOCARD / AFP

Le dispositif Denormandie va-t-il enfin démarrer ? « *Tout est fait dans ce sens et la loi de finances pour 2020 élargit les possibilités offertes aux investisseurs* », martèle le ministère du logement. Le but de ce dispositif est de rénover des logements vétustes dans des villes moyennes en perte de vitesse pour y ramener des habitants.

L'investisseur bénéficie d'avantages fiscaux non négligeables calqués sur le régime Pinel prévu pour le logement neuf. Le Denormandie permet ainsi à un investisseur qui rénove un logement ancien de profiter d'une réduction d'impôts de 12 % s'il le loue pendant six ans, de 18 % pendant neuf ans et de 21 % pour douze ans.



Cette réduction peut atteindre 63 000 euros pour un investissement qui ne doit pas dépasser 300 000 euros. De plus, le logement acheté doit nécessiter une rénovation car les travaux doivent représenter au moins 25 % de l'opération immobilière – prix d'achat et montant des travaux. Un logement acheté 150 000 euros devra donc faire l'objet d'une rénovation pour un montant minimal de 50 000 euros.

L'investissement ne peut pas être réalisé n'importe où et doit se situer dans l'une des 245 villes du programme « Action cœur de ville » ou ayant signé une opération de revitalisation du territoire.

Depuis la loi de finances pour 2020, l'ensemble du périmètre de la ville est désormais éligible et pas seulement le centre-ville. Une condition a cependant été posée : il doit s'agir d'une « zone de bâti continu », c'est-à-dire sans coupure de plus de 200 mètres entre deux bâtiments. « *Impossible de rénover un ancien bâtiment de ferme à l'écart, même s'il est situé sur le territoire de la commune* », précise Loïc Guinchard, directeur commercial chez Buildinvest Patrimoine, qui réalise des opérations Denormandie.

La liste des travaux possibles a également été élargie : sont désormais comprises les extensions d'un bâtiment, comme l'ajout d'une pièce par exemple, l'isolation de la toiture, des murs donnant sur l'extérieur, des fenêtres et aussi des changements de systèmes de production d'eau chaude et de chauffage.

Beaucoup de contraintes

En dépit de ces changements et des avantages fiscaux non négligeables, les conseillers en gestion de patrimoine hésitent à conseiller ce dispositif à leurs clients. « *Le Denormandie apparaît comme complexe et manque de visibilité, même si le principe est intéressant* », explique Benjamin Prod'homme, directeur associé d'Inter Invest Immobilier.

Les contraintes font également hésiter les investisseurs : outre le montant des travaux qui peut sembler lourd, la location du logement rénové est ensuite très réglementée, avec des loyers plafonnés en fonction de la zone dans laquelle le logement est situé et des conditions de ressources pour les locataires selon les mêmes règles que celles du Pinel.

Autre frein : le Denormandie comprend des villes moyennes aussi diverses que Vannes, Beauvais, Bayonne, Pau ou Perpignan. Y investir implique de bien les connaître et d'être certain de la demande locative. La filière, qui pourrait aider les investisseurs à surmonter ces obstacles, n'est pas encore en place alors qu'il est possible de s'adresser facilement à un promoteur immobilier ou même à son conseiller financier dans le cas du Pinel. Pour autant, « *on sent un frémissement de la part du public dans certaines villes comme à Limoges, où des projets commencent à se monter* », estime Loïc Guinchard. L'année 2020 permettra de vérifier s'il se confirme.