



ARGENT

Faut-il investir dans une ville moyenne ?

Acheter pour louer avec une fiscalité allégée est possible, mais les conditions sont légion

Des rues aux commerces fermés, des immeubles non occupés, dégradés : telle est la situation de certains centres-villes, hors des métropoles. Afin de redonner du dynamisme à ces communes moyennes en difficulté, le gouvernement a lancé, fin 2017, Action cœur de ville, un plan qui vise à financer des projets de réhabilitation et de développement économique, avec un budget de 5 milliards d'euros sur cinq ans. Aurillac, Blois, Chinon, Bayonne, Ajaccio, Douai, Lisieux, Albi, Béthune, etc. : sont ainsi concernées près de deux cent cinquante villes aux profils et aux tailles variés (de 9 000 à 130 000 habitants, environ).

Investir dans ces secteurs pour rénover des logements et les mettre en location peut permettre, depuis début 2019, de bénéficier du dispositif Denormandie, une réduction d'impôt équivalente à 12 % du prix de revient (calculée sur 300 000 euros maximum, incluant les frais de rénovation) pour une location de six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans.

Parmi les conditions : le logement doit faire l'objet de travaux importants (au moins 25 % du coût total de l'opération), être loué au moins six ans, avec un loyer plafonné, et à des locataires aux ressources elles aussi plafonnées.

Après des débuts poussifs, le dispositif Denormandie fait-il finalement des émules ? Il n'y a pour l'heure pas de chiffres officiels, la direction générale des finances publiques n'a pas encore compilé les données issues des déclarations de revenus remplies en 2020, portant sur les revenus et investissements de 2019.

Des littoraux dynamiques

« Certains maires nous disent parfois que le système commence à prendre et que les investisseurs reviennent au centre-ville. C'est le cas à Carcassonne (Aude) ou à Saint-Quentin, dans l'Aisne. Quelques villes comme Colmar, dans le Haut-Rhin, Saint-Malo, en Ille-et-Vilaine, La Roche-sur-Yon et Fontenay-le-Comte, en Vendée, sont également dynamiques », constate Rollon Mouchel-Blaisot, directeur du programme national Action cœur de ville.

Avec leurs prix au mètre carré généralement plus accessibles que dans les grandes agglomérations, permettant de s'offrir de plus grandes surfaces pour le même budget, et la présence de maisons avec jardin, les villes moyennes pourraient en outre voir leur attractivité dopée par le confinement et par le contexte sanitaire et économique. Un sondage IFOP mené en juillet 2020 indique qu'avec « l'essor du télétravail », près d'un quart des habi-

AVANT DE SE LANCER, LE PARTICULIER DOIT S'ASSURER QU'IL RÉPONDRA À TOUS LES CRITÈRES POUR PROFITER DU DISPOSITIF DENORMANDIE

tants des villes souhaiteraient déménager. Et que s'ils pouvaient choisir, la moitié des habitants des grandes villes souhaiterait habiter dans une ville moyenne.

Un baromètre des notaires alloué aux villes d'Action cœur de ville montre d'ailleurs un certain dynamisme des communes concernées en matière de transactions immobilières, même avant la crise sanitaire : en 2019, 126 545 ventes y ont été conclues contre 114 665 en 2018. « Peuvent ainsi être considérés comme dynamiques cent quarante-huit cœurs de ville, notamment ceux situés sur ou près des littoraux », détaille Marie-Hélène Pero, porte-parole du conseil supérieur du notariat, citant Brignoles, Arles, Sète, Agde, Quimper, Lorient, Vannes. Il est trop tôt pour savoir si ces tendances se confirmeront en 2020.

Faut-il pour autant se lancer ? « Le Denormandie reste un dispositif très complexe pour les particuliers », répond Laurence Dechaux, responsable des investissements immobiliers chez Thésaurus, société de conseil en gestion de patrimoine. Travaux obligatoires, loyers et ressources des locataires plafonnés : les contraintes sont en effet fortes, même si les conditions d'accès ont été quelque peu allégées début 2020 – l'ensemble de la ville est désormais éligible, pas que le centre, s'il s'agit d'une « zone de bâti continu », et la liste des travaux possibles a été élargie. Avant

de se lancer, le particulier doit s'assurer qu'il répondra à tous les critères pour profiter du dispositif Denormandie. « Pour être sûr de ne pas se tromper, il faudrait des opérations clés en main montées par des professionnels qui choisiraient la ville, le bien, calculeraient la rentabilité et mèneraient les travaux, mais pour l'instant, elles sont rares », regrette Loïc Guinchard, directeur commercial chez Buildinvest, un des seuls opérateurs à proposer ce type de programme, notamment à Limoges.

Bien connaître la ville

Autre incertitude pour l'investisseur : parviendra-t-il à louer le logement, la rénovation terminée ? La situation du marché locatif est très variable selon les villes. Montluçon, Lunéville, Issoire, Brignoles ou Vierzon sont risquées car elles présentent des taux de vacance locative supérieurs à 12 %, alors que pour d'autres, notamment dans l'Ouest (La Roche-sur-Yon, Rochefort, etc.), où le marché de l'emploi est plus dynamique, ils se situent entre 5 % et 8 %.

Se lancer implique de bien connaître la ville et son marché locatif, ou sinon de procéder à une analyse poussée. Rien d'étonnant, donc, à ce que « pour l'instant, les personnes qui le font sont plutôt des locaux », selon M. Mouchel-Blaisot, qui reconnaît qu'« il manque encore des grands investisseurs habitant hors de ces villes ».

Une poignée de sociétés civiles de placement immobilier – ces SCPI qui achètent des immeubles pour vendre des parts aux investisseurs – commencent à s'intéresser au dispositif. Par exemple la SCPI Kyaneos Denormandie, initiée en juillet. Une option pour qui ne souhaite pas se lancer seul et veut profiter de la mutualisation du risque inhérente aux SCPI. Mais ces produits étant très récents, il n'est pas encore possible d'étudier leurs performances... ■

NATHALIE COULAUD

63 000

C'est, en euros, la réduction d'impôt maximale procurée par le dispositif Denormandie. Ces 63 000 euros valent pour une acquisition de 300 000 euros (montant maximal ouvrant droit à l'avantage fiscal, dans la limite de 5 500 euros/m²), si le logement est loué douze ans – la réduction d'impôt s'élève alors à 5 250 euros par an. Elle sera de 36 000 euros au total si le même bien est loué six ans, 54 000 euros pour neuf ans. Sont éligibles à la réduction Denormandie les territoires classés Action cœur de ville et environ 150 autres communes engagées dans des projets de revitalisation.