



Spécial Patrimoine

DENORMANDIE

CET AVANTAGE FISCAL MÉCONNU

Quand on parle de défiscalisation immobilière, l'avantage fiscal Pinel dans le neuf et ses 21 % de baisse d'impôt viennent assez vite à l'esprit. Mais il existe d'autres solutions pour acheter un logement tout en baissant sa pression fiscale. Et celles-ci peuvent se montrer bien plus avantageuses. C'est le cas du dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette réduction d'impôt offre aux investisseurs qui achètent un logement ancien à rénover la même réduction d'impôt que le Pinel, de 12, 18 ou 21 %, selon la durée de détention (6, 9 ou 12 ans). Il faut pour cela s'engager à réaliser des travaux d'ampleur. Ces dépenses doivent représenter au moins 25 % du total de l'opération (achat, travaux, frais de notaire) dans la limite des 300 000 €. Au global, les investisseurs peuvent espérer une réduction d'impôt de 63 000 € sur 12 ans.

DE MEILLEURS RENDEMENTS

L'intérêt d'acheter dans l'ancien à rénover plutôt que dans le neuf ? Les prix y sont plus doux et les emplacements meilleurs, avec une offre large en centre-ville. Mais toutes les agglomérations ne sont pas éligibles. Le dispositif s'applique à 245 communes faisant majoritairement partie du plan Action cœur de ville, qui vise à redynamiser les centres dégradés. On peut citer Vannes, Poitiers, Saint-Nazaire, Bayonne, Limoges ou encore Saint-Malo. Le choix est vaste. Comme pour le Pinel, les propriétaires devront respecter des limites de loyers et les locataires sont soumis à un plafond de revenus. Pour autant, ces contraintes n'empêchent pas l'opération d'être rentable. Les rendements atteignent facilement 5 à 6 % sans que l'on ait besoin d'être aux plafonds légaux. « Dans ces villes, les loyers de marché sont très souvent inférieurs aux limites fixées dans le cadre du dispositif », souligne Pierre-Henri Janssens, expert fiscal chez Tacotax. Malgré ces promesses de performances, ce dispositif reste largement méconnu. « C'est plutôt nous qui le met-

Ce dispositif d'investissement dans l'ancien permet de baisser ses impôts sans sacrifier ses rendements.



tons en avant. La plupart du temps, les gens n'en ont pas du tout entendu parler », souligne Pierre Perchey, agent immobilier Era à Roanne et opérateur dans l'ancien. Le nombre de programmes Denormandie se compte aujourd'hui sur les doigts d'une main. On en trouve à Limoges, Senlis, Roanne... « Je ne suis pas sûr qu'il y ait plus de 10 programmes en France. C'est sans doute encore un peu tôt et la priorité des investisseurs est d'aller vers les produits qu'ils connaissent déjà », témoigne Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest. Le contexte sanitaire n'a pas non plus aidé au lancement de nouveaux programmes.

DES AIDES CUMULABLES

Pour autant, l'opération ne doit pas forcément être menée par un marchand de bien. Un particulier peut parfaitement trouver lui-même un logement, dans une ville éligible, qu'il fera rénover. C'est même l'atout majeur du dispositif puisqu'il permet ainsi de faire baisser le coût global. Mais l'investisseur devra se retrouser les manches car superviser un chantier d'ampleur demande du temps.

Dans tous les cas, les travaux devront être réalisés par un professionnel RGE (reconnu garant de l'environnement). Pour rendre ce mécanisme plus accessible aux particuliers, l'avantage fiscal a été remanié en 2020, avec une cible élargie. Le dispositif ne se limite plus au cœur de ville. Il est étendu à toute la commune. L'acheteur peut aussi choisir entre différentes options pour rénover : faire baisser la consommation – de 30 % en maison et de 20 % en appartement –, réaliser un bouquet de deux travaux – rénovation des murs, de la toiture, changement de fenêtres, de chaudière ou de production d'eau chaude – ou, enfin, créer de la surface habitable nouvelle (balcon, terrasse...). Cerise sur le gâteau, le Denormandie est cumulable avec d'autres aides comme MaPrimeRénov', la subvention permettant de financer entre autres l'achat d'une chaudière performante ou des fenêtres double vitrage.

GARE AUX VILLES EN DÉCLIN

Ce type d'investissement n'est pas non plus sans risque. Certaines villes moyennes cumulent les handicaps : démographie en baisse, gros taux de vacance, chômage, commerces qui ferment. « Méfiance sur les opérations à distance, prévient Franck Vignaud, directeur du Laboratoire de l'Immobilier. Il faut bien connaître la ville où l'on investit sinon on s'expose à de grosses difficultés. » En Pinel, des territoires entiers ont été progressivement écartés, c'est le cas des zones rurales et des petites agglomérations (zones C et B2). Or, le Denormandie n'opère pas de sélection entre les communes. C'est à l'acheteur d'être vigilant, sous peine de risquer une sérieuse moins-value à la revente. Une ville comme Vichy, exclue du Pinel, est éligible au Denormandie. Mais on y a beaucoup construit. Les logements vacants représentent aujourd'hui plus de 20 % du parc et la démographie baisse. Il convient de regarder tous ces indicateurs de près. Les études Insee sont à ce titre riches d'enseignement. ■ Jorge Carasso