Les Echos PATRIMOINE

INVESTISSEMENT // La nouvelle réduction d'impôts « Denormandie » vise à encourager les propriétaires bailleurs à rénover des logements anciens dans le centre des villes moyennes. Rentable ? Trop risqué ? Où investir ?

Immobilier : faut-il investir dans le dispositif Denormandie ?

Hélène Dupuy
@helenedupuycp

En France, il y aurait près de 3 millions de logements vacants. 15 % d'entre eux seraient menacés de vétusté, voire dangereux », selon les chiffres du ministère du Logement. Encourager les propriétaires à les rénover, les louer à bas prix et les remettre ainsi sur le marché, moyennant un avantage fiscal… Voilà en quoi consiste le nouveau dispositif « Denormandie », du nom du ministre du Logement qui porte la loi. Il est entré en vigueur le 1er janvier pour une durée de deux ans.

Réduction d'impôts

Pour bénéficier de ce nouvel avantage fiscal, un certain nombre de conditions doivent être respectées. Concrètement, l'investisseur ayant acheté un logement ancien devra réaliser un montant de travaux de rénovation représentant 25 % du total de l'opération (dans la limite de 300.000 euros et de 2 opérations par an). Les bailleurs pourront déduire de leurs impôts sur le revenu 12 %, 18 % ou 21 % de leur investissement (prix d'achat + frais de notaire + travaux), selon qu'ils loueront leur bien pendant 6, 9 ou 12 ans.

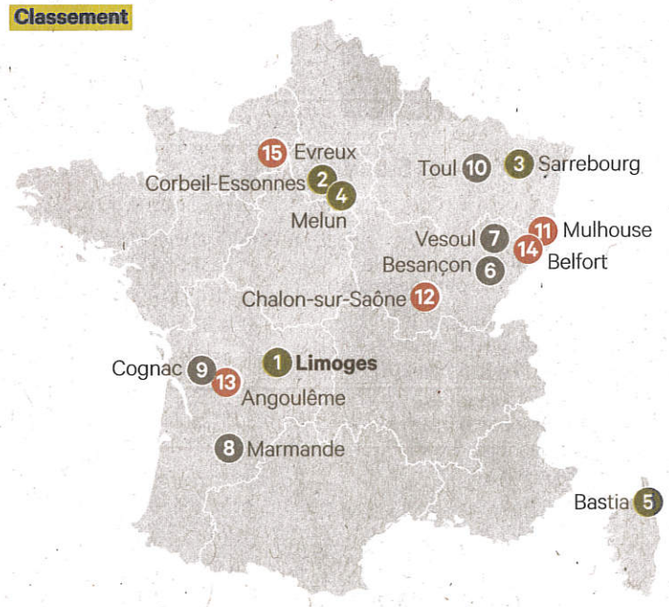
de préfectures (Limoges, Troyes, Chartres, Périgueux, Alençon, Niort, Quimper) à des communes de moins de 20.000 habitants (Brignoles, Issoire, Issoudun, Pontivy, Pamiers).

Tout comme le dispositif Pinel, le « Denormandie » imposera au propriétaire bailleur de respecter des plafonds de loyers (qui sont pour l'instant les mêmes que ceux du Pinel). Et les locataires ne devront pas dépasser un certain montant de ressources. Autre condition : le logement devra être la résidence principale du locataire, qui pourra être un ascendant ou descendant de l'investisseur. Deux décrets doivent paraître prochainement qui définiront le secteur précis des cœurs de ville à une rue près et la liste des travaux pris en compte dans le cadre de la rénovation. Et notamment, si les travaux seront ou non conditionnés à un objectif final de rénovation énergétique.

Dans quelles villes investir ?

Parmi les 222 villes éligibles, celles où il est intéressant d'investir doivent proposer une rentabilité locative acceptable. Mais il faut également que la demande locative existe et que l'agglomération pré-

Top 15 des villes où investir avec le dispositif Denormandie



Scores — Sur une échelle de 1 à 4 (1 étant la meilleure note)

	Risque de location	Risque de dépréciation	Rentabilité locative brute*
Limoges	1,8	2,1	2	2,0 %
Corbeil-Essonnes	2,2	1,8	2	2,0 %
Sarrebourg	1,8	2,3	2	2,0 %
Melun	2,0	1,2	3	1,3 %
Bastia	1,4	1,9	3	1,2 %
Besançon	1,8	1,6	3	1,1 %
Vesoul	2,4	2,1	2	2,2 %
Marmande	1,8	2,8	2	2,6 %
Cognac	2,4	2,3	2	2,4 %
Toul	2,6	2,2	2	2,1 %
Mulhouse	2,6	2,3	2	2,5 %
Chalon-sur-Saône	2,6	2,3	2	2,5 %
Angoulême	2,6	2,3	2	2,0 %
Belfort	2,4	2,6	2	2,4 %
Evreux	2,8	2,2	2	2,0 %

*Calculé en fonction du loyer médian de la ville (MeilleursAgents) « LES ÉCHOS » / SOURCE : MEILLEURSAGENTS

alerte Thibault du Réau, avocat associé chez Rivière Avocats Associés, spécialisé dans l'immobilier avec effet de levier fiscal. Pour déterminer les villes les plus intéressantes, nous les avons classées avec le site d'évaluation. Attention, nous avons choisi de calculer la rentabilité locative brute des villes en fonction du loyer constaté dans la ville (loyer médian MeilleursAgents) et non du plafond de loyer « Denormandie », bien

nationale de l'habitat (Anah). « *La ville de Mulhouse par exemple* [dans le Top 20 ,NDLR], *mais aussi Brive-la-Gaillarde ou Tulle sont très actives à cet égard et peuvent donc faire bénéficier aux particuliers qui rénovent qui sont locataires ne sont donc pas toujours les plus fiables financièrement* », prévient Guillaume Fonteneau, conseiller en gestion de patrimoine indépendant. Et au-delà de la ville, il faut faire très attention au

Les Echos PATRIMOINE

INVESTISSEMENT // La nouvelle réduction d'impôts « Denormandie » vise à encourager les propriétaires bailleurs à rénover des logements anciens dans le centre des villes moyennes. Rentable ? Trop risqué ? Où investir ?

Immobilier : faut-il investir dans le dispositif Denormandie ?

Hélène Dupuy
@heleneduduycp

En France, il y aurait près de 3 millions de logements vacants. 15 % d'entre eux seraient menacés de vétusté, voire dangereux », selon les chiffres du ministère du Logement. Encourager les propriétaires à les rénover, les louer à bas prix et les remettre ainsi sur le marché, moyennant un avantage fiscal... Voilà en quoi consiste le nouveau dispositif « Denormandie », du nom du ministre du Logement qui porte la loi. Il est entré en vigueur le 1er janvier pour une durée de deux ans.

Réduction d'impôts

Pour bénéficier de ce nouvel avantage fiscal, un certain nombre de conditions doivent être respectées. Concrètement, l'investisseur ayant acheté un logement ancien devra réaliser un montant de travaux de rénovation représentant 25 % du total de l'opération (dans la limite de 300.000 euros et de 2 opérations par an). Les bailleurs pourront déduire de leurs impôts sur le revenu 12 %, 18 % ou 21 % de leur investissement (prix d'achat + frais de notaire + travaux), selon qu'ils loueront leur bien pendant 6, 9 ou 12 ans.

Ainsi, pour un immeuble ou appartement dont le prix de revient est de 300.000 euros, la réduction d'impôt pourra atteindre 63.000 euros répartis sur 12 ans. Ensuite, pour être éligible, il faut que le logement se situe dans le centre-ville d'une des 222 communes qui ont signé des conventions dites « Action Cœur de Ville », ainsi que dans les communes signataires d'une opération de revitalisation du territoire, introduit par la loi Elan. Il de préfectures (Limoges, Troyes, Chartres, Périgueux, Alençon, Niort, Quimper) à des communes de moins de 20.000 habitants (Brignoles, Issoire, Issoudun, Pontivy, Pamiers).

Tout comme le dispositif Pinel, le « Denormandie » imposera au propriétaire bailleur de respecter des plafonds de loyers (qui sont pour l'instant les mêmes que ceux du Pinel). Et les locataires ne devront pas dépasser un certain montant de ressources. Autre condition : le logement devra être la résidence principale du locataire, qui pourra être un ascendant ou descendant de l'investisseur. Deux décrets doivent paraître prochainement qui définiront le secteur précis des cœurs de ville à une rue près et la liste des travaux pris en compte dans le cadre de la rénovation. Et notamment, si les travaux seront ou non conditionnés à un objectif final de rénovation énergétique.

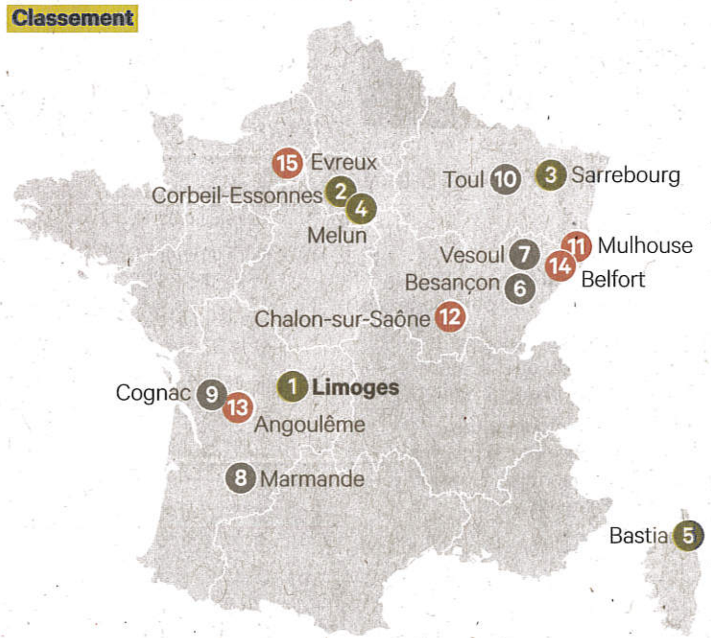
Dans quelles villes investir ?

Parmi les 222 villes éligibles, celles où il est intéressant d'investir doivent proposer une rentabilité locative acceptable. Mais il faut également que la demande locative existe et que l'agglomération présente un bon potentiel de valorisation dans le temps. Ces deux derniers critères ne doivent en aucun cas être sous-estimés, au risque pour le bailleur de ne pas réussir à louer son bien (et donc ne pas percevoir de loyer mais aussi ne pas bénéficier de l'avantage fiscal).

L'autre danger serait que le parc immobilier de la ville se dévalue au fil des ans, faisant perdre à l'investisseur tout espoir de réaliser une plus-value à la revente. « *Prudence ! Seule*

Top 15 des villes où investir avec le dispositif Denormandie

Classement



Scores Sur une échelle de 1 à 4 (1 étant la meilleure note)

	Risque de location	Risque de dépréciation	Rentabilité locative brute*	
Limoges	1,8	2,1	2	2,0 %
Corbeil-Essonnes	2,2	1,8	2	2,0 %
Sarrebourg	1,8	2,3	2	2,0 %
Melun	2,0	1,2	3	1,3 %
Bastia	1,4	1,9	3	1,2 %
Besançon	1,8	1,6	3	1,1 %
Vesoul	2,4	2,1	2	2,2 %
Marmande	1,8	2,8	2	2,6 %
Cognac	2,4	2,3	2	2,4 %
Toul	2,6	2,2	2	2,1 %
Mulhouse	2,6	2,3	2	2,5 %
Chalon-sur-Saône	2,6	2,3	2	2,5 %
Angoulême	2,6	2,3	2	2,0 %
Belfort	2,4	2,6	2	2,4 %
Evreux	2,8	2,2	2	2,0 %

*Calculé en fonction du loyer médian de la ville (MeilleursAgents) «LES ÉCHOS» / SOURCE : MEILLEURSAGENTS

alerte Thibault du Réau, avocat associé chez Rivière Avocats Associés, spécialisé dans l'immobilier avec effet de levier fiscal. Pour déterminer les villes les plus intéressantes, nous les avons classées avec le site d'évaluation immobilière Meilleurs Agents en attribuant à chacune d'entre elles un score pour les critères essentiels : le rendement locatif brut, le risque de vacance locative et le potentiel de valorisation de la ville. En couplant ces trois indicateurs, 20 communes sortent du lot : Limoges, Corbeil-Essonnes, Sarrebourg, Melun, Bastia, Besançon, Vesoul, Marmande, Cognac, Toul, Angoulême, Chalon-sur-Saône, Mulhouse, Belfort, Evreux, Sarrejon. Attention, nous avons choisi de calculer la rentabilité locative brute des villes en fonction du loyer constaté dans la ville (loyer médian MeilleursAgents) et non du plafond de loyer « Denormandie », bien supérieur dans la très grande majorité des communes. Les rentabilités obtenues sont donc beaucoup plus faibles, mais réalistes. Ce qui est fondamental, puisqu'un bailleur qui fixerait un loyer bien au-dessus des standards de la ville aurait de faibles chances de trouver un locataire.

Les précautions à prendre

Autre critère à regarder de près : la politique de la ville et la volonté du maire d'aller chercher des subven- nationale de l'habitat (Anah). « *La ville de Mulhouse par exemple* [dans le Top 20 ,NDLR], *mais aussi Brive-la-Gaillarde ou Tulle sont très actives à cet égard et peuvent donc faire bénéficier aux particuliers qui rénovent de subventions, de services d'aide pour trouver un locataire, etc.* », explique Thibault du Réau.

Mais il faut encore garder une certaine prudence face à ce Top 20. Dans un certain nombre des villes, les prix ont dégringolé depuis 10 ans. C'est le cas à Corbeil-Essonnes (–23,1 %), Mulhouse (–22,1 %), Limoges (–12,3 %), Besançon (–12,2 %), Saint-Michel-Sur-Orge (–11,8 %), Melun (–10,9 %). Autre risque à relever : « *Dans quantité de ces villes où qui sont locataires ne sont donc pas toujours les plus fiables financièrement* », prévient Guillaume Fonteneau, conseiller en gestion de patrimoine indépendant. Et au-delà de la ville, il faut faire très attention au choix de l'immeuble – pas trop dégradé – et du quartier. En tout cas, certaines villes sont à éviter absolument. Il s'agit de celles qui présentent une vacance locative importante ou un potentiel de valorisation nul ou négatif. Attention, car ce sont souvent ces mêmes villes qui présentent une rentabilité élevée, puisque les prix sont très bas.