

# nestenn

Newsletter - Juillet 2019

Agence Nestenn [Cholet](#)

## Enquete

# Votre commune est-elle éligible au dispositif Denormandie dans l'ancien ?

La loi Denormandie, en vigueur depuis le 1er janvier 2019, est un dispositif qui remplace le mécanisme Cosse et complète la loi Pinel dans l'ancien. Aujourd'hui, 245 villes y sont éligibles.

Pour bénéficier du dispositif de défiscalisation Denormandie, vous devez investir dans un logement ancien à rénover pour faire du locatif. Le bien doit se situer dans une zone comprenant de nombreux logements vides et/ou insalubres, c'est-à-dire dans les 222 villes du plan « Action Coeur de Ville » et les 23 villes qui ont conclu des opérations de revitalisation du territoire (ORT).

### Les logements des centres-villes

Le dispositif Denormandie se concentre sur les centres de villes françaises comprises entre 6 000 et 10 000 habitants. Le plan Action Coeur de Ville, lancé en décembre 2017, est destiné à revitaliser les villes moyennes dans tout le territoire métropolitain et ultramarin qui peuvent connaître des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale. Les actions de revalorisation s'articulent autour des axes suivants :

- . la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ;
- . le développement économique et commercial ;
- . l'accessibilité, les mobilités et connexions ;
- . la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine.

Le plan Action coeur de ville préfigure le déploiement des ORT qui viennent le conforter. Ce nouvel outil est au service du projet global du territoire centré prioritairement sur le renforcement ou la consolidation de la fonction de centralité. Avec trois clefs : le permis d'aménagement multisite, le droit de préemption urbain renforcé et le droit d'expérimentation. Au total, 5 milliards d'euros ont été mobilisés sur cinq ans pour permettre aux territoires de développer leurs projets.

**. Pour en savoir plus :** <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie> et auprès de la mairie où se situe le logement.

### Des avantages fiscaux fonction de la durée de location

La réduction d'impôts est identique à celle du dispositif Pinel ancien. L'abattement fiscal dépend donc de la durée de location du logement :

- 12 % pour un engagement locatif de 6 ans ;
- 18 % pour un engagement locatif de 9 ans ;
- 21 % pour un engagement locatif de 12 ans.

Le plafond d'investissement est de 300 000 euros par an (dans la limite de deux opérations maximum) et de 5 500 euros le mètre carré. Si vous avez vous-même effectué les travaux de rénovation, vous devrez fournir à l'administration fiscale deux diagnostics de performance énergétique (DPE) réalisés par un professionnel et qui attesteront des réductions de consommation d'énergie avant et après les travaux, ainsi que les factures justificatives des travaux réalisés. Dans le cas où les travaux sont effectués par le promoteur immobilier auquel vous achetez le bien, c'est à lui de vous fournir l'ensemble des pièces justificatives.

### Les conditions pour bénéficier de la loi Denormandie

Si vous souhaitez investir dans l'ancien, vous devrez répondre à des obligations précises afin d'être éligible aux aides fiscales mises en place par le plan Denormandie. Parmi elles :

- acquérir un bien entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 ;
- mettre votre logement en location nue sur une période de 6, 9 ou 12 ans ;
- respecter les plafonds de loyers et de ressources ;
- effectuer des travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (achat du bien, montant des travaux et frais de notaire



inclus).

## Les travaux éligibles au dispositif

Les travaux de rénovation devront :

- soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % ;
- soit concerner 2 types de travaux parmi un bouquet de 5 : isolation des combles, changement de chaudière, isolation des murs, isolation des fenêtres, changement de production d'eau chaude.

## Les plafonds de loyers et de ressources des locataires

Le montant maximum du loyer que vous pouvez fixer dépend à la fois de la zone où se trouve le logement (pour déterminer le coefficient multiplicateur) et de la surface utile calculée du logement. La formule de calcul du plafond de loyer est la suivante : barème x surface utile x coefficient ;

Les plafonds de ressources des locataires sont fixés en fonction de la zone du logement (zones Abis, A, B1, B2 et C) et de la composition du foyer (de 1 à 4 personnes + majoration par personne à charge à partir de la cinquième).