

## Investissement locatif en rénovation d'ancien ("dispositif Denormandie")

La loi de Finances pour 2019 a créé le dispositif dit « DENORMANDIE » de réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire par rénovation de bâtiments anciens.

Le décret et les arrêtés nécessaires à son entrée en vigueur ont été publiés le 27 mars 2019.

Dans l'Eure, les villes intéressées sont Évreux, Louviers et Vernon. D'autres villes pourraient suivre.

-----

### Le dispositif « DENORMANDIE », une nouvelle incitation fiscale pour les rénovations des bâtiments anciens

Dans nos territoires, de nombreuses villes voient leurs centres se dégrader et se vider. En dépit de leur dynamisme économique, patrimonial, culturel et social, elles connaissent parfois des déficits de vitalité commerciale et des logements qui se dégradent et deviennent vacants.

Pour recréer et réinvestir les centres-villes, quartiers et centre-bourgs, un nouveau dispositif fiscal voté lors de la dernière loi de finances a été mis en place.

#### Cette aide fiscale a un triple objectif :

- faciliter l'achat des logements anciens vacants en centre-ville,
- réhabiliter les logements en effectuant des travaux de performance énergétique,
- louer le logement à un tarif abordable.

*Il s'agit de permettre de revenir habiter dans les centres, pour répondre aux préoccupations d'environnement, d'emploi et de mobilité.*

#### Pour être éligible, l'investisseur privé doit :

- acheter un logement en centre-ville, dans les territoires où les besoins sont identifiés, notamment les 222 villes qui ont signé des conventions dites « Cœur de Ville », dans l'Eure, Évreux, Louviers et Vernon, ou dans toutes les communes, quelle que soit leur taille, qui mettront en place des opérations de revitalisation de leur territoire.
- effectuer des travaux de rénovation qui doivent représenter 25 % du coût total de l'opération (achat + travaux). Il s'agit d'une requalification du logement et d'une rénovation au sens large avec un volet énergétique : le logement doit sortir de la catégorie « passoire thermique » - étiquettes énergétiques F et G.
- mettre le bien en location pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer abordable avec la possibilité de défiscaliser de ses revenus de 12 à 21 % de son investissement total suivant la durée.

#### Par ailleurs, les travaux doivent :

- soit permettre une amélioration de l'efficacité énergétique d'au moins 30 % (20 % en copropriété),
- soit recourir à 2 gestes parmi 5 gestes encadrés par le dispositif : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le chauffage ou l'eau chaude sanitaire.

*C'est un dispositif très simple d'utilisation. Tous les investisseurs et les collectivités locales sont invités à s'en saisir. L'objectif est de massifier la rénovation des logements et de réhabiliter ceux qui doivent l'être.*

Voir le 2-pages résumant le dispositif :



[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/dispositif\\_denormandie\\_flyer\\_a4.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/dispositif_denormandie_flyer_a4.pdf)

Accéder à la page pratique sur le site du Ministère pour un savoir plus sur le dispositif, les villes éligibles et les conditions :

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/le-dispositif-denormandie-une-aide-fiscale-dans-votre-commune?xtmc=dispositif%20denormandie&xtrc=1>

### **Action cœur de Ville**

Le programme Action Cœur de Ville est un grand plan d'investissement public sur cinq ans (2018-2022) pour soutenir les projets de redynamisation de 222 villes « intermédiaires » qui assument un rôle de centralité indispensable pour une véritable cohésion du territoire national. Il cible plus spécifiquement leurs centres-villes menacés de dévitalisation (déclin démographique, dégradation du parc de logements ancien, fuite des activités commerciales en périphérie notamment).

En savoir plus sur le programme Action Cœur de Ville :

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dossier-de-presse-action-coeur-de-ville-inventons-les-territoires-de-demain?xtmc=ACTION%20COEUR%20DE%20VILLE&xtrc=2>

[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2018.03.27\\_dp\\_action-coeur-de-ville.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2018.03.27_dp_action-coeur-de-ville.pdf) (lien direct de téléchargement)

### **Opérations de revitalisation des territoires**

L'ORT, créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) est un nouvel outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, qui vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.

En savoir plus sur l'ORT :

[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/l-operation-de-revitalisation-de-territoire-ort\\_8401](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/l-operation-de-revitalisation-de-territoire-ort_8401)

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf>

[/brochure\\_operation\\_de\\_revitalisation\\_de\\_territoire\\_fevrier\\_2019.pdf](/brochure_operation_de_revitalisation_de_territoire_fevrier_2019.pdf) (lien direct de téléchargement)

### **Retrouvez en ligne les textes officiels :**

- LOI n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037882341>
- notamment son article 226 :  
[https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2018/12/28/CPAX1823550L/jo/article\\_226](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2018/12/28/CPAX1823550L/jo/article_226)
- Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019 relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts  
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2019/3/26/LOGL1832064D/jo/texte>
- Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pris pour l'application du 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code  
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2019/3/26/LOGL1903827A/jo/texte>
- Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts  
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2019/3/26/LOGL1903826A/jo/texte>