

Le dispositif Denormandie, un bilan en demi-teinte : des bénéfices indéniables mais une méconnaissance avérée

Voté dans le cadre du Projet de Loi Finances 2019, le dispositif Denormandie a pour but d'inciter les investisseurs locatifs à privilégier l'achat dans l'ancien en leur accordant une réduction fiscale pouvant atteindre jusqu'à 21%, s'ils procèdent à des travaux de rénovation représentant au moins 25% du coût d'achat du bien.

Un peu plus d'un mois après sa mise en application, le réseau L'Adresse tire un premier bilan de cette mesure.

Si ce nouveau décret semble prometteur pour les 244 villes concernées et pourrait porter ses fruits, la méconnaissance du dispositif est un vrai préjudice sur le terrain.

Dispositif Denormandie : un second souffle pour l'investissement locatif ?

En vigueur depuis le 27 mars 2019, le dispositif Denormandie permet aux investisseurs qui rénovent un logement dans l'ancien dans l'une des 244 villes concernées de bénéficier d'une réduction d'impôt : 12 % si la location est prévue pour une durée de six ans, 18 % pour une location de neuf ans et 21 % pour douze ans. Les travaux de rénovation doivent cependant représenter au moins 25 % du montant de l'opération immobilière, c'est-à-dire le montant de l'achat ajouté à celui des travaux. Au total, le montant de l'investissement ne doit pas dépasser 300 000 euros.

Malgré ces contraintes, la mesure semble séduire les investisseurs sur le papier :

« Avec seulement 4 semaines de recul, difficile de jauger les résultats sur le terrain mais le dispositif Denormandie, d'un point de vue théorique, semble être une très bonne approche : les investisseurs ont la possibilité de bénéficier d'une réduction fiscale, les centres-villes devraient regagner en dynamisme et attirer de nouveaux investisseurs ainsi que de nouveaux locataires, séduits par des logements réhabilités et plus performants. Tout le monde est gagnant ! » **s'enthousiasme Brice Cardi, PDG du réseau L'ADRESSE**

Une mesure bien accueillie par les experts sur le terrain !

Guillaume Audran, gérant de l'agence L'Adresse à Sète : *« C'est une très bonne adaptation du Pinel sur le marché ancien, qui ne peut justement pas en bénéficier. Cette mesure va dans le bon sens pour les villes comme les investisseurs. Faire le pari de l'ancien est d'ailleurs souvent moins risqué que d'investir dans le neuf pour ce qui concerne la revente, pour peu que l'achat se fasse dans le bon secteur évidemment. »*

Si 244 villes sont aujourd'hui concernées par la mesure, certaines zones sont particulièrement adaptées à celle-ci. Yann Bureau du Colombier, gérant de l'agence L'Adresse à Carcassonne, y voit d'un très bon œil la mise en pratique du dispositif *« Aujourd'hui, 80% des biens sur le secteur sont éligibles au dispositif et les investisseurs présents sur le secteur sont ceux dont le profil est le plus approprié car dotés de moyens modérés. Notre habitat local est donc parfaitement adapté à ce type de mesure ! »*.

De plus, les villes qui disposent d'un parc de logements anciens conséquent devraient ainsi se démarquer, comme c'est le cas pour Carcassonne par exemple, et bénéficier massivement de cette mesure.

A l'inverse, parmi les villes éligibles, d'autres pourraient laisser de futurs investisseurs à la peine, à l'image d'Évreux où ils seront moins nombreux à pouvoir bénéficier du Denormandie, en raison *« du grand nombre de logements neufs construits entre 2008 et 2012, ayant donc*

les faveurs des investisseurs » comme le souligne Laurence Cresto, responsable de l'agence d'Évreux.

D'autre part, certains cœurs de ville devraient profiter du dispositif pour confirmer leur attractivité. L'expert du marché carcassonnais, Yann Bureau du Colombier, souligne d'ailleurs que ce dispositif s'annonce comme une opportunité, un coup de pouce indéniable pour la santé du marché immobilier local : *« Nous allons réussir à capter de nouveaux investisseurs, qui sont jusqu'à présent majoritairement des particuliers propriétaires de biens de petites tailles. »*

Albi fait également partie des villes qui devraient profiter des effets du dispositif. Disposant de nombreux logements anciens, leur rénovation est pour autant compliquée puisque ne pouvant se faire qu'au prix de nombreuses contraintes au vue du classement de la ville au Patrimoine Mondial. Eric Dupuy, directeur de l'agence L'Adresse de la ville précise d'ailleurs *« Si les investisseurs peuvent bénéficier d'aides visant l'amélioration et la rénovation du parc de logements ancien de la ville, c'est toujours une bonne idée ! »*

Un bémol : le manque de communication et donc de reconnaissance

Une seule ombre au tableau : si le dispositif semble faire l'unanimité auprès des experts sur le terrain, la mesure souffre cependant d'un rayonnement auprès du grand public et donc de potentiels acquéreurs.

Guillaume Charbonnel, gérant de l'agence de Melun temporise : *« le grand public n'est pas du tout au courant, car l'information n'est pas arrivée jusqu'à leurs oreilles. Le risque ? Que le dispositif Denormandie, pourtant prometteur, tombe à plat. »*

A Évreux, Laurence Cresto, abonde également en ce sens : *« nous n'avons pas encore eu de demande entrante, car le dispositif est méconnu »* et Yann Bureau du Colombier de poursuivre *« lorsque nous informons les investisseurs de cette mesure qu'ils ne connaissaient pas, ils pensent en premier lieu que c'est trop beau pour être vrai ! »*.

La méconnaissance des effets de son application sur le terrain met donc en péril le décret. Ne pas y avoir recours, c'est se couper d'une offre plus nombreuse de logements et de meilleure qualité car rénovés, et donc moins énergivores. Un cercle vertueux qui paraît indispensable à installer.

Pour pallier à cette méconnaissance, le besoin de communication du dispositif est soulevé par l'ensemble des experts interrogés, qui s'en font donc une mission sur le terrain.

Pour Guillaume Audran, gérant de l'agence L'Adresse sétoise *« C'est à nous, agence immobilière, de façonner le succès de ce dispositif. C'est grâce à nos conseils que les futurs investisseurs pourront découvrir cette belle opportunité et profiter de ses bénéfices ! »*.

Brice Cardi, PDG du réseau L'Adresse conclut : *« La communication autour de ce dispositif sera indispensable pour compter de nombreux recours et un bon fonctionnement et va dépendre uniquement des experts immobiliers au local. C'est alors leurs conseils qui feront la différence !*

Cependant, cela nécessite que ces derniers disposent d'informations et de formations, éléments indispensable pour qu'ils aient une parfaite connaissance de ses contours et modalités.»

Nous sommes à votre disposition pour toute demande d'interview d'un expert L'Adresse au local ou de Brice Cardi, Président du réseau.

Contact presse

Agence Burson Cohn & Wolfe

Anne-Lise Vaillant : 01 56 03 12 19 - anne-lise.le-vaillant@bcw-global.com

Florence Obermayer : 01 56 03 13 70 / 06 29 22 82 01 - florence.obermayer@bcw-global.com

Contact L'Adresse

Florence Matheossian – Directrice Communication et Médias

01 41 41 08 61 / 06 20 22 69 41 - florence.matheossian@ladresse.com

Suivre le réseau sur [Facebook](#), [Twitter](#) et [Instagram](#) Suivre Brice Cardi sur [Twitter](#)

A propos de L'Adresse :

Doté de plus de 320 agences immobilières et 1200 collaborateurs sur toute la France, le réseau L'Adresse place ses clients au cœur de ses préoccupations et les accompagne tout au long de leur vie immobilière. Spécialiste de la transaction avec plus de 10 000 ventes réalisées en 2018, l'expertise des membres du réseau comprend également les autres métiers de l'immobilier que sont la location, la gestion, la location de vacances, l'immobilier d'entreprise, le syndic de copropriété,...

Créée il y a 20 ans, en 1999, par la FNAIM, L'Adresse est l'une des rares organisations coopératives du secteur de l'immobilier. Reposant sur le principe "un Homme = une voix", les sociétaires sont donc engagés dans le réseau et partagent les mêmes valeurs d'union et d'implication personnelle. L'Adresse est membre de la Fédération des Enseignes du Commerce Associé (FCA).