

En Occitanie, 26 villes éligibles au dispositif « Denormandie ». Une aide fiscale pour inciter les investisseurs à acheter et à rénover des logements dégradés et ainsi revitaliser les centres des villes moyennes

Le dispositif fiscal Denormandie aide des particuliers à rénover des logements pour être proposés en location. En Occitanie, des villes comme Narbonne, Tarbes, Lourdes ou Figeac sont éligibles et peuvent attirer les investisseurs. Lancée en 2019, l'aide vient d'être renforcée et simplifiée lors du vote définitif du budget par le Parlement le 19 décembre 2019.

Dispositif « Denormandie dans l'ancien »

Le dispositif fiscal « Denormandie dans l'ancien » prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu. L'objectif : que les centres villes regagnent en dynamisme et attirent de nouveaux investisseurs ainsi que de nouveaux locataires, séduits par des logements réhabilités et plus performants. Par ailleurs, cette aide est liée au fait de louer son logement à un tarif abordable et favorise donc l'accès aux logements pour les ménages à revenus modestes.

La mesure a séduit les spécialistes de l'immobilier. Mais elle doit encore être connue des Français. « L'enjeu est de mobiliser les experts immobiliers locaux pour proposer le dispositif et le conseiller aux personnes qui cherchent à investir pour louer » explique Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement. « Dans sa nouvelle version, l'aide est encore plus facilement mobilisable pour les investisseurs dans l'ancien dès qu'ils souhaitent rénover des appartements. Notre objectif est de massifier le recours au dispositif afin d'accélérer la rénovation des villes moyennes pour soutenir tout notre programme de revitalisation de ces communes. »

Quelles conditions pour en bénéficier ? Quelles villes sont concernées ?

Pour en bénéficier, l'investisseur qui rénove un logement ancien doit :

- procéder à des travaux d'amélioration qui représentent au moins 25 % du montant de l'opération immobilière (achat + travaux) ;
- louer son bien vide à un loyer abordable pendant 6, 9 ou 12 ans, ce qui lui donne la possibilité de défiscaliser de ses revenus respectivement à 12 %, 18 % ou 21 % de son investissement total suivant la durée. Les plafonds de loyers et de ressources sont consultables en ligne ;
- réaliser son achat dans l'une des communes éligibles : soit l'une des villes du programme Action cœur de ville, qui vise à revitaliser les villes moyennes, soit des villes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

En Occitanie, cela concerne les villes suivantes : Foix, Pamiers, Carcassonne, Narbonne, Millau, Rodez, Villefranche-de-Rouergue, Alès, Bagnols-sur-Cèze, Saint Gilles, Auch, Revel, Lourdes, Tarbes, Agde, Béziers, Lunel, Sète, Cahors, Figeac, Mende, Perpignan, Albi, Castres, Mazamet, Montauban.

La liste est [consultable en ligne](#).

Un dispositif qui vient d'être simplifié, élargi et prolongé lors du vote du budget 2020

Fort de la première année de mise en place, le dispositif a donc été renforcé lors du vote du projet de loi de finances par le Parlement, définitivement adopté ce 19 décembre 2019 :

- **prolongation du dispositif** jusqu'au 31 décembre 2022. Cette prolongation donnera plus de visibilité aux investisseurs ;
- **simplification du périmètre des zones éligibles** : il sera possible d'en bénéficier dans l'ensemble du territoire des communes éligibles et non plus dans les seuls « centres-villes ». Le dispositif continuera de porter sur les communes identifiées comme ayant un besoin particulier de réhabilitation de l'habitat. La liste des communes est [consultable en ligne](#) ;
- **élargissement de la liste des travaux éligibles** : pour atteindre les 25 % du coût total de l'opération, pourront être comptabilisés non seulement les travaux de rénovation, mais également ceux permettant la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (dont les combles et sous-sols) ou encore concernant la création de surface habitable nouvelle.

Le dispositif fiscal Denormandie aide des particuliers à rénover des logements pour être proposés en location. En Occitanie, des villes comme Narbonne, Lourdes ou Figeac sont éligibles et peuvent attirer les investisseurs. Lancée en 2019, l'aide vient d'être renforcée et simplifiée lors du vote définitif du budget par le Parlement le 19 décembre 2019.

Dispositif « Denormandie dans l'ancien »

Le dispositif fiscal « Denormandie dans l'ancien » prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu. **L'objectif : que les centres villes regagnent en dynamisme et attirent de nouveaux investisseurs** ainsi que **de nouveaux locataires**, séduits par des logements réhabilités et plus performants. Par ailleurs, cette aide est liée au fait de louer son logement à un tarif abordable et **favorise donc l'accès aux logements pour les ménages à revenus modestes.**

La mesure a séduit les spécialistes de l'immobilier. Mais elle doit encore être connue des Français. « *L'enjeu est de mobiliser les experts immobiliers locaux pour proposer le dispositif et le conseiller aux personnes qui cherchent à investir pour louer* » explique Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement. « *Dans sa nouvelle version, l'aide est encore plus facilement mobilisable pour les investisseurs dans l'ancien dès qu'ils souhaitent rénover des appartements. Notre objectif est de massifier le recours au dispositif afin d'accélérer la rénovation des villes moyennes pour soutenir tout notre programme de revitalisation de ces communes.* »

Quelles conditions pour en bénéficier ? Quelles villes sont concernées ?

Pour en bénéficier, l'investisseur qui rénove un logement ancien doit :

- procéder à des travaux d'amélioration qui représentent au moins 25 % du montant de l'opération immobilière (achat + travaux) ;
- louer son bien vide à un loyer abordable pendant 6, 9 ou 12 ans, ce qui lui donne la possibilité de défiscaliser de ses revenus respectivement à 12 %, 18 % ou 21 % de son investissement total suivant la durée. Les plafonds de loyers et de ressources sont consultables en ligne ;
- réaliser son achat dans l'une des communes éligibles : soit l'une des villes du programme Action cœur de ville, qui vise à revitaliser les villes moyennes, soit des villes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

En Occitanie, cela concerne les villes suivantes : Foix, Pamiers, Carcassonne, Narbonne, Millau, Rodez, Villefranche-de-Rouergue, Alès, Bagnols-sur-Cèze, Saint Gilles, Auch, Revel, Lourdes, Tarbes, Agde, Béziers, Lunel, Sète, Cahors, Figeac, Mende, Perpignan, Albi, Castres, Mazamet, Montauban.

La liste est [consultable en ligne](#).

Un dispositif qui vient d'être simplifié, élargi et prolongé lors du vote du budget 2020

Fort de la première année de mise en place, le dispositif a donc été renforcé lors du vote du projet de loi de finances par le Parlement, définitivement adopté ce 19 décembre 2019 :

- **prolongation du dispositif** jusqu'au 31 décembre 2022. Cette prolongation donnera plus de visibilité aux investisseurs ;
- **simplification du périmètre des zones éligibles** : il sera possible d'en bénéficier dans l'ensemble du territoire des communes éligibles et non plus dans les seuls « centres-villes ». Le dispositif continuera de porter sur les communes identifiées comme ayant un besoin particulier de réhabilitation de l'habitat. La liste des communes est [consultable en ligne](#) ;
- **élargissement de la liste des travaux éligibles** : pour atteindre les 25 % du coût total de l'opération, pourront être comptabilisés non seulement les travaux de rénovation, mais également ceux permettant la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (dont les combles et sous-sols) ou encore concernant la création de surface habitable nouvelle.

