



Arthurimmo
.com LE RÉSEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Edito

La Loi Denormandie est entrée en vigueur le 1er janvier dernier et vient compléter le dispositif loi Pinel Ancien déjà en place.

Elle vise à rénover les logements vétustes des centres-villes français par le biais d'un programme de défiscalisation avantageux à destination des investisseurs. Le tout dans l'idée d'améliorer la qualité du parc immobilier français et de répondre au besoin de logement des populations.

Il existe de nombreux avantages à acheter dans l'ancien :

- Les logements anciens se trouvent au cœur des villes, donc souvent mieux placés que les logements neufs
- L'acquisition est plus rapide, même avec les travaux à effectuer. Il faut compter en moyenne 4 mois pour commencer la location de son bien, contre 2 dans le neuf
- Pas de zonage contrairement au Pinel neuf, les villes éligibles sont plus nombreuses, le dispositif s'étend jusque dans des zones rurales.

Les principales conditions concernant les travaux sont les suivantes :

- * Ils doivent soit améliorer la performance énergétique du bien (de 30% pour les maisons et de 20% en habitat collectif), soit correspondre à au moins deux des travaux suivants : isolation de la toiture, isolation des murs donnant sur l'extérieur, isolation des parois vitrées donnant sur l'extérieur, changement du système de chauffage, changement du système de production d'eau chaude sanitaire
- * Ils doivent être réalisés par une entreprise certifiée RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

100% des agents immobiliers Membres du Réseau Arthurimmo.com vous proposent de mettre à votre disposition leur double compétence Agent Immobilier et Expert Immobilier Agréé. Ils peuvent utilement vous conseiller sur les aspects particuliers du dispositif Denormandie mais aussi vous accompagner dans votre future vente ou acquisition d'un bien immobilier.

Votre bien mérite notre Expertise...

Christine POIRIER
Directrice Générale

Newsletter

Votre information immobilière

Avril 2019



Les précisions attendues du dispositif DENORMANDIE

Ce nouveau dispositif de défiscalisation reprend les principes du dispositif PINEL actuel : un investisseur acquiert un logement (neuf achevé, en VEFA, à rénover, à réhabiliter ou un local à transformer...) en vue de le louer tout en respectant des plafonds de loyers et de ressources. Cet engagement de location est modulable sur 6, 9 ou 12 ans. Le bailleur bénéficie ainsi d'une réduction d'impôt sur son revenu de 12%, 18% ou 21%.

Le zonage habituel ne s'applique pas : les investissements doivent être situés dans des communes concernées par un plan « Action cœur de villes » [Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019] ou signataires d'une « convention ORT ».

Le bien immobilier acquis doit nécessiter la réalisation de travaux représentant 25% du prix de revient global de l'investissement.

Deux arrêtés en date du 26 mars 2019 ont précisé les différentes catégories de travaux concernés :

- Soit les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement en diminuant la consommation conventionnelle en énergie primaire (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement) d'au moins 30% (maison individuelle) ou 20% (immeuble collectif) jusqu'à un seuil inférieur à 331 kWh/m²/an.
- Soit 2 types de travaux sur un bouquet de 5 : isolation thermique des toitures, des murs, des parois vitrées, installation ou remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

Le bailleur doit pouvoir en justifier par la fourniture de factures de la consommation du logement avant la réalisation des travaux et celle projetée après travaux.

Arrêté du 26 mars 2019
Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019



A quoi sert la déclaration d'ouverture de chantier ?

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager doit adresser à la mairie de la commune une déclaration d'ouverture de chantier, lorsqu'il commence les travaux concernés par l'autorisation d'urbanisme qui a été obtenue. Cette formalité n'est pas nécessaire pour les travaux nécessitant seulement une déclaration préalable.

La déclaration d'ouverture de chantier est établie sur un formulaire Cerfa n° 13407*02, en 3 exemplaires. Dès réception, le maire en conserve un, en transmet un à l'autorité qui a délivré le permis, et le dernier exemplaire est destiné au préfet, à des fins statistiques.

La réglementation ne prévoit pas de sanction à l'absence de déclaration d'ouverture de chantier. Cependant, cette formalité permet à l'administration de connaître le début d'un chantier et de contrôler l'exécution des travaux, au travers du droit de visite et de communication. Elle peut, en effet, venir sur place afin de vérifier que les dispositions contenues dans l'autorisation d'urbanisme sont respectées, et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation des travaux.

Rep. Min. JO Sénat Q 17 jan. 2019 p. 28

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 3^{ème} trimestre 2018 : **1733**

Indice de référence des loyers 4^{ème} trimestre 2018 : **129,03**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **1,00 et 1,54**

Taux crédit immobilier Révisable (20 ans) entre **0,89 et 1,93**