



## Communiqué de presse

10/08/2023

# Petites villes de demain

Ouverture des droits au dispositif fiscal Denormandie  
pour encourager la réhabilitation et création de logement



Le 10 juillet 2023, la Ville de Bitche, la Communauté de Communes du Pays de Bitche, le préfet de la Moselle, l'agence nationale de la cohésion des territoires, la région Grand Est et le département de la Moselle, ont signé la convention ORT (Opération de Revitalisation du Territoire), pour la concrétisation de projets de revitalisation du territoire dans le cadre du programme *Petites villes de demain*, avec leurs partenaires. **La signature de la convention ORT ouvre droit au [dispositif fiscal Denormandie](#) sur toute la commune de Bitche.**

# LE DISPOSITIF DENORMANDIE : DEFISCALISATION POUR LA REHABILITATION ET CREATION DE LOGEMENT

La signature de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ouvre droit, sur l'ensemble de la commune (et non pas seulement dans le périmètre de l'ORT), au dispositif fiscal « Denormandie ancien ». **Ce dispositif permet aux particuliers qui réalisent certains investissements dans les logements anciens (est considéré comme ancien un bien immobilier construit depuis plus de cinq ans) de bénéficier d'une réduction d'impôt sur l'acquisition et les travaux d'amélioration.**

Ce dispositif est donc une aide accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Cet avantage fiscal est donc destiné à encourager la rénovation des logements anciens.

Plus concrètement, ce dispositif prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers qui achètent, dans certaines zones, un logement vide à rénover pour le mettre ensuite en location.

La commune de BITCHE est située en zone C.

## Investissements concernés

La réduction d'impôt bénéficie aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France qui acquièrent jusqu'au 31 décembre 2023 :

- soit un logement qui fait l'objet de travaux d'amélioration,
- soit un local affecté à un autre usage que l'habitation et qui fait l'objet de travaux de transformation en logement.

## Conditions liées aux travaux à réaliser

Les **travaux d'amélioration** s'entendent de tous travaux qui ont pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie.

Les travaux d'amélioration doivent être **achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année** qui suit celle de l'acquisition du logement concerné.

Le **montant de ces travaux** nécessairement facturés par une entreprise, doit représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (acquisition et travaux de rénovation). Par exemple, pour l'achat d'un bien de 150.000 € avec 50.000 € de travaux, l'aide est de 36.000 € pour une location de 9 ans soit 4.000 € de déduction par an.

La réduction d'impôt « Denormandie » est plafonnée à un **investissement maximum de 300.000 €** (et de 5.500 € /M2 de surface habitable). Ainsi, si le prix de revient du logement est supérieur à 300.000 €, la fraction qui dépasse ce montant ne sera pas comprise dans la base de calcul de la réduction d'impôt.

En outre, le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à la justification du **respect d'un niveau de performance énergétique globale du logement**. En effet, les logements qui font l'objet de travaux d'amélioration doivent atteindre, après travaux, une consommation en énergie primaire du logement de moins de 331 kWh/m2/an et satisfaire à l'une des conditions suivantes :

- soit permettre d'atteindre une diminution de la consommation en énergie primaire après travaux d'au moins 30 % pour les logements individuels et 20 % pour un logement en habitat collectif, par rapport à la consommation avant travaux ;
- soit respecter des exigences de performance énergétique pour au moins deux des cinq catégories de travaux suivantes : isolation de la toiture, des murs extérieurs ou des parois vitrées donnant sur l'extérieur, systèmes de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire. Ces exigences de performance énergétique sont définies par l'arrêté du 26.03.2019.

## Engagement des investisseurs

Le propriétaire du logement doit prendre l'engagement de le donner en **location nue** (logement non meublé) à titre d'habitation principale du locataire pour **une durée de six ou de neuf ans**. A l'issue de cette période, l'engagement peut être prorogé de trois ans renouvelables une fois.

En outre, le **loyer mensuel** hors charges et par mètre carré ne doit pas dépasser, pendant toute la durée de l'engagement, certains plafonds relevés chaque année et fixés par zone géographique.

Bitche étant en zone C, le montant plafond du loyer / m<sup>2</sup> (et hors charges) est de 9,50 €.

## Conditions liées au locataire du logement

Le **revenu fiscal de référence du locataire** ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires déterminés en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique du bien loué.

En outre, le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire-bailleur.

## Montant de la réduction d'impôt

L'avantage fiscal (la réduction d'impôt) est calculé en appliquant au prix de revient net (acquisition + travaux de rénovation) du logement un pourcentage dont le montant varie en fonction de la durée de location du logement :

- pour une durée de location de 6 ans : la réduction d'impôt est de 12 % du prix de revient du bien,
- pour une durée de 9 ans : la réduction d'impôt est de 18 % du prix de revient du bien,
- pour une période de 12 ans issue de la prorogation des périodes de 6 ou 9 ans : la réduction d'impôt est de 21 % du prix de revient du bien.

La réduction d'impôt est étalée sur la durée de la location.

## Obligations déclaratives : comment bénéficier de la réduction d'impôt

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire-bailleur devra déclarer l'investissement locatif au moment de la déclaration annuelle de revenus et joindre une note récapitulant les travaux réalisés ainsi que leur montant.

Au titre d'une même année d'acquisition, la réduction d'impôt ne peut être attribuée que pour deux logements au plus.

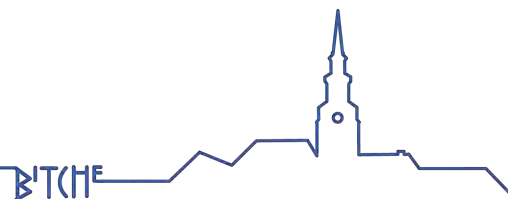
## CONTACT PRESSE

### Amandine Rat

Responsable du service communication

[a.rat@ville-bitche.fr](mailto:a.rat@ville-bitche.fr)

+33.7.56.38.95.07



# UNE AIDE FISCALE DANS VOTRE COMMUNE

## Le dispositif Denormandie

### Une aide fiscale dans votre commune



Le Denormandie dans l'ancien est un dispositif fiscal voté dans la loi de finances 2019. Il s'adresse aux bailleurs qui :

**1**



**achètent dans les communes éligibles au dispositif\***

**2**



**souhaitent mettre leur bien en location longue durée (6, 9 ou 12 ans)**

L'aide fiscale porte sur l'acquisition et les travaux d'amélioration d'un bien avec pour objectif de renforcer l'attractivité des villes moyennes



**Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération.**



**6 ans : - 12 %**



**9 ans : - 18 %**



**12 ans : - 21 %**

**Pour une location de**

**Exemple :** pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide est de 42 000 euros pour une location de 12 ans, soit 3 500 euros de déduction par an.

Le dispositif s'adresse aussi bien au particulier qui fait rénover qu'à celui qui achète à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment.

# 3 CONDITIONS

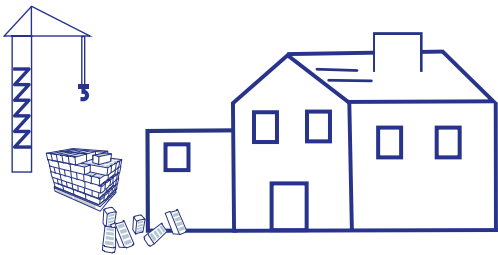
▶ 1



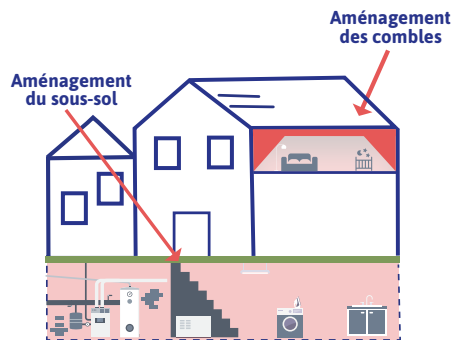
Les travaux doivent représenter **25 %** du coût total de l'opération.

Soit, pour l'achat d'un logement de **150 000** euros, plus **50 000** euros de travaux.

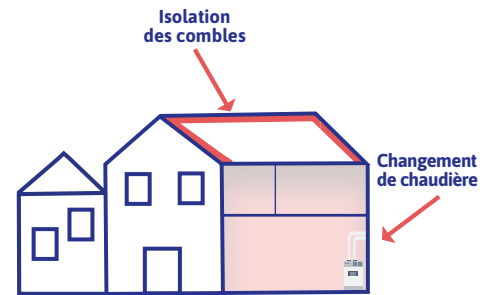
## Les travaux éligibles



Tous travaux qui concernent la création de surfaces habitables nouvelles (et annexes)



La modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (ou annexes)



Les travaux pour réaliser des économies d'énergie

▶ 2



Le plafond des dépenses pris en charge est de **300 000 euros**

Si le bien est acheté 450 000 euros et que 150 000 euros de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 euros, non sur 600 000.

▶ 3



Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables

Renseignez-vous sur le site du Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Retrouvez aussi la liste des villes éligibles\* et les plafonds de loyers et de ressources !