Mellois en POITOU
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

VOUS SOUHAITEZ INVESTIR DANS L'ANCIEN ?
BÉNÉFICIEZ DU DISPOSITIF DENORMANDIE !

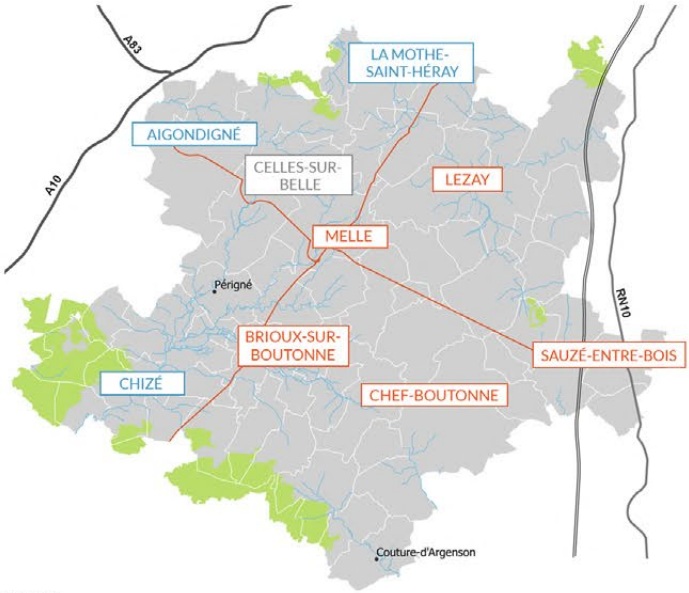


Le dispositif « Denormandie » est une aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif.

Il est destiné à encourager les particuliers à la rénovation de logements anciens.

LES COMMUNES CONCERNÉES

Les communes signataires de la convention d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) de Mellois en Poitou sont éligibles au dispositif Denormandie :



POUR QUEL PROJET ?

Le dispositif Denormandie s'applique lors de l'achat d'un bien immobilier ancien à réhabiliter, devant être **mis en location pour une durée de 6 ans minimum**.

Le montant des travaux doit représenter **25% du prix total de l'opération** (acquisition + honoraires et taxes + travaux).

LA RÉDUCTION D'IMPOT

L'avantage fiscal accordé au contribuable investisseur dépend de l'engagement de durée de location du logement.

Ainsi, la réduction d'impôt est de :

- **12% du montant total de l'investissement** pour une période de mise en location de 6 ans (soit 2% par an) ;
- **18% du montant total de l'investissement** pour une période de mise en location de 9 ans (soit 2% par an) ;
- **21% du montant total de l'investissement** pour une période de mise en location de 12 ans (soit 2% par an pendant 9 ans, puis 1% par an les 3 dernières années) ;

Cet avantage fiscal est plafonné pour un investissement maximum de 300 000 euros et de 5500€ / m².

En bénéficiant d'un allègement fiscal et en y ajoutant les revenus de location, il est ainsi possible de devenir propriétaire d'un bien immobilier sans apport initial. Cela peut potentiellement couvrir intégralement le remboursement du prêt contracté pour l'achat du logement.

Besoin de confirmer votre projet ?

Prenez conseil auprès de l'ADIL 79 (contact au verso) afin de calculer le coût de revient de votre opération.

Vérifiez votre éligibilité au dispositif **en demandant, par écrit, un rescrit fiscal** auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques (réponse maximum sous 3 mois).

LES TRAVAUX ÉLIGIBLES

- Tous travaux qui concernent **la création de surfaces habitables nouvelles** (et annexes)
- **La modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces** ou annexes : aménagement des combles, du sous-sol...
- **Les travaux permettant de réaliser des économies d'énergie**, avec au moins deux types de travaux parmi le changement de chaudière, l'isolation de la toiture, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres...

  Le gain de performance énergétique doit être d'au moins 30 % pour les logements individuels et 20% en habitat collectif.

EXEMPLE DE PROJET



Achat d'un bien : 100 000 euros TTC

coût des travaux : 40 000 euros TTC

Pour une mise en location de 6 ans :
La réduction totale d'impôt est estimée à **16 800 €,** (soit 2 800 € de déduction par an).

Pour une mise en location de 12 ans :
La réduction totale d'impôt est estimée à **29 400 €,** (soit 2 800 € de déduction par an les 9 premières années puis 1 400 € par an les 3 dernières années).

LES CONDITIONS

- Le dispositif Denormandie s'adresse à **des particuliers imposables** et les SCI (sous certaines conditions).
- Le logement concerné doit être **un logement ancien**, faisant l'objet de travaux d'amélioration, ou **un local transformé en usage d'habitation.**
- Le logement concerné doit être **un logement non meublé**, devant être **loué comme habitation principale.**
- **Les loyers pratiqués sont plafonnés** pour mettre sur le marché une offre de logements abordables.
- Il est recommandé de faire réaliser les travaux par des **professionnels reconnus garants de l'environnement** (RGE).
- Les travaux doivent être **terminés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année** suivant l'acquisition.
- Le logement doit être **loué au plus tard 1 an après l'achèvement des travaux.**
- **Le locataire ne doit pas appartenir à votre foyer fiscal** et son revenu fiscal de référence **ne doit pas dépasser les plafonds réglementaires** de ressources annuelles.
- Le dispositif Denormandie n'est **pas cumulable avec les autres dispositifs d'investissement locatif**, tels que Pinel ou Loc'Avantages.

CONTACTS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU

Direction Attractivité et Stratégie Territoriale
Mission *"Revitalisation des centres-bourgs / Petites villes de demain"*
Site des Arcades
2 place de Strasbourg
79 500 MELLE

accueil@melloisenpoitou.fr

05 49 29 02 90

Mellois en POITOU
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Petites villes de demain

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

La Maison du département
Mail Lucie Aubrac
CS 58880 - 79002 NIORT

accueil@adil79.fr

05 49 28 08 08

Plaquette conçue et éditée par la Communauté de communes Mellois en Poitou - novembre 2025