

## Investissement immobilier Denormandie dans l'ancien : principe, conditions et calcul

Le dispositif Denormandie, prolongé jusqu'au 31 décembre 2023, entend inciter les investisseurs immobiliers à restaurer un logement vide, ancien et dégradé, situé dans une des communes éligibles au dispositif, pour le mettre en location à un prix raisonnable, tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt. Quelles règles respecter ? Quel gain fiscal espérer ?



- [Le principe du dispositif gouvernemental « Denormandie ancien »](#)
- [« Denormandie ancien » : un dispositif remanié et élargi en 2020](#)
  - [Le « Denormandie ancien » applicable jusqu'au 31 décembre 2023](#)
  - [« Denormandie ancien » : suppression de la notion de « centre-ville »](#)
  - [« Denormandie ancien » : la liste des travaux éligibles élargie](#)
- [« Denormandie ancien » : les conditions pour bénéficier du dispositif 2022](#)
  - [Logements éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien](#)
  - [Loi Denormandie : les travaux de rénovation éligibles](#)
  - [Le plafond des dépenses prises en charge](#)
- [Dispositif « Denormandie ancien » : la liste des villes où investir en 2022](#)
  - [Les 222 villes du plan « Action coeur de ville »](#)
- [Liste des villes engagées dans une opération de revitalisation du territoire \(ORT\)](#)
  - [Loi Denormandie : comment bien choisir l'emplacement de son investissement ?](#)





- [« Denormandie ancien » : plafonds de loyer, plafonds de ressources](#)
  - [Les plafonds de loyer du propriétaire](#)
  - [Les plafonds de ressources du locataire](#)
- [Quelle réduction d'impôt avec la loi Denormandie en 2022 ?](#)
  - [Le calcul de la réduction fiscale 2022](#)
  - [Quel est le montant maximum de la réduction fiscale ?](#)
- [Investissement immobilier en loi Denormandie : exemple de calcul](#)
- [Loi Denormandie ou déficit foncier, il faut choisir](#)
- [Loi Denormandie, loi Pinel ancien : similitudes, différences](#)

## Le principe du dispositif gouvernemental « Denormandie ancien » : fonctionnement et explications

La loi « Denormandie ancien » du nom de l'actuel ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien Denormandie est entrée en vigueur le 1er janvier 2019. Introduite par [la loi de finances pour 2019](#), elle vise assouplir les conditions d'acquisition d'un bien immobilier ancien avec travaux dans le cadre de la [loi Pinel](#) déjà en place, dont elle s'inspire et qu'elle complète.

Quel est l'objectif du dispositif « Denormandie ancien » ? Selon l'énoncé du texte originel, il s'agit d'encourager les investisseurs immobiliers à effectuer des travaux de rénovation dans les centres-villes de villes moyennes qui comportent de nombreux logements (appartements, immeubles, anciens locaux commerciaux ou industriels à transformer en habitation) vacants et en mauvais état du parc d'habitat privé. Il n'est donc pas possible d'investir dans un logement neuf avec le Denormandie.

En contrepartie, l'acquisition et la rénovation du bien vide (la location meublée est exclue du dispositif, réservé à la seule location nue) permettent aux bailleurs de réduire de leur [impôt sur le revenu \(IR\)](#) jusqu'à 21% du prix de revient total du logement (achat du bien + frais d'acquisition + coût des travaux de rénovation ou de transformation en logement). Comme dans le Pinel, l'avantage fiscal varie en fonction de la durée pendant laquelle ils s'engagent à louer le bien.

La mesure s'adresse à des investisseurs qui souhaitent proposer leur bien à la location, directement ou indirectement au travers de [SCPI \(sociétés civiles de placement immobilier\)](#) qui détiendront plusieurs lots de copropriété mis en location.

Pour bénéficier du dispositif fiscal « Denormandie ancien », le texte originel indiquait que les investisseurs immobiliers locatifs devaient acquérir le bien vide entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 (**une date à nouveau repoussée au 31 décembre 2023**, conformément à l'article 75 de [la loi de finances pour 2022](#)) dans une ville moyenne labellisée « Coeur de ville » (les 222 officielles, auxquelles se sont rattachées quelques localités) ou dans une agglomération parmi ayant conclu avec l'État une opération de revitalisation du territoire (ORT). Fin 2021, on en dénombrait une cinquantaine (*voir liste ci-dessous*).

**À NOTER :** l'éligibilité d'un logement au dispositif Denormandie ne répond pas à un zonage, contrairement au Pinel qui a été reconduit dans les zones « tendues » (zones A, A bis et B1) où l'offre est largement inférieure à la demande. En revanche, en dehors des travaux à effectuer, ses conditions d'application sont calquées à l'identique sur le Pinel en matière de plafonds de loyers (*voir plus bas*). Au niveau des plafonds de ressources (*voir plus bas*), ils varient légèrement d'un dispositif à l'autre.





Selon la première version du texte, les travaux de rénovation doivent représenter *a minima* 25% de la valeur totale de l'opération (prix du bien + frais d'acquisition + travaux), dans la limite de 300.000 euros. Ils sont obligatoirement réalisés par des professionnels (le bailleur ne peut les réaliser lui-même, sans quoi il n'a pas droit à la réduction d'impôt). Selon le ministère de la Ville et du Logement, ces travaux doivent « soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30% dans l'individuel et 20% dans le collectif soit représenter deux types de travaux sur un bouquet de cinq » (*voir plus bas*).

Un décret du 26 mars 2019, publié au [Journal officiel du 27 mars 2019](#), a défini la nature des travaux éligibles au dispositif Denormandie, le niveau de performance énergétique exigé et les obligations déclaratives spécifiques pour les logements concernés.

Le logement rénové doit être loué à un prix raisonnable à des ménages modestes ou de classe moyenne, à usage d'habitation principale et respectant certains plafonds de loyers et de ressources (*voir plus bas*). À noter que si les plafonnements de loyers pour le Denormandie sont identiques à ceux en vigueur pour le Pinel, les conditions de ressources des locataires affichent quelques différences. Autre similitude avec le Pinel : l'investisseur en Denormandie dispose de douze mois pour trouver un premier locataire, sans quoi il perd le bénéfice de la réduction d'impôt. À l'instar du Pinel, le bien peut être loué [à ses enfants ou à ses ascendants](#).

Comme pour le dispositif Pinel, la nouvelle réduction d'impôt Denormandie, calculée sur la totalité de l'opération, s'applique dans les limites d'un plafond d'investissement annuel de 300.000 euros.

Selon le gouvernement, la dépense fiscale qui correspond à la loi Denormandie devait s'établir à « 120 millions d'euros pour la première année » de son instauration.

## « Denormandie ancien » : un dispositif remanié et élargi en 2020

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le dispositif d'investissement locatif dans l'ancien Denormandie a bénéficié de trois changements de taille. Attention : seules les acquisitions faites depuis le 1er janvier 2020 sont soumises aux nouvelles dispositions.

## Le « Denormandie ancien » applicable jusqu'au 31 décembre 2023

Alors que le dispositif Denormandie devait, à l'origine, prendre fin au 31 décembre 2021, il a finalement été une nouvelle fois prorogé jusqu'au 31 décembre 2023 (article 75 de la loi de finances pour 2022).

Il avait déjà été prorogé une nouvelle fois jusqu'au 31 décembre 2021 par la loi de finances pour 2021.

## « Denormandie ancien » : suppression de la notion de « centre-ville »

Autre changement notable apporté par l'amendement concernant le dispositif : le « Denormandie ancien » n'est désormais plus réservé au centre des villes moyennes, mais à l'ensemble du territoire des communes éligibles. La notion de « centre-ville », qui figurait parmi les paramètres pour déterminer la possibilité d'attribution du crédit d'impôt, est donc





abandonnée.

Selon les auteurs de l'amendement adopté, cette notion « implique complexité et incertitude pour les investisseurs, ainsi qu'une restriction de la portée du dispositif, déjà ciblé sur des communes bien spécifiques ».

« Dans sa nouvelle version, les investisseurs pourront encore plus facilement se saisir du dispositif Denormandie dans l'ancien pour acheter et rénover des logements. Notre objectif est de massifier le recours au dispositif afin d'accélérer la rénovation des logements. C'est un dispositif gagnant-gagnant : intéressant pour l'investisseur et le locataire », s'est félicité Julien Denormandie, l'ancien ministre chargé de la Ville et du Logement, à l'origine du dispositif, dans un communiqué publié à l'époque.

## « Denormandie ancien » : la liste des travaux éligibles élargie

La troisième modification apportée au dispositif Denormandie par la loi de finances pour 2020 concerne le calcul du montant des travaux pour bénéficier d'une réduction d'impôt. En conséquence, le panel des travaux de rénovation éligible à la réduction d'impôt a été revu à la hausse.

Dans la première version, seules étaient prises en compte les opérations de rénovation énergétique. Dorénavant, les contribuables peuvent ajouter à la liste des travaux compatibles « 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 », précise un communiqué du ministre chargé de la Ville et du Logement.

L'éventail des travaux doit toujours atteindre *a minima* 25% du montant de l'acquisition, jusqu'à un total de 300.000 euros de prise en charge.

## « Denormandie ancien » : les conditions pour bénéficier du dispositif 2022

### Logements éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien

Le dispositif de défiscalisation immobilière initié par Julien Denormandie vise à redynamiser le cœur des villes moyennes. Cela passe par l'acquisition et la rénovation de logements anciens pour les mettre en location. L'opération concerne donc uniquement des biens vides du parc immobilier privé existant.

De fait, le Denormandie ouvre le dispositif Pinel aux logements anciens situés dans des communes dont l'habitat est fortement dégradé, indépendamment du zonage en vigueur. Il concerne deux types de biens : d'une part les logements anciens à rénover, et d'autre part les anciens locaux commerciaux ou industriels à transformer en habitation.

L'article 199 novovicies du Code général des impôts (CGI), qui régit la loi Pinel, avait été mis à jour dans le cadre de la loi de finances pour 2020. Une nouvelle disposition propre au dispositif Denormandie avait été ajoutée. Elle mentionnait à l'époque que la réduction d'impôt s'applique « au logement que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de rénovation définis par décret ». Elle ajoutait que la réduction fiscale





s'applique aussi « au local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement ». Cela signifie que les propriétaires d'un bien ancien éligible acquis avant le 1er janvier 2019 ne peuvent pas prétendre à la réduction d'impôt au titre du Denormandie.

**À NOTER :** compte tenu du prolongement du « Denormandie ancien » jusqu'au 31 décembre 2023, l'article 199 novovicies du CGI a une nouvelle fois été modifié par la loi de finances pour 2022.

Ce faisant, le ministère de la Ville et du Logement démontre sa volonté d'accélérer la lutte contre les « passoires thermiques » (les logements dotés d'une étiquette énergétique F ou G) qui composent le parc immobilier français.

## Loi Denormandie : les travaux de rénovation éligibles

S'il est régi par le même article du Code général des impôts que le Pinel, le Denormandie s'en distingue par le fait que les contraintes de rénovation (principalement en termes de performances énergétiques) sont grandement assouplies.

Alors que le Pinel ancien fonctionne sur le principe d'une réhabilitation complète d'un logement (il faut engager des travaux de gros oeuvre), le dispositif Denormandie n'impose plus de faire des travaux de rénovation considérables. Selon le texte originel, ceux-ci doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération et porter sur la seule amélioration de la performance énergétique. Pour bénéficier de l'aide, aucune réglementation énergétique, comme le label RT 2012 ou BEPAS, n'est prise en compte.

Les travaux éligibles au dispositif Denormandie ont, au départ, été régies par le [décret du 26 mars 2019](#) paru au Journal officiel du 27 mars 2019. Ce texte a, par la suite, été modifié et précisé par le [décret du 10 avril 2020](#), publié dans le JO du 15 avril 2020. Des précisions sont également apportées par le biais du Bulletin officiel des impôts (BOI). C'est dans cette publication que l'on trouve des indications concernant [la performance énergétique ou encore le délai des travaux](#). La condition de 25% de la part des travaux par rapport au prix d'achat et les informations relatives à la facturation des entreprises figurent [dans un autre BOI](#).

Les travaux éligibles au dispositif Denormandie sont les suivants :

- l'isolation des combles
- l'isolation des murs
- l'isolation des fenêtres
- le changement de chaudière
- l'amélioration de la production d'eau chaude
- les travaux de modernisation
- les travaux d'assainissement

Ces travaux doivent soit représenter au moins deux types de travaux sur le bouquet de cinq cités ci-dessus, soit être réalisés au choix du propriétaire, du moment qu'ils améliorent la performance énergétique du logement d'au moins 30 % en habitat individuel et de 20% en collectif.







Un arrêté du 26 mars 2019, paru au [Journal officiel du 27 mars 2019](#), indique les caractéristiques de l'amélioration de la performance énergétique du logement une fois les travaux réalisés ainsi que leurs justificatifs par la présentation d'une évaluation énergétique et des factures. Quelle que soit la finalité des travaux en matière d'amélioration de la performance énergétique du logement, la consommation en énergie de celui-ci devra être inférieure à 331 kWh par mètre carré par an au terme de la rénovation. Le logement rénové devra présenter un diagnostic de performance énergétique (DPE) démontrant la réduction des consommations d'énergie, comme en matière de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

Contrairement aux règles du dispositif « Pinel ancien », l'état de décence du bien acquis pour rénovation dans le cadre du « Denormandie ancien » n'est pas un critère qui empêche l'obtention d'un avantage fiscal.

**ATTENTION :** les travaux engagés pour améliorer la performance énergétique du logement devront obligatoirement être réalisés par un artisan certifié Reconnu garant de l'environnement (RGE). Un particulier qui réalise lui-même les travaux ou qui passe par un professionnel non agréé ne peut pas bénéficier de l'allègement fiscal.

Qui certifie que les travaux réalisés répondent bien aux exigences de la loi ? Une fois que les travaux sont achevés, le propriétaire doit faire établir par un professionnel un deuxième diagnostic de performance énergétique (le premier ayant été réalisé avant l'entame de la rénovation). Le document, complété d'une note récapitulant les travaux réalisés et leur montant, servira de preuve en cas de demande de justificatif par un agent de l'administration fiscale.

**À NOTER :** il n'y a pas de corrélation entre le montant des travaux et le taux utilisé pour profiter de la réduction fiscale proposée par le Denormandie.

## Le plafond des dépenses prises en charge

Comme pour le Pinel (article 199 novovicies du CGI), la réduction d'impôt offerte par le Denormandie est calculée dans la limite de 300.000 euros d'investissement (par contribuable et pour une même année d'imposition) et de deux opérations de travaux par an.

Pour un bien acheté 275.000 euros nécessitant 150.000 euros de travaux, la réduction d'impôt s'appliquera sur une base de 300.000 euros, et non sur 425.000 euros.

En outre, le prix d'achat ne peut dépasser 5.500 euros par mètre carré de surface habitable.

## Dispositif « Denormandie ancien » : la liste des villes où investir en 2022

### Les 222 villes du plan « Action coeur de ville »

Depuis le 1er janvier 2019, le nouveau Dispositif Denormandie est notamment applicable dans les 222 villes moyennes bénéficiant du soutien de l'État dans le cadre du plan « Action Coeur de ville ». Ces villes sont réparties dans toutes les régions, en métropole et en Outre-mer.

Le plan « Action coeur de ville », élaboré en concertation avec les élus et les acteurs économiques des territoires, a été lancé





en mars 2018. Son objectif : inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes et à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en coeur de ville. Le programme mobilise plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans.

L'amendement n°II-2852, voté dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances (PLF) 2020 (définitivement adopté), a élargi le dispositif Denormandie depuis le 1er janvier 2020. Celui-ci n'est plus réservé aux logements anciens situés au centre des villes concernées. La notion de « centre » est jugée trop restrictive par les députés. « La réduction d'impôt est aujourd'hui ciblée sur le centre des communes éligibles au dispositif. Or, il apparaît que cette notion de centre est extrêmement délicate à mettre en place et implique (...) une restriction de la portée du dispositif, déjà ciblé sur des communes bien spécifiques. Il est donc proposé de supprimer cette notion de centre », écrivent les auteurs de l'amendement adopté.

La liste des villes éligibles au dispositif Denormandie se trouve dans un arrêté du 26 mars 2019 publié au [Journal officiel du 27 mars 2019](#) :

Abbeville (80)	Douai (59)	Niort (79)
Agde (34)	Draguignan (83)	Nogent-le-Rotrou (28)
Agen (47)	Dreux (28)	Oyonnax (01)
Ajaccio (2A)	Dunkerque (59)	Pamiers (09)
Albi (81)	Dzaoudzi - Pamandzi (976)	Pau (64)
Alençon (61)	Épernay (51)	Périgueux (24)
Alès (30)	Épinal (88)	Perpignan (66)
Ambérieu-en-Bugey (01)	Étampes (91)	Persan (95) - Beaumont-sur-Oise (95)
Angoulême (16)	Évreux (27)	Pithiviers (45)
Annonay (07)	Évry (91)	Pointe-à-Pitre - Les Abymes (971)
Argentan (61)	Fécamp (76)	Poissy (78)
Arles (13)	Figeac (46)	Poitiers (86)
Arpajon (91)	Flers (61)	Pontivy (56)
Arras (62)	Foix (09)	Privas (07)
Aubenas (07)	Fontainebleau - Avon (77)	Quimper (29)
Auch (32)	Fontenay-le-Comte (85)	Rambouillet (78)
Aurillac (15)	Forbach (57)	Redon (35)
Autun (71)	Fort-de-France (972)	Revel (31)
Auxerre (89)	Fougères (35)	Riom (63)
Avignon (84)	Gap (05)	Roanne (42)
Bagnols-sur-Cèze (30)	Gien (45)	Rochefort (17)
Bar-le-Duc (55)	Gonesse (95)	Rodez (12)
Basse-Terre (971)	Grasse (06)	Romans-sur-Isère (26)
Bastia (2B)	Guebwiller (68)	Romorantin-Lanthenay (41)
Bayonne (64)	Guéret (23)	Rumilly (74)
Beauvais (60)	Haguenau (67)	Saint-André (974)
Belfort (90)	Issoire (63)	Saint-Avold (57)





Bergerac (24)	Issoudun (36)	Saint-Brieuc (22)
Besançon (25)	La Flèche - Sablé-sur-Sarthe (72)	Saint-Dié-des-Vosges (88)
Béthune - Bruay-la-Buissière (62)	La Roche-sur-Yon (85)	Saint-Dizier (52)
Béziers (34)	Lannion (22)	Saintes (17)
Blois (41)	Laon (02)	Saint-Joseph (974)
Boulogne-sur-Mer (62)	Laval (53)	Saint-Laurent-du-Maroni (973)
Bourg-en-Bresse (01)	Le Creusot (71)	Saint-Lô (50)
Bourges (18)	Le Lamentin (972)	Saint-Malo (35)
Bourgoin-Jallieu (38)	Le Port (974)	Saint-Michel-sur-Orge (91)
Bressuire (79)	Le Puy-en-Velay (43)	Saint-Nazaire (44)
Briançon (05)	Lens - Liévin (62)	Saint-Omer (62)
Brignoles (83)	Les Mureaux (78)	Saint-Pierre (974)
Brive-la-Gaillarde (19)	Libourne (33)	Saint-Quentin (02)
Cahors (46)	Limoges (87)	Sarrebourg (57)
Calais (62)	Lisieux (14)	Sarreguemines (57)
Cambrai (59)	Longwy (54)	Sartrouville (78)
Carcassonne (11)	Lons-le-Saunier (39)	Saumur (49)
Carpentras (84)	Lorient (56)	Saverne (67)
Castres - Mazamet (81)	Lourdes (65)	Sedan (08)
Cavaillon (84)	Louviers (27)	Senlis (60)
Cayenne (973)	Lunel (34)	Sens (89)
Châlons-en-Champagne (51)	Lunéville (54)	Sète (34)
Chalon-sur-Saône (71)	Mâcon (71)	Soissons (02)
Chambéry (73)	Mamoudzou (976)	Tarare (69)
Charleville-Mézières (08)	Manosque (04)	Tarascon (13)
Chartres (28)	Mantes-la-Jolie - Limay (78)	Tarbes (65)
Châteaubriand (44)	Marmande - Tonneins (47)	Thiers (63)
Châteauroux (36)	Maubeuge (59)	Thionville (57)
Château-Thierry (02)	Meaux (77)	Toul (54)
Châtellerauld (86)	Melun (77)	Trappes (78)
Chaumont (52)	Mende (48)	Troyes (10)
Cherbourg-en-Cotentin (50)	Millau (12)	Tulle (19)
Chinon (37)	Montargis (45)	Valence (26)
Cholet (49)	Montauban (82)	Valenciennes (59)
Cognac (16)	Montbéliard (25)	Vallauris (06)
Colmar (68)	Montbrison (42)	Vannes (56)
Compiègne (60)	Montceau-les-Mines (71)	Verdun (55)
Corbeil-Essonnes (91)	Mont-de-Marsan (40)	Vernon (27)
Cosne-Cours-sur-Loire (58)	Montélimar (26)	Vesoul (70)
Coulommiers (77)	Montereau-Fault-Yonne (77)	Vichy (03)
Creil (60)	Montluçon (03)	Vienne (38)
Dax (40)	Morlaix (29)	Vierzon (18)
Dembéni (976)	Moulins (03)	Villefranche-de-Rouergue (12)






[Visualiser l'article](#)

Denain (59)	Mulhouse (68)	Villeneuve-sur-Lot (47)
Dieppe (76)	Narbonne (11)	Vire (14)
Digne-les-Bains (04)	Nemours (77)	Vitré (35)
Dole (39)	Nevers (58)	Voiron (38)

(Source : Journal officiel du 27 mars 2019)

Au regard du tableau ci-dessus, la liste comprend davantage de villes que les 222 officielles entrant dans le dispositif « Action coeur de ville ». Il y a ainsi des villes voisines qui ont été greffées pour bénéficier de la loi Denormandie. Ainsi, Limay a été rattachée à Mantes-la-Jolie dans les Yvelines. Dans les Pays-de-la-Loire, la localité de Sablé-sur-Sarthe a été rattachée à La Flèche. En tout, la liste s'élève à 245 villes éligibles en métropole et en Outre-mer. Elle est évolutive, et donc appelée à s'élargir.

## Liste des villes engagées dans une opération de revitalisation du territoire (ORT)

Outre les villes du plan « Action coeur de ville », les communes engagées dans une opération de revitalisation du territoire (ORT) peuvent proposer à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation. L'ORT permet ainsi d'être éligible au dispositif « Denormandie ancien ».

L'opération de revitalisation du territoire concerne à ce jour plus d'une cinquantaine d'agglomérations. D'autres viendront s'ajouter à la liste au fur et à mesure de la signature d'une convention. Ce sont les préfets, les services et les opérateurs de l'État qui sont chargés d'accompagner les collectivités dans leur démarche. Du fait de l'abandon de la notion de « centre-ville » dans le dispositif Denormandie à compter de 2020, un plus grand nombre de projets est susceptible d'être concerné.

C'est l'article 157 de la [loi Elan \(pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique\)](#) du 23 novembre 2018 qui a créé les ORT. Il précise que les ORT font l'objet d'une convention signée entre l'État, ses établissements publics (Caisse des Dépôts, Anah, Anru...) et un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres.

La liste ci-après compile les 54 communes lauréates de l'Appel à Manifestation d'Intérêt sur la revitalisation des centres-bourgs (AMI-Centres bourgs). Ces villes, déjà engagées dans une dynamique de projet de revitalisation de leur centre-ville, sont invitées à transformer leur convention existante en convention ORT. Elles ne font pas partie de la liste des 222 villes du plan « Action Coeur de Ville ».

Arleux (59)	Guisse (02)	Pont-Saint-Esprit (30)
Avallon (89)	Ham (80)	Pouancé (49)
Bandraboua (976)	Joinville (52)	La Réole (33)
Barbezieux-Saint-Hilaire (16)	Langres (52)	Saint-Bonnet-le-Château (42)
Bohain-en-Vermandois (02)	Largentièrre (07)	Saint-Éloy-les-Mines (63)





Bram (11)	Lauzerte (82)	Saint-Flour (15)
Buzançais (36)	Lavelanet (09)	Saint-Marcellin (38)
Castellane (04)	Lizy-sur-Ourcq (77)	Saint-Pierre (972)
Châteaumeillant (18)	Lodève (34)	Saint-Yrieix-la-Perche (87)
Cilaos (974)	Louvigné-du-Désert (35)	Salins-les-Bains (39)
Commercy (55)	Maripasoula (973)	Saint-Maixent-l'École (79)
Decazeville (12)	Marvejols (48)	Schirmeck (67)
Desvres (62)	Montbard (21)	Sierck-les-Bains (57)
Doué-la-Fontaine (49)	Montmorillon (86)	Tizy-les-Bourgs (69)
Giromagny (90)	Nay (64)	Tournus (71)
Grand-Bourg (971)	Orbec (14)	Ussel (19)
Guilleville (05)	Périers (50)	Vico (2A)
Guingamp (22)	Pont-Audemer (27)	Villeneuve-de-Marsan (40)

## Loi Denormandie : comment bien choisir l'emplacement de son investissement ?

Le dispositif Denormandie vise les foyers moyennement fiscalisés qui ne souhaitent pas réaliser de gros oeuvre dans le logement qu'ils acquièrent et dont le principal objectif vise à bénéficier de l'optimisation fiscale induite. Pour que les investisseurs rentabilisent leur acquisition, ils doivent réfléchir avec soin avant de s'engager. Le choix de la ville est donc un facteur fondamental. Cela passe par un vrai travail d'investigation.

La première démarche ? S'assurer que la demande d'habitation soit forte. Car l'obtention de l'avantage fiscal est conditionnée à la location effective du bien. « L'investisseur doit avoir une bonne connaissance du marché locatif local », conseille Benjamin Prod'homme, directeur associé de la société de gestion Inter Invest Immobilier.

Autre conseil fourni par Benjamin Prod'homme : « Choisir un bon emplacement dans les villes les plus dynamiques dont la démographie a tendance à augmenter (ce qui sous-tend un besoin de logements à venir) et dans lesquelles les infrastructures sont développées ».

Parmi les villes à privilégier figurent également certaines stations balnéaires qui, si elles bénéficient d'une forte demande locative saisonnière en tant que destinations touristiques, disposent dans le même tant d'un parc de logements à louer à l'année somme toute restreint.

Il faut aussi, ville par ville, analyser le rendement brut (loyer / prix de revient total) d'un achat en Denormandie par rapport à un achat dans le neuf. « Dans certains cas, le fait de rajouter des travaux qui représentent 25% du coût total de l'opération peut faire que le montant de l'investissement en Denormandie se rapproche au final du prix d'achat d'un bien neuf », prévient pour sa part Hervé Franc, directeur du développement d'Inter Invest Immobilier.

Sans compter que l'achat dans le neuf, notamment dans une copropriété, permet de s'affranchir de certains frais pendant quinze ans (ravalement de façade, travaux d'isolation thermique ou réfection de toiture). Et que l'économie d'impôts en loi Denormandie ne porte que sur le logement, et non sur les parties communes. « Un bien refait à hauteur de 25% restera toujours un bien ancien », prévient Hervé Franc, qui met en garde contre le risque associé de dépréciation du bien ancien





acquis.

**À NOTER :** le site MeilleurAgents, spécialisé dans l'estimation immobilière en ligne, a étudié la rentabilité d'un investissement Denormandie et les risques associés dans 214 villes de métropoles éligibles au dispositif. Il en ressort que 70% (soit 147) « présentent une rentabilité positive et un profil de risque rendant l'investissement intéressant ». Il s'agit des communes, explique MeilleursAgents, dans lesquelles un investisseur peut espérer obtenir une rentabilité moyenne de plus de 3% pour une mise de fonds de 100.000 euros à crédit, et jusqu'à 10% pour un investissement identique investi au comptant. Limoges (Limousin), Corbeil-Essonnes (Essonne) et Sarrebourg (Moselle) arrivent en tête du classement des vingt métropoles plus attractives établi par MeilleurAgents. Ces villes se retrouvent essentiellement dans les régions Bourgogne-Franche-Comté, Nouvelle-Aquitaine et Grand-Est.

## « Denormandie ancien » : plafonds de loyer, plafonds de ressources

### Les plafonds de loyer du propriétaire

En contrepartie de l'[avantage fiscal](#) que lui procure le dispositif Denormandie, le propriétaire du bien rénové doit s'engager à louer son bien (pendant six, neuf ou douze ans) à un loyer raisonnable à des ménages modestes ou de classe moyenne. L'application des plafonds à respecter répond aux mêmes règles que celles appliquées en Pinel neuf.

De ce fait, les loyers hors charges ne doivent pas être supérieurs au plafond, multiplié par un coefficient correcteur (qui ne peut excéder à 1,2) tenant compte de la surface du logement.

La formule de calcul du loyer maximum pour le Denormandie répond à la formule : **Barème Pinel x (0,7 + 19 / surface utile) x surface utile.**

Calqués sur ceux du Pinel, les plafonds 2022 de loyer mensuel par mètre carré pour le Denormandie fixés par l'administration fiscale sont les suivants :

Zone A bis	17,55 euros
Zone A	13,04 euros
Zone B 1	10,51 euros
Zone B2 (sur agrément)	9,13 euros

### Les plafonds de ressources du locataire

Le nouveau dispositif fiscal Denormandie est applicable sous réserve de plafonds de ressources du locataire. Le locataire ne





pourra donc pas dépasser un certain niveau de revenus pour obtenir le logement. Là encore, les conditions à respecter sont les mêmes qu'en Pinel neuf. Les seuils varient selon l'emplacement du bien à louer et la composition du ménage qui occupe le logement en location. S'il y a très peu de différence de chiffres entre le Denormandie et le Pinel, cette différence existe néanmoins.

Le 8 avril 2021, l'administration fiscale a publié les plafonds de ressources toujours applicables toujours 2022.

Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	38.377 euros	38.377 euros	31.280 euros	28.152 euros
Couple	57.357 euros	57.357 euros	41.772 euros	37.594 euros
Avec un enfant à charge	75.188 euros	68.946 euros	50.233 euros	45.210 euros
Avec deux enfants à charge	89.769 euros	82.586 euros	60.643 euros	54.579 euros
Avec trois enfants à charge	106.807 euros	97.766 euros	71.340 euros	64.206 euros
Avec quatre enfants à charge	120.186 euros	110.017 euros	80.399 euros	72.359 euros
Majoration par personne supplémentaire	+ 13.390 euros	+ 12.258 euros	+ 8.969 euros	+ 8.070 euros

**ATTENTION :** pour bénéficier de la réduction fiscale Denormandie, le propriétaire investisseur dispose, comme dans le Pinel, d'un délai de première mise en location d'un an, après la date d'achèvement du logement, ou après sa date d'acquisition si elle est ultérieure à sa livraison. Faute d'établir un bail locatif dans les douze mois, il perd le bénéfice de la défiscalisation.

## Quelle réduction d'impôt avec la loi Denormandie en 2022 ?

### Le calcul de la réduction fiscale 2022

Dans un investissement Denormandie, comme dans un investissement Pinel, le calcul de la réduction d'impôt est réalisé à partir du prix de revient du logement. Ce montant correspondant à l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien, à savoir son prix et les différents frais engagés.

Un propriétaire ne doit pas investir plus de 300.000 euros par an dans le cadre du Denormandie ancien pour profiter pleinement de la réduction fiscale. Il est en revanche possible d'acquérir jusqu'à deux logements par an en Denormandie,





sachant que dans ce cas, la base de calcul de la réduction d'impôt restera soumise au plafond de 300.000 euros.

**À NOTER :** ce plafond est commun au dispositif Pinel (neuf ou ancien). Cela signifie que l'on peut acquérir un logement dans le cadre de la loi Denormandie et un autre en Pinel durant la même année, la réduction d'impôt étant là encore calculée dans la limite de 300.000 euros investis.

## Quel est le montant maximum de la réduction fiscale ?

Le montant de la réduction d'impôt à laquelle ouvre droit le dispositif Denormandie varie en fonction de l'engagement de location du logement rénové (six, neuf ou douze ans). Les durées, là encore calquées sur celles du Pinel, sont librement déterminées par le propriétaire du bien.

Le Denormandie ancien porte sur l'ensemble de l'investissement, à savoir le prix d'achat et le montant des travaux de rénovation énergétique. À condition qu'il s'engage pour une mise en location de douze années (le maximum) à un prix modéré, un investisseur peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pouvant aller jusqu'à 21% du budget d'acquisition (pris en compte dans la limite de 300.000 euros).

Voici le montant de la déduction fiscale à laquelle peut prétendre un investisseur :

- pour une période de location de six ans : une réduction d'impôt totale de 12% du montant de l'investissement (2% par an pendant six ans)
- pour une période de location de neuf ans : une réduction d'impôt totale de 18% du montant de l'investissement (2% par an pendant neuf ans)
- pour une période de location de douze ans (neuf ans prolongés de trois ans) : une réduction d'impôt totale de 21% du montant de l'investissement (2% par an pendant neuf ans, puis 1% par an pendant les années suivantes)

Au final, l'avantage fiscal ne peut donc pas dépasser les 63.000 euros (21% de 300.000 euros).

**À NOTER :** comme dans le Pinel, la réduction d'impôt du dispositif « Denormandie ancien » est soumise au plafonnement des niches fiscales à 10.000 euros par an et par foyer.

## Investissement immobilier en loi Denormandie : exemple de calcul

*L'exemple d'un investissement en Denormandie qui suit a été réalisée par la rédaction de ToutSurMesFinances sous la houlette de Mathieu Mars, directeur associé à l'Institut du Patrimoine.*

Imaginons un particulier qui acquiert, en janvier 2022, un logement de 65 mètres carrés à Limoges (Haute-Vienne) pour 108.000 euros. Un prix auquel s'ajoute 7.956 euros aux titres de frais d'acte (notaire), 1.248 euros de frais de garantie bancaire et 40.000 euros de travaux. Le financement total s'élève donc à 157.204 euros.

L'acquéreur souscrit un prêt immobilier sur 25 ans : la mensualité de l'échéance de prêt se monte à 716 euros.







Le bien, livré rénové fin août 2022, est loué pour neuf ans à partir du 1er septembre 2022. Le locataire verse au propriétaire un loyer mensuel qui, calculé sur la base du zonage Pinel (B1, soit 10,28 euros le mètre carré), se monte à 653 euros (revalorisé de 1,5% par an). Les charges locatives s'élèvent chaque année à 13% du loyer. Le propriétaire est soumis à des charges de copropriété de 5% par an et à une taxe foncière annuelle de 900 euros.

Au final, le rendement brut généré par cette opération atteint près de 5%, selon le calcul suivant :  $(653 \text{ de loyer} \times 12 \text{ mois}) \div 157.204$ . Ce qui est un rendement intéressant.

Sur neuf ans, le gain fiscal pour le propriétaire s'élève à 19.411 euros (3.119 euros par an, ôtés du montant des impôts sur le loyer perçu et des prélèvements sociaux). En résumé, en effectuant un effort de trésorerie de 73 euros par mois pendant neuf ans, l'acquéreur ressort avec un peu plus de 40.000 euros de capital (prix de vente de l'immobilier solde du crédit restant).

## Loi Denormandie ou déficit foncier, il faut choisir

Le mécanisme du [déficit foncier](#) (quand les charges sont supérieures aux recettes locatives) permet aux propriétaires bailleurs, qui disposent de revenus fonciers et qui sont fortement imposés (à taux marginal d'imposition de 30%, 41% ou 45%), de réduire leur facture fiscale en déduisant une partie de leurs charges de leur revenu imposable global.

Reste que la dépense prise en compte pour le calcul de la réduction d'impôt en Denormandie ne peut pas l'être dans le calcul d'un déficit foncier.

De plus, le recours à un déficit foncier présente surtout des avantages pour un investisseur aux revenus immobiliers importants et qui sont imposés dans les tranches supérieures du barème de l'impôt (41, 45% voire 30%). Selon sa tranche d'imposition et le pourcentage de travaux par rapport au prix total, un investisseur aura plutôt intérêt à se tourner vers un système de déficit foncier classique que vers un Denormandie. Principalement quand le pourcentage de travaux par rapport au prix total est élevé.

## Loi Denormandie, loi Pinel ancien : similitudes, différences

Si le coup de pouce fiscal Denormandie est calqué sur celui de la loi Pinel, les deux dispositifs présentent des différences :

- la réduction d'impôt du dispositif Denormandie est identique à celle du dispositif Pinel. L'avantage fiscal varie toujours en fonction de la durée de location du bien (12% pour un engagement locatif de six ans, 18% pour neuf ans et 21% lorsque la durée consentie est de douze ans).
- comme dans le Pinel, l'avantage fiscal s'applique sur le prix d'achat du logement augmenté du coût des travaux, dans la limite du plafond d'investissement total de 300.000 euros par opération
- les plafonds de loyers et de ressources des locataires à respecter dans le Denormandie sont les mêmes que dans le Pinel
- dans les deux cas, les travaux améliorant la performance énergétique du logement doivent être réalisés par un artisan certifié RGE (Reconnu garant de l'environnement)
- contrairement au Pinel, le « Denormandie ancien » n'impose pas de se lancer dans de lourds travaux de réhabilitation (le montant des travaux, facturés par une entreprise, doit seulement représenter au moins 25% de l'acquisition)



Famille du média : **Médias spécialisés grand public**

Audience : **1348996**

Sujet du média : **Banques-Finance**

**3 Janvier 2022**

Journalistes : **Loïc Farge**

Nombre de mots : **41467**



www.toutsurmesfinances.com

p. 15/15

[Visualiser l'article](#)

- l'état de décence du bien acquis pour rénovation au titre du dispositif Denormandie n'est plus un critère d'éligibilité à la réduction d'impôt, à la grande différence du « Pinel ancien »
- à la différence de la loi Pinel, le « Denormandie ancien » ne relève pas d'un zonage particulier

**IMPORTANT** : le recentrage, en cours depuis le 1er janvier 2021, du dispositif Pinel sur les bâtiments d'habitation collectifs ne concerne pas le dispositif Denormandie.

