

La loi Denormandie



Sommaire

1. La loi Denormandie, qu'est ce que c'est ?

2. Qui peut en bénéficier ?

3. Les conditions à respecter

4. Les avantages fiscaux

5. Les règles de cumul

6. Illustrations

7. Comment investir ?

1. La loi Denormandie

Le dispositif Denormandie, introduit par la loi de finances pour 2019, est un mécanisme fiscal conçu pour **encourager la rénovation des logements anciens** en France. Il s'inscrit dans une stratégie globale visant à améliorer la qualité du parc immobilier tout en répondant aux enjeux de revitalisation des territoires.

Comparable au dispositif Pinel, il s'applique spécifiquement aux investissements locatifs réalisés dans des biens anciens nécessitant des travaux de rénovation.

Initialement, ce dispositif ne s'appliquait qu'aux centres-villes des communes participant au programme « Cœur de Ville ». Depuis, **son périmètre a été élargi**.

Pour connaître les villes éligibles, un simulateur est disponible sur le site officiel du gouvernement :

[Accéder au simulateur du gouvernement](#)

Le dispositif aurait dû être arrêté mais la loi de finance de 2024 a prolongé son application jusqu'au 31 décembre 2026 et la loi du 9 avril 2024, jusqu'au 31 décembre 2027.

2. Qui peut en bénéficier

Le dispositif Denormandie est ouvert à tous les contribuables français, quel que soit leur niveau d'imposition.

Il s'adresse à ceux qui réalisent des investissements locatifs, que ce soit en direct ou via des structures non soumises à l'impôt sur les sociétés, telles que :

- Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI).
- Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

Cependant, plusieurs conditions doivent être respectées pour bénéficier de cet avantage fiscal.

3. Les conditions à respecter

Pour bénéficier du dispositif Denormandie, plusieurs conditions doivent être remplies.

La première condition concerne la localisation du bien. L'investissement doit se situer dans l'une des communes éligibles au dispositif, à savoir :

- Les communes labellisées "Cœur de Ville" ;
- Les communes ayant signé une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ;
- Les communes où la réhabilitation de l'habitat est identifiée comme une priorité.

3. Les conditions à respecter

La deuxième condition concerne les travaux de rénovation.

Pour bénéficier du dispositif Denormandie, ces travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total d'acquisition. De plus, ils doivent respecter l'une des trois exigences suivantes :

1. Amélioration de la performance énergétique :
 - Gain d'au moins 30 % pour un logement individuel.
 - Gain d'au moins 20 % pour un logement collectif.

2. Réalisation de travaux parmi les cinq catégories suivantes (au moins deux) :
 - Isolation des murs ;
 - Rénovation de la toiture ;
 - Remplacement des fenêtres ;
 - Remplacement de la chaudière ;
 - Changement du système de production d'eau chaude sanitaire.

3. Création d'une nouvelle surface habitable.

Enfin, l'achèvement des travaux doit intervenir dans un délai de 30 mois à compter de la déclaration d'ouverture du chantier, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement.

Les travaux de rénovation énergétiques doivent être réalisés par une entreprise labélisée RGE.

[Accéder à l'annuaire des professionnels RGE](#)

3. Les conditions à respecter

La troisième et dernière condition concerne la mise en location du bien rénové.

Une fois les travaux achevés, le bien doit être mis en location pour une durée minimale de 6 ans.

De plus, à l'instar du dispositif Pinel, le logement doit être loué à des locataires disposant de ressources modestes. Les plafonds de ressources applicables sont définis en fonction des différentes zones géographiques :

Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m ²	
	2024	2025
Zone A bis	18,89 €	19,51 €
Zone A	14,03 €	14,49 €
Zone B1	11,31 €	11,68 €
Zones B2 et C (sur agrément)	9,83 €	10,15 €

Une carte des zones est disponible en annexe.

Pour déterminer le loyer maximum autorisé, il convient d'appliquer un coefficient multiplicateur au plafond de loyer par m² :

$$C = 0,7 + 19 / \text{surface utile}$$

Où la **surface utile** est composée de la surface habitable additionnée à la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8m².

4. Les avantages fiscaux

Tout l'intérêt du dispositif Denormandie réside dans **la réduction d'impôt** accordée si les conditions précédemment mentionnées sont respectées.

Cette réduction est plafonnée sur la base de :

- **Un investissement maximal de 300 000 €**, limité à deux opérations par contribuable et par an.
- **Un prix de revient maximal de 5 500 € par m² de surface habitable**, pris en compte pour le calcul de la défiscalisation.

La réduction d'impôt est calculée en appliquant un pourcentage au prix net de revient du logement, en fonction de la durée d'engagement locatif :

12 % pour une durée minimale de 6 ans

18 % pour une durée de 9 ans

21 % pour une durée maximale de 12 ans

La réduction d'impôts est répartie linéairement sur les 9 premières années.

Au-delà, elle s'élève à 1 % par an jusqu'à atteindre la durée maximale de 12 années.

5. Les règles de cumul

Il est possible de solliciter différentes aides pouvant se cumuler avec les avantages fiscaux offerts par le dispositif Denormandie :

MaPrimeRénov' : Aide à la rénovation énergétique pour les propriétaires, avec montants adaptés aux revenus et au type de travaux.

Prime énergie (CEE) : Soutien financier offert par les fournisseurs d'énergie pour des travaux spécifiques.

TVA réduite : Taux réduit à 10 % ou 5,5 % pour les travaux de rénovation énergétique réalisés par un professionnel RGE.

Aides locales : Certaines collectivités locales offrent des subventions pour soutenir la rénovation.

Prêts aidés :

- Éco-PTZ : Prêt sans intérêt pour des travaux énergétiques (jusqu'à 50 000 €).
- Prêt Action Logement : Financement jusqu'à 10 000 €.

Déficit foncier : Applicable pour les travaux dépassant les 25 % obligatoires, dans la limite des niches fiscales (10 000 €/an).

Aides spécifiques :

- Adaptation au handicap/vieillesse : Aides comme MaPrimeAdapt ou Habiter Facile.
- Rénovation de logements insalubres : Programmes PIG-LHI pour habitat dégradé.

6. Illustrations

Exemple 1 : Investissement seul sans société

Un contribuable réalise un investissement total de 120 000 €, réparti comme suit :

- **Achat du logement** : 90 000 € pour une surface de 70 m².
- **Travaux de rénovation** : 30 000 €

Le plafond de loyer est déterminé à l'aide du coefficient multiplicateur suivant :

$$C = 0,7 + 19/70 = 0,97$$

Les plafonds de loyer applicables sont donc :

- Zone A bis : $0,97 \times 18,89 \times 70 = 1\,282,63 \text{ € /mois}$
- Zone A : $0,97 \times 14,03 \times 70 = 952,64 \text{ € /mois}$
- Zone B1 : $0,97 \times 11,31 \times 70 = 767,95 \text{ € /mois}$
- Zone B2/C : $0,97 \times 9,83 \times 70 = 667,46 \text{ € /mois}$

La réduction d'impôt est calculée sur la base de l'investissement total (120 000 €), en fonction de la durée de location choisie :

- 6 ans : 12 % de 120 000 € = 14 400 € (soit 2 400 € /an)
- 9 ans : 18 % de 120 000 € = 21 600 € (soit 2 400 € /an)
- 12 ans : 21 % de 120 000 € = 25 200 €
 - Réparti sur 9 ans : 2 400 €/an
 - Puis 1 200 €/an pour les 3 dernières années

6. Illustrations

Exemple 2 : Investissement à deux dans une SCI

Deux contribuables investissent à parts égales dans une SCI, réalisant un investissement total de 300 000 €, réparti comme suit :

- **Achat du logement** : 225 000 € pour une surface de 200 m².
- **Travaux de rénovation** : 75 000 €

Le plafond de loyer est déterminé à l'aide du coefficient multiplicateur suivant :

$$C = 0,7 + (19 / 200) = 0,79$$

Les plafonds de loyer applicables sont donc :

- Zone A bis : $0,79 \times 18,89 \times 200 = 2\,986,42 \text{ € /mois}$
- Zone A : $0,79 \times 14,03 \times 200 = 2\,215,54 \text{ € /mois}$
- Zone B1 : $0,79 \times 11,31 \times 200 = 1\,785,78 \text{ € /mois}$
- Zone B2/C : $0,79 \times 9,83 \times 200 = 1\,552,22 \text{ € /mois}$

La réduction d'impôt est calculée sur la base de l'investissement total (300 000 €), en fonction de la durée de location choisie :

- 6 ans : 12 % de 300 000 € = 36 000 € (soit 6 000 €/an).
- 9 ans : 18 % de 300 000 € = 54 000 € (soit 6 000 €/an).
- 12 ans : 21 % de 300 000 € = 63 000 €
 - Réparti sur 9 ans : 6 000 €/an
 - Puis 3 000 €/an pour les 3 dernières années

Les contribuables ayant investi de manière équitable dans la SCI, les avantages fiscaux sont partagés à parts égales.

7. Comment investir ?

Avant d'entreprendre tout investissement, il est fortement recommandé d'être accompagné par un conseiller en gestion de patrimoine. Une étude patrimoniale préalable permettra d'évaluer les différentes options de défiscalisation et de déterminer si le dispositif Denormandie est véritablement adapté à votre situation.

Si tel est le cas, nous serons heureux de vous proposer un projet clé en main :



Axe & Propriétés est une agence immobilière spécialisée dans la transaction de biens nécessitant des travaux de rénovation. Nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet, de la recherche du bien idéal à la réalisation des travaux, en passant par l'obtention des aides à la rénovation.



Axe & Travaux est une entreprise de rénovation certifiée RGE, spécialisée dans la réalisation des travaux de rénovation des biens dans lesquels vous souhaitez investir. Avant même l'achat, nous vous proposons une simulation de rénovation ainsi que les devis nécessaires pour vous permettre de vous projeter sereinement dans votre investissement.

Nos axions clés



1 Réalisation d'une **évaluation thermique** afin de s'assurer de la fiabilité du DPE et de l'audit énergétique.

3 Proposition de **scénarios de rénovation** et réalisation des **devis associés**.

5 Prise en charge complète des **travaux de rénovation** dans le respect des critères du dispositif Denormandie.

2 **Recherche et négociation** d'un bien immobilier offrant un rendement attractif avec un besoin de rénovation.

4 Réalisation d'une **étude de rentabilité** complétée d'une **simulation fiscale** évaluant la baisse des impôts sur vos revenus.

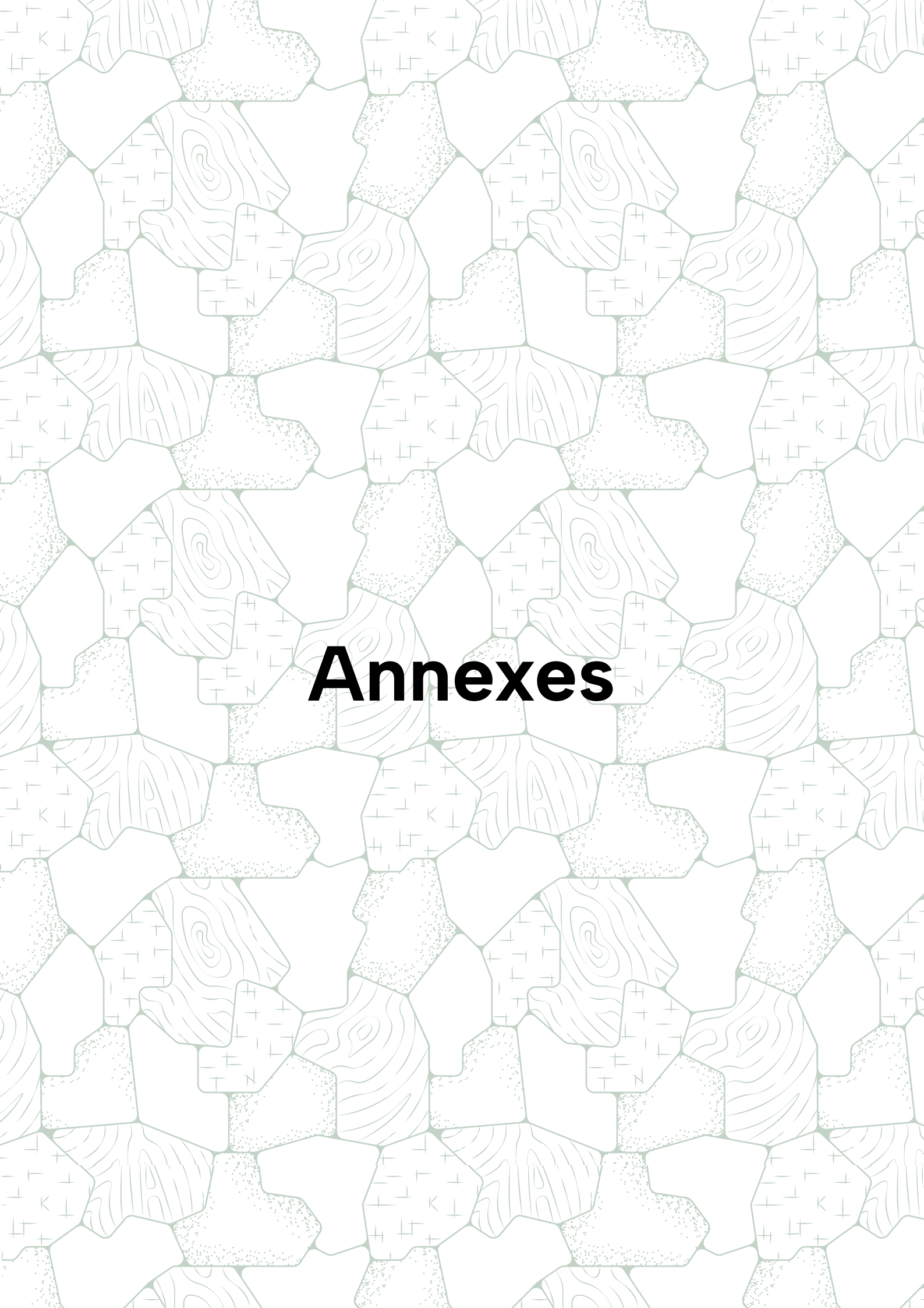
6 Accompagnement complet pour bénéficier des **aides financières** de l'État et de la région pour la rénovation.



07 69 81 01 69

contact@axe-proprietes.fr

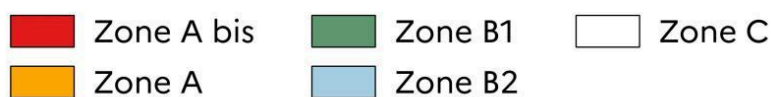
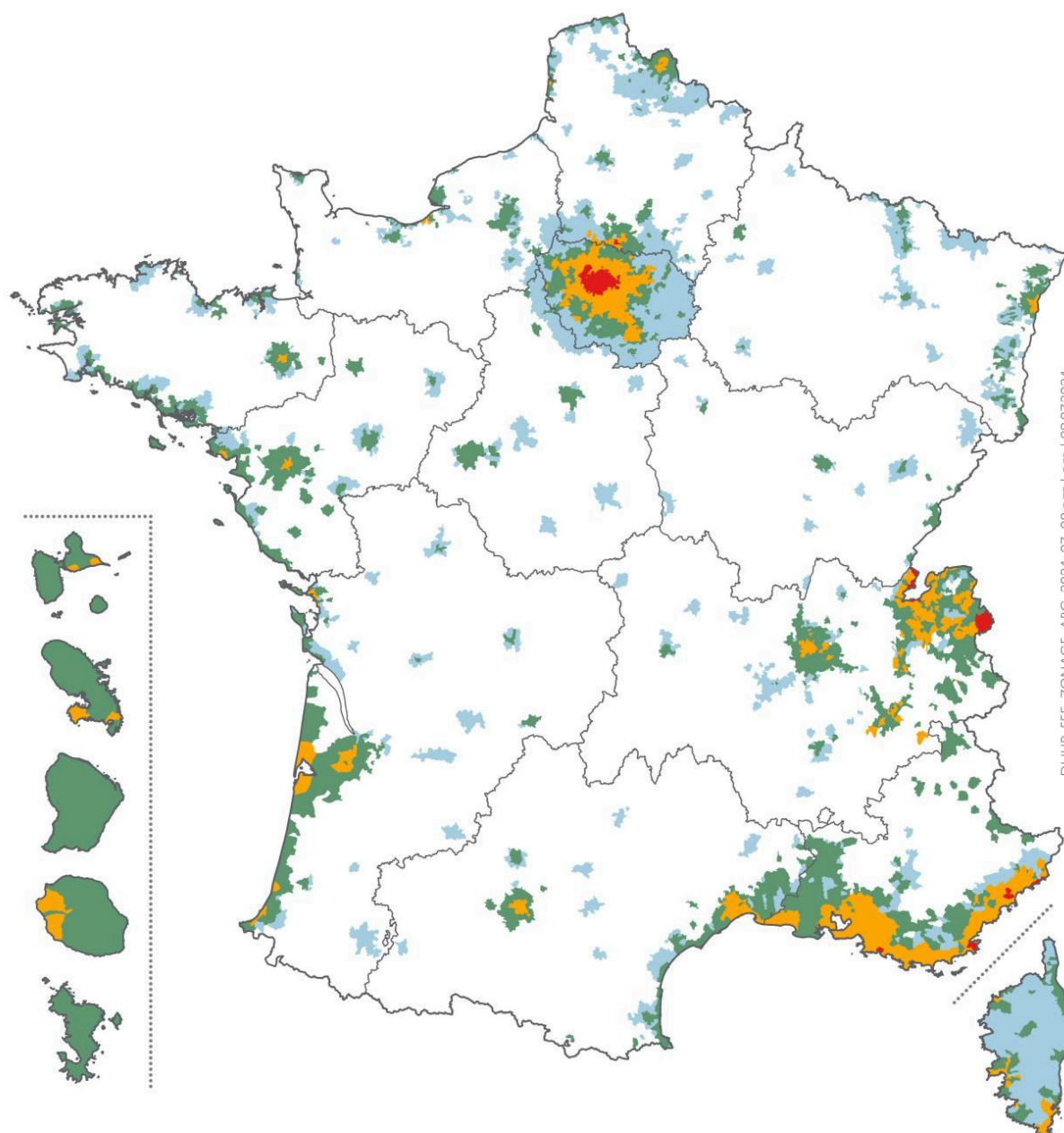




Annexes

1. Zonage ABC

Zonage ABC
en vigueur depuis le 5 juillet 2024



Source : DGALN/DHUP/FE5 - Arrêté du 5 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation.
Cartographie : DGALN/NUM

2. Ressources annuelles maximum selon la zone géographique

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €	43 056 €
+ 1 personne à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €	51 778 €
+ 2 personnes à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €	62 510 €
+ 3 personnes à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €	73 535 €
+ 4 personnes à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €	82 873 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 273 €	+ 9 243 €	+ 9 243 €