



Denormandie dans l'ancien : guide pratique à l'attention des collectivités locales

Destiné à favoriser l'investissement locatif intermédiaire dans la réhabilitation des logements, le dispositif Denormandie dans l'ancien est un outil privilégié pour des politiques locales ambitieuses de revitalisation.

La réduction d'impôt sur le revenu, dite « Denormandie dans l'ancien » s'applique aux investissements réalisés du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2022. Le dispositif reproduit la plupart des modalités du dispositif Pinel, tout en ciblant les logements anciens dans un triple souci économique, écologique et social. Il marque ainsi une volonté politique claire, celle de la réhabilitation, de l'écologie et de l'attractivité. Ouvert aux 222 communes ayant intégré le programme Action Cœur de Ville (ACV), ainsi qu'à l'ensemble des communes ayant signé une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), il est un outil privilégié pour mobiliser les acteurs du territoire autour des problématiques du logement.

Ce guide a pour objectif de présenter les modalités du dispositif, de recenser les ressources utiles, et de proposer quelques étapes pour accélérer la concrétisation des investissements.

Le Denormandie dans l'ancien, une opportunité pour une relance verte et locale

Par le soutien à la réhabilitation, le dispositif mobilise des artisans et des entreprises impliquées dans la rénovation, le plus souvent locales. Il contribue ainsi à la relance d'une activité perturbée par la crise sanitaire liée au coronavirus.

Le dispositif, prolongé jusqu'à la fin de l'année 2022, s'inscrit donc dans le calendrier de la relance économique et écologique des territoires éligibles.

Un contexte très porteur pour le dispositif

Une ambition économique, sociale et écologique

Le dispositif Denormandie dans l'ancien consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat et la rénovation de logements anciens, sous certaines conditions de travaux, de loyer et de ressources des occupants.

Il présente donc une triple ambition :

- **Un soutien aux politiques de développement économique** visant à revitaliser le territoire, en limitant la

dégradation du bâti ancien et en s'inscrivant dans la stratégie nationale de lutte contre la vacance ;

- **Une offre de logements abordables**, spécialement pour les familles ;
- **Une limitation de l'artificialisation des sols** au profit de la réhabilitation et de la rénovation, dans une dynamique portée par la loi Climat et Résilience.

Un vecteur de la relance de l'activité locale

Le dispositif Denormandie dans l'ancien **soutient la demande** de la part des investisseurs, tout en permettant **l'accès à un logement intermédiaire**.

A ce titre, il s'inscrit dans les outils qui peuvent être développés et promus par la collectivité pour **relancer l'artisanat et l'entreprenariat local**. Parmi les artisans spécialement concernés figurent les activités d'isolation des parois opaques, de remplacement des ouvertures (portes et fenêtres), et l'installation d'appareils de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), pour la rénovation du bâti, qui représente 70% du marché au niveau national. Les emplois associés au solaire thermique, ainsi que les pompes à chaleur ou les artisans de la rénovation thermique, peuvent également bénéficier à plein d'une telle relance.

Les agences immobilières, qui peuvent être impliquées dans la démarche, bénéficient quant à elles de l'augmentation du volume

des transactions et de la profondeur de l'offre.

Enfin, **le dispositif offre l'opportunité de création de logements de surfaces suffisantes pour accueillir familles et jeunes ménages**, spécialement pour les communes en mesure de renouveler leur attractivité par le télétravail, comme l'ont souligné plusieurs articles récents témoignant d'une hausse des recherches de certains biens et de certaines localisations.

Ces différentes opportunités peuvent donc être saisies au niveau local et appuyées par un dispositif déjà existant, à travers un financement privé soutenu par l'Etat.

Qu'est-ce que le Denormandie dans l'ancien ?

Le principal dispositif d'investissement locatif intermédiaire pour la réhabilitation

Instauré par la loi de finances pour 2019, le Denormandie dans l'ancien constitue aujourd'hui le principal dispositif d'investissement locatif à destination de l'immobilier ancien dans les communes ACV, les communes ayant conclu une convention ORT ainsi que certaines communes en PNRQAD.

En tant qu'incitation fiscale, le Denormandie dans l'ancien participe à la reconquête stratégique globale des centres anciens, aux côtés des actions menées sur l'espace public, le cadre de vie, les mobilités, le commerce et les équipements.

Une [carte](#) et un [simulateur](#) des villes éligibles sont disponibles en ligne. Le bien

peut se trouver dans toute la commune, sans condition de localisation.

Il concerne les propriétaires physiques bailleurs, ainsi que les associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés (hors SCPI).

Le Denormandie prend la forme d'une réduction d'impôt dont le taux atteint 12%, 18% ou 21%, selon la durée de location de 6, 9 ou 12 ans - soit 2% par an pendant 6 ou 9 ans, puis 1% de 9 à 12 ans. Ces modalités correspondent à celles du dispositif Pinel.

La réduction d'impôt porte sur le prix de revient total, soit le prix d'acquisition majoré du coût des travaux d'amélioration ou de transformation facturés par une entreprise.

La réduction d'impôt est limitée à 2 logements par foyer fiscal et par an, et à un prix de revient total de 300 000€ par année d'imposition.

Exemple de calcul : pour un bien acheté 70 000€, faisant l'objet de travaux à hauteur de 30 000€, le prix de revient s'élèvera à 100 000€. La réduction d'impôt sera donc de 12 000€ en cas de location pendant 6 ans (2 000€ par an), de 18 000€ en cas de location pendant 9 ans (2 000€ par an), et de 21 000€ pour 12 ans (2 000€ par an pendant 9 ans, puis 1 000€ par an pendant 3 ans).

Des travaux d'amélioration énergétique dans un grand nombre de communes éligibles

Pour que l'investissement soit éligible au dispositif, un certain nombre de conditions doivent être remplies (*pour plus de précisions, consulter la FAQ*).

Sur les travaux : le prix des travaux doit représenter au moins 25% du prix de

revient total, soit 1/3 du prix d'achat (*voir [ici](#) pour des exemples*). Les travaux éligibles recouvrent la modernisation, l'extension et la rénovation énergétique, soit une large part des travaux habituellement effectués

par les propriétaires. Plusieurs conditions cumulatives sont à respecter :

- Après travaux, le logement doit correspondre au moins à l'étiquette énergétique E
- Le logement doit faire l'objet d'une rénovation énergétique : soit en réalisant des économies d'énergie globales (au moins 30% en habitat individuel, 20% en collectif) ; soit en réalisant 2 types de travaux parmi les 5 postes suivants :

- Isolation de la toiture ;
- Isolation des murs ;
- Isolation des parois vitrées ;
- Installation/remplacement du système de chauffage ;
- Installation/remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire.

Sur la mise en location : des plafonds de loyer doivent être respectés, ainsi que des plafonds de ressources pour le locataire. Les plafonds sont identiques au dispositif Pinel (*voir [ici](#) pour les plafonds actualisés*).

Exemple de travaux : si, parmi des travaux de modernisation ou d'aménagement (comme la rénovation d'une salle de bain ou d'une cuisine), l'acquéreur installe une nouvelle chaudière et du double-vitrage aux fenêtres, alors l'ensemble de ces travaux est éligible au Denormandie au titre des 25% du prix d'achat.

Liens utiles

Lien vers la foire aux questions (FAQ) du Ministère : à venir prochainement

Conditions et plafonds de loyer du Denormandie : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>
<https://www.anil.org/investissement-locatif-ancien-denormandie/>

Carte Denormandie : <https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-et-location>

Simulateur Denormandie : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/Zone-Denormandie>

Bulletin officiel des Finances publiques relatifs au dispositif :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11938-PGP.html/identifiant=BOI-IR-RICI-365-10-20200827#a>. Nature des travaux de re 40

Article mentionnant le dispositif : 5° du B du I de l'[article 199 novovicies du Code général des impôts](#)

Article relatif aux travaux éligibles : III de l'[article 2 quindecies B de l'annexe III au Code général des impôts](#)

Article mentionnant les exigences de performance énergétique : 3° de l'[article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III au Code général des impôts](#)

Pour quels investisseurs ?

Des investisseurs locaux, pouvant bénéficier d'opérations clés en main

L'investisseur le plus susceptible d'être intéressé par le dispositif Denormandie dans l'ancien présente plusieurs caractéristiques.

Un investisseur local : la connaissance préalable de la commune, et notamment de ses atouts, revêt une vraie importance. Elle permet notamment de lever une partie des appréhensions liées au risque locatif et au risque de dépréciation, par la connaissance de l'environnement local et du potentiel de la commune.

Un opérateur ensemblier intervenant sur la rénovation d'un immeuble entier peut également mettre à disposition des investisseurs des biens rénovés « clés en main », et leur permettre de bénéficier directement de la réduction fiscale. En tant que professionnel, l'opérateur évalue correctement les coûts de la rénovation pour minimiser le risque financier, et peut

bénéficier dès à présent des aides de l'Anah dans le cadre de la VIR, dans des cœurs de villes rénovés au travers des ORT et des programmes ACV et PVD*.

Ainsi, le Denormandie dans l'ancien est un moyen pour les ménages d'optimiser leur investissement locatif et aux opérateurs de la rénovation d'élargir la cible des acheteurs finaux de logements rénovés, contribuant ainsi au renouveau des quartiers anciens.

En plus de ces profils, les SCPI peuvent constituer une cible spécifique, mais elles restent plus complexes à associer (pour plus d'informations, voir la FAQ).

*PVD : Petites Villes de Demain

Des investisseurs intéressés à la dynamique du territoire

Pour les investisseurs, l'intérêt du Denormandie dans l'ancien réside certes dans la rentabilité financière, mais également dans l'attrait pour le développement du territoire, dont il est souvent proche géographiquement. Plusieurs facteurs sont à prendre en compte.

Tout d'abord, le **potentiel locatif de la commune et des probabilités de valorisation du bien** : le choix de l'investisseur se portera sur les secteurs géographiques où les collectivités et l'Etat

s'impliquent significativement, au sein des centres-villes des communes ACV, PVD et en ORT.

De plus, le loyer plafond appliqué au Denormandie dans l'ancien est généralement compatible avec les loyers de marché dans les communes éligibles, et ne constitue donc pas un frein à la rentabilité locative.

De même, le plafond de revenu des locataires ciblés par le Denormandie dans l'ancien s'avère le plus souvent cohérent

avec les ressources des locataires en territoire détendu (par exemple, 95% des locataires en Maine et Loire sont concernés).

Pour connaître les loyers pratiqués, se rapprocher des agences d'urbanisme et des ADIL qui mettent à disposition pour la majorité d'entre elles leur observatoire local des loyers. L'ANIL met en ligne de son côté les [loyers plafonds du Denormandie dans l'ancien](#) selon les zonages géographiques nationaux.

Les cibles du Denormandie : des ménages aux revenus moyens à élevés

Dispositif fiscal	Description
Denormandie dans l'ancien	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Logements existants ou reconversion de locaux en logements ➤ Loyers plafonnés ➤ Réduction d'impôts calculé sur le coût d'opération jusqu'à 12 ans ➤ Impôt sur la plus-value neutralisé
Cosse/Louer abordable	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Logements existants ou reconversion de locaux en logements ➤ Loyers plafonnés ➤ Subvention aux travaux de l'Anah ➤ Travaux déductibles du revenu brut foncier ➤ Déduction de 50% (zone B2-C) à 70 % (zone B1) des loyers et de la subvention Anah (cas de loyers « sociaux ») du revenu brut foncier ➤ Coût du crédit réduit grâce à la subvention
Déficit foncier	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Logements existants ➤ Loyers libres ➤ Travaux déductibles du revenu foncier

Pour les besoins du présent guide, l'ADIL du Maine-et-Loire a comparé les différents dispositifs fiscaux existants en s'appuyant sur l'exemple d'un bien acquis, rénové et loué en 2021 en Maine-et-Loire. Il s'agit **dans cet exemple d'un logement de 100 m² acquis 105 000€, avec 15 000€ de fonds propres, dans lequel ont été effectués 45 000€ de travaux** (soit un prix d'acquisition total de 150 000 €, sur lequel est calculé la réduction d'impôt).

La simulation a été effectuée selon le niveau de taxation du ménage :

- Un taux marginal d'imposition (TMI) de 11% pour les ménages déclarant jusqu'à 25 710€ de revenu pour une part du foyer fiscal, soit un maximum de 77 130€ pour un couple avec deux enfants (3 parts) ;
- Un TMI de 30% pour les ménages déclarant plus de 25 710€ jusqu'à 73 516 € de revenu pour une part du foyer fiscal, soit un maximum de 147 032€ pour un couple sans enfant (2 parts) ou 220 548€ pour une famille avec deux enfants (3 parts) ;

- Un TMI de 41% pour les ménages déclarant entre 73 516 € et 158 122 € de revenu pour une part du foyer fiscal.

Des réunions à destination des investisseurs, et la mobilisation des contacts de la commune, peuvent permettre de présenter ces différents avantages.

Pour les ménages ayant un revenu « moyen » (TMI 11%), le Denormandie dans l'ancien est le dispositif de loin le plus avantageux, qu'il soit couplé ou non à des aides de l'Anah. Pour les investisseurs au revenu plus conséquent (TMI 30%), le Denormandie offre également un avantage financier, mais moins net, qu'il soit ou non associé aux aides de l'Anah. Enfin, les investisseurs ayant un haut revenu (TMI 41%), souvent multipropriétaires, le Denormandie offre un avantage financier équivalent au dispositif Cosse. Dans tous les cas, le régime réel (déficit foncier) est nettement moins favorable, pour les revenus moyens, supérieurs ou les hauts revenus.

Tableau comparatif de la rentabilité d'un investissement locatif selon le régime fiscal et le TMI du bailleur.

Détermination du « Gain de l'opération » à 12 ans : opération d'achat-amélioration + Gestion + revente.

	Denormandie (RI de 21%)	Denormandie +Anah	Cosse ancien Social (DS à 50%)	Régime réel (déficit foncier)
TMI : 11%	111.390 €	107.600 €	87.049 €	77.874 €
TMI : 30%	98.405 €	97.710 €	89.730 €	72.996 €
TMI : 41%	90.888 €	91.984 €	91.282 €	70.172 €

Nota : RI = réduction d'impôt ; DS = déduction spécifique des revenus fonciers

Le gain net de l'opération se calcule en fonction des loyers touchés, des subventions Anah, du gain / débours d'impôt sur les revenus fonciers et sur la CSG, de la plus-value à la revente du bien et de l'impôt qui lui est associé.

Liens utiles

Article mentionnant les obligations de déclaration de l'investisseur lors de la déclaration fiscale : [article 46 AZA undecies de l'annexe III au Code général des impôts](#)

Simulateur d'investissement financier de l'ANIL : <https://www.anil.org/outil-mise-en-location-simulation-investissement-immobilier-rendement/>

Étude de l'ADIL 49 sur le Denormandie : <https://www.adil49.org/observatoire/publications-de-ladil-49/le-dispositif-denormandie-en-maine-et-loire-en-2019/>

Étude des loyers de l'ADIL 49 : https://www.adil49.org/fileadmin/Sites/ADIL_49/Observatoire/LesCartesEnMain/loyers2015_par_c_prive_Adil49_avril2015.pdf

Initier le Denormandie dans l'ancien

Etape 1 : Appréhender le dispositif

Consolider le projet et fixer des objectifs

L'articulation avec les politiques locales et une ambition forte doit être définie. En particulier, la mobilisation en faveur du dispositif s'inscrit dans une dynamisation économique, sociale et écologique.

Cette volonté politique peut s'accompagner de la définition d'objectifs particuliers, tant sur les moyens que sur les

résultats. Réunir les partenaires locaux, organiser des échanges autour des secteurs à enjeux urbains, identifier des investisseurs et opérateurs professionnels de la rénovation, fixer une quantité de logements à rénover, sont autant d'objectifs qui peuvent être calibrés, et insérés dans un calendrier de moyen terme.

Maîtriser les modalités et identifier les blocages internes

En amont des actions, l'identification et la formation éventuelle d'un référent local, tel que le chef de projet ACV, PVD ou ORT, préparent une mobilisation claire.

La maîtrise du dispositif et de ses modalités passe notamment par la lecture des principaux liens évoqués dans ce guide. Un échange avec les services locaux de l'Etat (DDT, DDFIP) et les ADIL, à même de répondre aux premières interrogations est également recommandé. La FAQ et le

fichier LOVAC (recensant les logements vacants de manière précise) sont autant d'outils à la disposition des collectivités. Par ailleurs, un travail de recensement des blocages et des opportunités offertes par la commune, en lien avec les études réalisées pour le programme ACV, PVD ou les conventions ORT, peut permettre d'identifier les outils pertinents, d'affiner objectifs et calendriers, et de garantir une mobilisation adaptée.

Liens utiles

Les collectivités peuvent avoir accès aux données LOVAC en effectuant une demande auprès du Cerema :

<https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

Lien vers la foire aux questions (FAQ) du Ministère : *à venir prochainement*

Etape 2 : Mobiliser les acteurs

Des acteurs nombreux mais identifiés

Une liste d'acteurs locaux pertinents qui peuvent être impliqués dans la mobilisation figure dans le tableau ci-dessous :

Acteur	Commentaire
SEM / EPL / EPF	Identification de l'offre de biens et des acteurs du recyclage Relais auprès des investisseurs et des opérateurs de la rénovation
Promoteurs / SCPI / Bailleurs sociaux	Opérateurs de la rénovation, voire investisseurs eux-mêmes
Notaires / cabinets comptables	Relais auprès des investisseurs
Agences immobilières	Développement de l'offre de biens, y compris vacants Relais auprès des investisseurs potentiels Implication dans la gestion locative
Caisses régionales des banques	Relais auprès des investisseurs Soutien au financement
Artisans et entreprises de travaux	Lever le frein des travaux auprès des investisseurs par la mise en relation avec des professionnels
ADIL	Relais pour les questions patrimoniales et fiscales
DDFIP	Relais pour les questions fiscales
DDT / DREAL / Anah	Appui pour les questions techniques et de procédures

Quels leviers pour diffuser le dispositif ?

Différents leviers peuvent être mobilisés pour diffuser le dispositif :

- Mise à l'agenda du sujet de la réhabilitation ;
- Organisation de réunions publiques permettant la mise en lien des acteurs ;
- Organisation de réunions bilatérales avec les professions concernées ;
- Partenariats locaux avec les agences immobilières et les notaires ;
- Constitution d'une base de biens disponibles ;
- Identification du chef de projet ACV-ORT comme référent local, et réponses rapides aux questions techniques et juridiques.

Etape 3 : concrétiser les projets

Faire passer de l'information à la décision d'investissement

Après avoir fait connaître le dispositif, favoriser la décision d'investissement devient l'enjeu essentiel.

Les dispositifs de lutte contre la vacance, la communication auprès des propriétaires de logements vacants ou dégradés – voire indignes – ou auprès de propriétaires d'immeubles inclus dans une OPAH ou concession d'aménagement, sont autant de leviers pour mobiliser un foncier stratégique pour la rénovation. Ils doivent être mis en œuvre rapidement, pour éviter que l'investisseur, qu'il soit particulier ou opérateur ensemblier de la rénovation, n'arbitre en fonction d'un autre placement.

Pour mobiliser un investisseur potentiel, la mise en relation avec les acteurs locaux est essentielle :

- Les artisans locaux, permettant de diminuer le risque associé aux travaux ;
- Les agences immobilières, opérateurs en OPAH, SEM, EPL, Anah et Action Logement, permettant de diminuer le risque de vacance locative.

Enfin, la présentation des projets urbains portés par la collectivité est un bon moyen pour rassurer l'investisseur sur les perspectives de valorisation de son bien sur le marché. Un lien étroit avec l'investisseur et un accompagnement dans ses démarches contribuent ainsi à la sécurisation de son projet.

Etape 4 : assurer un suivi

Poursuivre l'animation

Au-delà de l'impulsion initiale qui peut être donnée, l'animation régulière du réseau d'acteurs constitués autour de ce dispositif permettra le maintien d'une dynamique. Celle-ci pourrait s'inscrire dans une mobilisation plus large autour de la revitalisation du centre ancien, en particulier si elle réunit l'ensemble des acteurs concernés.

La communication autour des succès obtenus peut s'avérer pertinente. Si le motif de défiscalisation constitue parfois

un frein pour les investisseurs à se joindre à une action de communication, l'accent mis sur le caractère socialement et écologiquement responsable de tels investissements pourrait valoriser les actions entreprises, tout en témoignant de leur rentabilité économique.

Des réunions régulières et un entretien des relations nouées permettront également une continuité bénéfique autour du dispositif.

Estimer les indicateurs et intégrer le retour d'expérience

En parallèle du rôle d'animation, la validation de la démarche passe par un suivi des indicateurs. Le décalage entre l'investissement et la disponibilité des données fiscales rend pertinent un suivi quantitatif et qualitatif, basé sur le recensement des projets auprès des investisseurs identifiés ou des acteurs mis en réseau, sous le sceau éventuel de la confidentialité.

Ces informations, qui constitueront la limite basse du volume d'investissement, pourront être valorisées, tant au niveau local que national.

L'organisation de retours d'expérience réguliers, sur la qualité des supports, la pertinence des outils, ou de nouvelles pistes, en lien avec les services de l'Etat et les autres communes éligibles, permettra d'accentuer l'efficacité du dispositif.