



Dispositif d'investissement immobilier  
« Denormandie ancien »  
Principe et fonctionnement

Mars 2019  
Note Juridique



fapil

Fédération  
des Associations  
et des Acteurs  
pour la Promotion  
et l'Insertion par  
le Logement

Le dispositif du « Denormandie Ancien » a été introduit par la loi de finances 2019 pour encourager les investisseurs immobiliers à effectuer des travaux de rénovation dans les centres-villes de villes moyennes où se trouve un parc de logements vacant et dégradé important. S'appliquant au logement acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021, l'entrée en vigueur du dispositif est désormais opérationnelle avec la publication du [décret du 26 mars 2019](#) qui précise notamment la nature des travaux éligibles et le niveau de performance énergétique exigé.

## A. Périmètre d'application du dispositif

Le dispositif « Denormandie ancien » concerne les logements vides du parc immobilier existant. Il n'est pas possible d'investir dans le logement neuf *via* ce dispositif même si aucune durée d'ancienneté d'acquisition est définie.

Il ne s'applique que dans des zones bien précises à savoir :

- Les villes moyennes baptisées dans le cadre du plan Action « cœur de ville ».
- Les agglomérations ayant conclu une opération de revitalisation du territoire (ORT) avec l'Etat dans le cadre de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

La liste exhaustive des communes concernées est décomposée dans [cet arrêté](#).

## B. Réduction d'impôt

En contrepartie de l'acquisition et de la rénovation du bien, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de déduction d'impôt sur le revenu. Comme pour le Pinel, l'avantage fiscal varie en fonction de la durée de location du bien soit :

- 12% du montant de l'investissement pour une durée de location de 6 ans ;
- 18% du montant de l'investissement pour une durée de location de 9 ans ;
- 21% du montant de l'investissement pour une durée de location de 12 ans ;

Le montant de l'investissement correspond à la somme du montant d'acquisition et du montant des travaux. Par exemple, un propriétaire acquérant son logement 100 000€ et réalisant 50 000€ de travaux bénéficie d'une déduction de 18 000€ s'il loue sur 6 ans (3 000€ par an), 27 000€ s'il loue sur 9 ans ; 31 500€ s'il loue sur 12 ans. Signalons que le montant de l'investissement pris en charge est soumis à un plafond de 300 000€.

Les [plafonds de loyers et de ressources](#) des locataires à respecter sont similaires au dispositif Pinel. Le propriétaire dispose d'un délai de 12 mois s'il veut conserver son avantage fiscal. En revanche, le zonage A/B/C ne s'applique pas pour ce dispositif.

## C. Les travaux de rénovation éligible

Les avantages fiscaux sont accordés en échange de la réalisation de travaux de rénovation dont le montant facturé doit représenter **au-moins 25% du coût total de l'opération** ([article 199 novocies 5° du code général des impôts](#)). Sont pris en compte l'ensemble des travaux de modernisation, d'assainissement, d'aménagement et d'économies d'énergies sur les surfaces habitables ainsi que l'aménagement des surfaces annexes.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, les propriétaires devront justifier d'un seuil de consommation inférieur à 331kWh/m<sup>2</sup>/an et répondre à l'un de deux critères suivants :

- Réaliser des travaux de rénovation permettant d'améliorer la performance énergétique d'au-moins 20% pour un habitat collectif et 30% pour un habitat individuel
- Respecter des exigences de performances énergétiques pour au-moins deux catégories parmi les cinq suivantes : isolation de la toiture ; isolation des murs extérieurs ; isolation des parois vitrés donnant sur l'extérieur ; système de chauffage ; système de production d'eau chaude. Le détail de ces exigences est précisé par [l'arrêté du 26 mars 2019](#).

L'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement concerné. Les modalités de contrôle de l'administration fiscale sont également décrites dans l'arrêté.

## **D. Lien avec Louer Abordable**

Le dispositif Louer Abordable dit « Cosse Ancien » continue de s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2019. Il n'est pas cumulable avec le dispositif « Denormandie ancien » pour un même logement.