

LE DENORMANDIE DANS L'ANCIEN

Rénover et louer l'habitat ancien dans les villes moyennes

GUIDE PRATIQUE A L'ATTENTION DES
INVESTISSEURS ET PARTICULIERS

Un investissement rentable et responsable

Dispositif d'investissement locatif, le Denormandie dans l'ancien crée de nouvelles opportunités d'investissements socialement et écologiquement responsables, aux rendements attractifs.

La réduction d'impôt sur le revenu, dite « Denormandie dans l'ancien » s'applique aux investissements réalisés du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2023. 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 communes ayant signé une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), il offre de nouvelles opportunités d'investissement sur des territoires bénéficiant d'un regain d'intérêt avec la crise sanitaire.

Ce guide, à destination des investisseurs intéressés à la participation de la dynamique de leur territoire, vous présente les modalités du dispositif, recense les ressources utiles, et vous propose quelques étapes pour étudier la concrétisation de votre investissement.



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 villes moyennes confrontées à un habitat dégradé et dans les communes ayant conclu une convention d'ORT.

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 an.

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, plusieurs conditions doivent être remplies.

Sur les travaux : le prix des travaux doit représenter au moins 25% du prix de revient total, soit 1/3 du prix d'achat. 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.

Sur la localisation : les communes ayant signé une convention ORT sont concernées.

Liens utiles

Conditions et plafonds de loyer du Denormandie : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>

Simulateur Denormandie : <https://loi-denormandie.fr/simulateur/>

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 quinquies 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



Un investissement responsable pour l'attractivité d'un territoire

Pourquoi investir via le Denormandie dans l'ancien ?



Outre la rentabilité financière, le dispositif Denormandie dans l'ancien se caractérise par une volonté d'investissement responsable, traduisant une implication dans un territoire.

Il s'inscrit dans une politique de réhabilitation adaptée aux communes éligibles, en limitant l'artificialisation des sols. Il ouvre la perspective d'un investissement locatif dans l'ancien à des territoires étendus, pour des investissements d'entrée de l'ordre de 50 000€. Enfin, il présente des exigences de résultats relativement souples, sans nécessiter de performances proches de celles d'un logement neuf.

Le dispositif n'est pas cumulable avec l'investissement Malraux, ni avec le déficit foncier, ni avec le dispositif Loc'Avantages de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). En revanche, le bien reste éligible aux subventions de l'ANAH, qui sont alors déduites du prix de revient constituant l'assiette de la réduction d'impôt.

Comment investir via le Denormandie dans l'ancien ?

1

Préparez la décision d'investissement

- Prendre contact pour obtenir les renseignements et conseils nécessaires ;
- Sélectionner le bien envisagé ;
- Risques à lever : rentabilité locative, risque de dépréciation, montant des travaux.

2

Garantissez la sécurité juridique

- Identifier les obligations administratives ;
- En cas de questionnements : interroger les acteurs locaux ;
- Risques à lever : risque juridique.

3

Concrétisez la décision d'investissement

- Valider le bien sélectionné ;
- Accéder aux financements ;
- Initier les travaux ;
- Préparer la mise en location.

4

Finalisez l'investissement

- Achever les travaux
- Ouvrir le bien à la location
- Préparer la déclaration fiscale



Pour bénéficier de ce dispositif, il est nécessaire que l'acquisition du bien se fasse avant le 31/12/23. Cependant, les travaux d'amélioration exigés doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du logement destiné à être rénové (donc avant fin 2025 au plus tard).

