



Denormandie dans l'ancien : FAQ

Table des matières

I. Références juridiques concernant le Denormandie dans l'ancien avec mise à jour au 7 avril 2021	3
1. <i>Doit-on s'attendre à une évolution du dispositif fiscal chaque année (loi de finances) ou peut-on parier sur une stabilité ?</i>	<i>4</i>
II. Communes éligibles	4
2. <i>Le décret précisant la liste des communes bénéficiaires est-il susceptible d'être actualisé en fonction des signatures d'ORT ?</i>	<i>5</i>
3. <i>Une cartographie doit-elle être réalisée pour définir la zone d'éligibilité au Denormandie ?</i>	<i>5</i>
4. <i>Le dispositif s'applique-t-il aux villes non signataires d'une ORT, mais appartenant à un EPCI signataire ?</i>	<i>5</i>
5. <i>Le Denormandie bénéficie aux villes bien au-delà de leur centre-ville en ORT : comment inciter les investisseurs à privilégier les interventions au cœur de ces villes ?</i>	<i>5</i>
III. Montant de l'aide et nature des travaux	5
6. <i>Doit-on intervenir obligatoirement sur des travaux destinés à réaliser des économies d'énergie ?</i>	<i>7</i>
7. <i>Existe-il une liste de travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement plus précise ?</i>	<i>8</i>
8. <i>Existe-t-il des règles de taille maximale de création de surfaces nouvelles (principales ou annexes) au regard des surfaces existantes faisant l'objet de travaux ?</i>	<i>8</i>
9. <i>Existe-t-il un montant ou un pourcentage de coût de travaux maximum dédié à la construction/extension par rapport au coût de travaux de rénovation des surfaces existantes ?</i>	<i>9</i>
10. <i>Les travaux d'embellissement et de finition peuvent-ils être intégrés sans limitation de proportion dans les travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement ?</i>	<i>9</i>
11. <i>Le gros œuvre est-il inclus dans le montant total des travaux ?</i>	<i>9</i>

12. Le dispositif est-il exclusivement destiné aux logements de classes énergétiques F et G ?.....	9
13. Comment la qualité de ces travaux sera-t-elle contrôlée a posteriori de la défiscalisation ?.....	9
14. Quel est le cadre réglementaire pour garantir de bonnes conditions d'habitabilité concernant la « modernisation, assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables » (ou annexes) notamment au niveau des sous-sols ou des combles ? Est-ce le règlement sanitaire départemental, le décret relatif à la décence des logements de 2002 ou un autre texte ?.....	10
15. Le Denormandie dans l'ancien est-il possible en outre-mer, sachant que les règles de rénovation et de performance énergétique ne sont pas toujours adaptées par rapport à la métropole ?.....	10
IV. Nature des biens et publics bénéficiaires	10
16. Un logement acquis la même année que la signature de l'ORT mais en amont de celle-ci peut-il bénéficier de la réduction fiscale ? Et qu'en est-il si l'acquisition ainsi que les travaux ont lieu en amont de la signature de l'ORT mais la même année que la signature ?	11
17. Y a-t-il un nombre maximal de logements concernés par le Denormandie dans l'ancien par personne (en prenant en compte les ascendants, conjoints et descendants) ?...	12
18. La location est-elle possible pour un ascendant, descendant ou membre de la famille ?	12
19. Le logement peut-il être en copropriété dans un immeuble comprenant d'autres types de locaux que de l'habitation (non concernés par l'habitation) ?	12
20. Le Denormandie s'applique-t-il sur des bâtiments (type ancien tribunal) qui pourraient être transformés en logements après reconversion ?.....	13
21. Sur des opérations complexes impliquant des démolitions-reconstructions, le Denormandie s'applique-t-il uniquement aux logements "réhabilités" ou à l'ensemble des logements dont ceux créés par démolition-reconstruction?	13
22. Les logements construits dans le cadre Denormandie constituent-ils des logements sociaux au sens de l'objectif de construction fixé à l'article 55 de la loi SRU ?	13
V. Ressources du locataire et plafonds de loyers	13
23. Un plafond de ressources du locataire est-il requis ? Le Denormandie dans l'ancien nécessite-t-il de pratiquer un loyer plafonné ?.....	13
24. L'article 199 novovicies du CGI (III) prévoit la possibilité pour le préfet de région de réduire les plafonds de loyer nationaux applicables au Denormandie. De la même manière que pour le Pinel, ces loyers doivent-ils être modulés pour être inférieurs	

d'environ 20% aux loyers de marché, sans être inférieurs aux loyers des logements locatifs sociaux (PLS) ?..... 14

VI. Articulation et comparaison du Denormandie dans l'ancien avec d'autres dispositifs d'aide..... 14

25. Le Denormandie dans l'ancien peut-il s'accompagner de subventions Anah autres que le cadre d'Habiter mieux ? 14

26. Lorsque plusieurs dispositifs d'aide se cumulent (Anah et Denormandie), comment s'articulent les engagements de conventionnement ? Faut-il une convention globale ou une par dispositif ? 16

27. Peut-on disposer d'éléments de comparaison entre le Pinel et le Denormandie concernant la requalification de logements ?..... 16

28. Le dispositif Denormandie est-il compatible avec la réduction d'impôt applicable aux logements conventionnés Anah, dite « Louer abordable » ou avec d'autres dispositifs fiscaux ? 17

29. Eclairages sur les dispositifs de défiscalisation Malraux v.s Denormandie 18

VII. Observation et évaluation du dispositif..... 19

30. Combien d'opérations éligibles au Denormandie sont en cours ? Dispose-t-on d'exemples d'opération ? 19

I. Références juridiques concernant le Denormandie dans l'ancien avec mise à jour au 7 avril 2021

- [Code général des impôts - Article 199 novovicies](#)

Arrêtés et décrets :

- [Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts](#)

- [Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019 relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts](#)

- [Décret n° 2020-426 du 10 avril 2020 relatif aux conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts](#)

- [Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pris pour l'application du 3° de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III du même code](#)arrêt

- Arrêté du 10 avril 2020 abrogeant l'article 18-0 bis D de l'annexe IV au code général des impôts

Une instruction conjointe élaborée par la DHUP et le ministère des finances et régulièrement mise à jour, peut être consultée sur le site bofip.impots.gouv.fr qui est le site des commentaires officiels des dispositions fiscales.

La loi de finances 2020, qui a modifié l'article 199 novovicies du CGI, a renforcé le dispositif fiscal et l'a simplifié en :

- 1) Élargissant la liste des travaux éligibles : pour atteindre les 25 % du coût total de l'opération, pourront être comptabilisés non seulement les travaux effectués de rénovation, mais également ceux permettant 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 ;
- 2) Simplifiant le périmètre des zones éligibles : Il sera possible d'en bénéficier dans l'ensemble du territoire des communes éligibles et non plus dans les seuls « centres-villes »
- 3) En prolongeant le dispositif jusqu'au 31 décembre 2022.

1. *Doit-on s'attendre à une évolution du dispositif fiscal chaque année (loi de finances) ou peut-on parier sur une stabilité ?*

Non, aucune évolution sur le fond n'est prévue.

II. Communes éligibles

Les communes éligibles au Denormandie dans l'ancien sont celles dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué :

- 1) Les communes participant au programme ACV (listée dans l'arrêté du 26 mars 2019)
- 2) les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (villes PNRQAD selon conditions) dont la liste est fixée par l'arrêté du 26 mars
- 3) Les communes qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (même si elles ne sont pas listées dans l'arrêté du 26 mars, elles bénéficient automatiquement du Denormandie dans l'ancien). La liste des communes ayant signé une ORT est disponible sur [le site du ministère de la cohésion des territoires](#) (dernière actualisation : octobre 2020).

Un simulateur des communes éligibles au Denormandie dans l'ancien est disponible sur [le site de Service-public.fr](http://le.site.de.Service-public.fr) (dernière actualisation : octobre 2020).

2. Le décret précisant la liste des communes bénéficiaires est-il susceptible d'être actualisé en fonction des signatures d'ORT ?

Non.

3. Une cartographie doit-elle être réalisée pour définir la zone d'éligibilité au Denormandie ?

La loi de finances 2020 indique que toute la commune est concernée. Il n'y a donc pas lieu de réaliser une cartographie.

4. Le dispositif s'applique-t-il aux villes non signataires d'une ORT, mais appartenant à un EPCI signataire ?

Non, si une ville voisine de celle éligible au Denormandie n'est ni listée dans l'arrêté du 26 mars 2019 ni n'envisage de signer une ORT, bien qu'elle soit située au sein de l'EPCI signataire, elle ne pourra pas profiter du dispositif Denormandie.

5. Le Denormandie bénéficie aux villes bien au-delà de leur centre-ville en ORT : comment inciter les investisseurs à privilégier les interventions au cœur de ces villes ?

C'est bien la conjonction de ce dispositif avec d'autres interventions sur la requalification des logements et d'autres actions d'animation, d'investissement sur le commerce, l'espace public, les équipements et les services qui doit être encouragée dans le cadre d'une démarche globale visant à inciter les opérateurs à investir en centre-ville. En termes de stock, ce sera généralement dans le centre-ville qu'on trouvera le plus de logements potentiellement concernés par cette mesure.

III. Montant de l'aide et nature des travaux

La réduction d'impôt est calculée sur la base du coût total du prix de revient, c'est-à-dire du prix du logement augmenté du prix des travaux. Ces travaux doivent représenter 25% du montant total de l'opération, dans la limite des plafonds suivants :

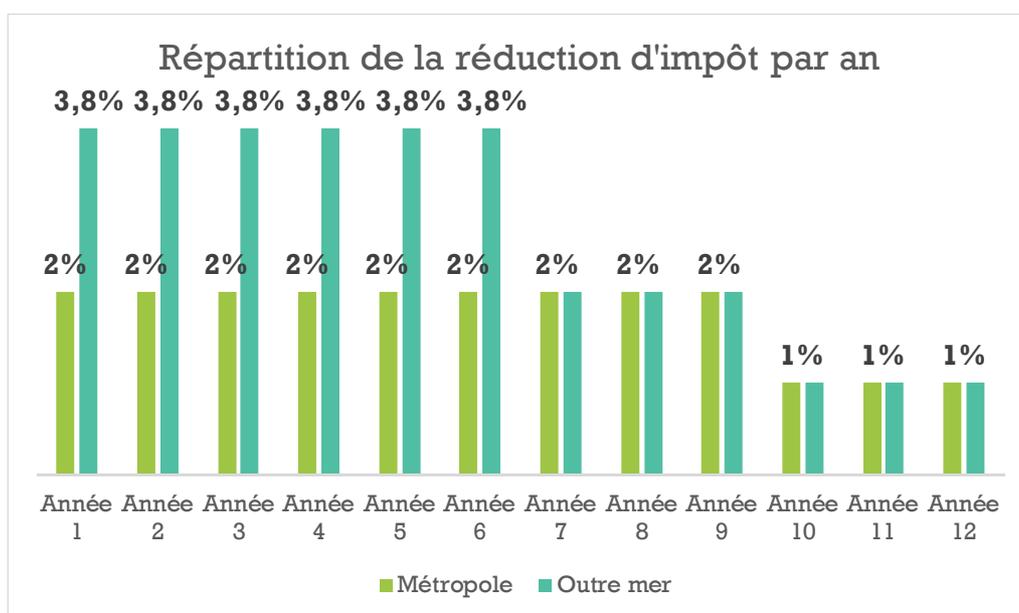
- Deux logements au plus par contribuable et par an

- Un montant total d'opération plafonné à 300 000 € par personne et par an
- La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 €/m² de surface habitable (en tenant compte de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €).

Les travaux doivent être facturés par une entreprise.

Le taux de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée de l'engagement de location souscrit par le propriétaire et selon le lieu de situation du logement.

Ainsi, ce taux évolue entre 12 % et 18 % en métropole et entre 23 % et 29 % en outre-mer selon que l'engagement initial de location est pris pour une durée de six ou neuf ans. A l'issue de cette période, l'engagement peut être prorogé de six ou trois ans pour aboutir à un étalement maximal de la période d'engagement sur douze années. Dans ce cas, la réduction maximale peut être égale à 21 % du montant de l'investissement en métropole et 32 % en outre-mer.



Cette réduction d'impôt est également limitée par le plafonnement global des avantages fiscaux.

Le Denormandie dans l'ancien concerne, conformément au III de l'[article 2 quinquies B de l'annexe III au code général des impôts](#), « tous travaux, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces ».

Les travaux qui se bornent à modifier ou enrichir la décoration des surfaces habitables ainsi que ceux réalisés sur des locaux ou équipements d'agrément tels que les piscines privées, terrains de jeux ou serres situés à l'intérieur ou extérieur du bâti ne sont pas éligibles au dispositif.

Les travaux destinés à transformer un local pour réaliser un logement sont compris dans cette liste ([CGI, article 199 novovicies I. B. 5°](#)).

Les surfaces annexes correspondent (Annexe III au [CGI, article 2 quindecies B](#)) :

- a. Aux garages, emplacements de stationnement et locaux collectifs à usage commun
- b. Aux dépendances suivantes : loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 mètres carrés ainsi que, en habitat individuel uniquement, garages individuels et combles accessibles

6. *Doit-on intervenir obligatoirement sur des travaux destinés à réaliser des économies d'énergie ?*

Les travaux éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien doivent aboutir à une amélioration de la performance énergétique. Pour cela ils doivent remplir deux conditions cumulatives :

- 1) Atteindre une consommation conventionnelle d'énergie primaire, après travaux, inférieure à 331 kWh/m²/an (soit l'étiquette E ou mieux)
- 2) **Et** ils doivent soit :
 - Atteindre une amélioration globale d'au moins 30 % de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du logement pour les logements individuels et 20 % pour les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif.
 - Inclure au moins deux des cinq catégories suivantes : isolation de la toiture, isolation des murs donnant sur l'extérieur, isolation des parois vitrées donnant sur l'extérieur, installation ou remplacement du système de chauffage, installation ou remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire. ([Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019](#))
 - Aboutir à la création de surface habitable nouvelle ou de surface annexe

Exemple : si, parmi les travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement (comme la rénovation d'une salle de bain ou d'une cuisine), l'investisseur 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 de revient.

L'éco-conditionnalité des logements n'est pas applicable à Mayotte. Dans les autres territoires outre-mer, les logements doivent répondre à un niveau de performance énergétique globale fixée par décret.

7. Existe-il une liste de travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement plus précise ?

Les travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement constituent les travaux d'amélioration éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien. Ces travaux s'entendent de manière générale de ceux qui ont pour objet d'apporter au logement un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans toutefois modifier la structure du logement. Ainsi, il peut s'agir de l'installation initiale ou du remplacement du chauffage central, d'une salle d'eau, d'une cuisine, d'une cuisine aménagée et équipée, du tout-à-l'égout, d'un ascenseur, de portes dans les cabines d'ascenseurs, de portes automatiques d'ascenseur, de l'enlèvement, fixation et encoffrement des matériaux contenant de l'amiante (flocage, calorifugeage), de l'agrandissement des fenêtres, de la reprise des fondations de l'immeuble, la réfection de l'installation électrique, l'aménagement de nouvelles installations sanitaires, la pose de portes palières, démolition d'un petit local anciennement à usage de buanderie, destinée à améliorer la salubrité d'une cour intérieure d'un immeuble d'habitation, la réparation de la toiture d'un bâtiment pour remplacer une partie de la charpente, le ravalement de la façade, l'ajout de balcons, la pose de dalles ainsi que la consolidation ou le changement des cloisons intérieures, la pose de sanitaires, la réfection de la peinture et de la plomberie, les travaux de mise en conformité des canalisations en plomb.

Il n'existe pas de liste préétablie de ces travaux et leur définition constitue une question de fait qui est analysée par l'examen du détail des travaux entrepris et à la lumière des décisions de jurisprudence rendues en la matière.

On peut noter que ces travaux n'affectent pas le gros œuvre et ont pour but de remettre en état un logement ou une partie de celui-ci ou encore d'en assurer une meilleure utilisation.

8. Existe-t-il des règles de taille maximale de création de surfaces nouvelles (principales ou annexes) au regard des surfaces existantes faisant l'objet de travaux ?

Il n'y a pas de règle de taille maximale de création de surfaces nouvelles. Toutefois, les caves doivent avoir une surface d'au moins 2 mètres carrés.

9. Existe-t-il un montant ou un pourcentage de coût de travaux maximum dédié à la construction/extension par rapport au coût de travaux de rénovation des surfaces existantes ?

Il n'existe pas une telle ventilation.

10. Les travaux d'embellissement et de finition peuvent-ils être intégrés sans limitation de proportion dans les travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement ?

Dès lors que le caractère indissociable de ces travaux de finition est démontré, ils peuvent être considérés comme des travaux d'amélioration. Les travaux qui se contentent d'enrichir l'embellissement et la décoration du logement ne sont pas pris en compte.

11. Le gros œuvre est-il inclus dans le montant total des travaux ?

Les travaux affectant les éléments de gros œuvre (fondations, éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage et consistance des façades hors ravalement, ne sont pas inclus dans le montant total des travaux éligibles.

Le dispositif est-il exclusivement destiné aux logements de classes énergétiques F et G ?

Non, cf 3.1

12. Comment la qualité de ces travaux sera-t-elle contrôlée a posteriori de la défiscalisation ?

Le contribuable doit présenter, sur demande de l'administration fiscale, les documents permettant de justifier du respect des conditions pour le bénéfice de la réduction d'impôt ([arrêté du 26 mars 2019](#)) :

- 2 diagnostics de performance énergétique (DPE) devant être réalisés par des professionnels. Les documents attesteront des réductions de consommation d'énergie avant et après les travaux.
- Les factures justificatives des travaux réalisés, précisant le lieu de réalisation des travaux et leurs spécificités

L'outre-mer étant soumis à un régime particulier, il n'y a pas de travaux d'économie d'énergie à réaliser.

- 13. Quel est le cadre réglementaire pour garantir de bonnes conditions d'habitabilité concernant la « modernisation, assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables » (ou annexes) notamment au niveau des sous-sols ou des combles ? Est-ce le règlement sanitaire départemental, le décret relatif à la décence des logements de 2002 ou un autre texte ?**

Comme pour tout type de logement, c'est le [Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002](#) relatif aux caractéristiques du logement décent qui s'applique ainsi que le règlement sanitaire départemental.

- 14. Le Denormandie dans l'ancien est-il possible en outre-mer, sachant que les règles de rénovation et de performance énergétique ne sont pas toujours adaptées par rapport à la métropole ?**

Oui. La réduction d'impôt s'applique aux investissements réalisés dans les départements d'outre-mer : Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte et les collectivités d'outre-mer : Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis-et-Futuna. Elle peut s'échelonner jusqu'à 32% du montant de l'investissement.

L'écoconditionnalité des logements n'est pas applicable à Mayotte. Dans les autres territoires, les logements doivent répondre au niveau de performance énergétique globale fixé par décret ([article 46 AZA octies-0 AA de l'annexe III au code général des impôts](#)).

IV. Nature des biens et publics bénéficiaires

Le Denormandie concerne les propriétaires physiques bailleurs, et les associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés (hors SCPI). Ces personnes physiques doivent être soumises à l'impôt sur le revenu pour bénéficier de la réduction d'impôt.

Chaque associé pourra récupérer à son compte la part de réduction d'impôt qui lui revient. La réduction d'impôt s'applique donc également à l'associé d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI. L'éviction ici des SCPI ne concerne pas les souscriptions de parts de SCPI par un contribuable ou par un associé d'une autre société non assujettie à l'impôt sur les sociétés. Les explications qui suivent vont permettre de comprendre le raisonnement.

Tout d'abord la réduction d'impôt bénéficie également aux personnes physiques qui achètent un logement destiné à la location par l'intermédiaire d'une société de personnes non soumise à l'impôt sur les sociétés, comme par exemple les associés de SCI.

La réduction d'impôt s'applique de la même façon aux personnes au titre des souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 %

de la souscription annuelle servent à financer un immeuble éligible au dispositif. Les parts de SCPI acquises directement par le contribuable doivent être souscrites dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé.

Les parts de SCPI peuvent également être souscrites par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, autre qu'une SCPI, à la condition que les revenus de ces immeubles soient imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

Les SCPI qui sont concernées par la réduction d'impôt Denormandie dans l'ancien sont celles qui ont pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à l'exclusion donc de toutes souscriptions de parts d'autres types de sociétés. A noter que pour les besoins de cette gestion, les SCPI peuvent procéder à des travaux dans ces immeubles.

Ainsi, de par leur objet, les SCPI visées dans le dispositif Denormandie dans l'ancien ne sont pas autorisées à souscrire des parts d'autres sociétés puisque nous avons vu que les souscriptions au capital de SCPI sont permises à la condition que 95 % de la souscription servent à financer un immeuble ou un logement éligible du Denormandie dans l'ancien. Il en découle que la condition relative à l'emploi de la souscription au financement d'un immeuble éligible fait obstacle à l'application de la mesure aux souscriptions par une SCPI de parts de SCPI.

Il convient de noter par ailleurs que la réduction d'impôt est calculée sur 100 % du montant des souscriptions. Le montant de la souscription pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt, ne peut excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €.

Le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'engagement de location est pris par celle-ci, l'associé qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée couverte par l'engagement de location.

Lorsque le logement est la propriété d'une SCPI, l'engagement est également pris par celle-ci et les associés doivent s'engager à conserver la totalité des titres jusqu'à l'expiration de la durée couverte par l'engagement de location.

15. *Un logement acquis la même année que la signature de l'ORT mais en amont de celle-ci peut-il bénéficier de la réduction fiscale ? Et qu'en est-il si l'acquisition ainsi que les travaux ont lieu en amont de la signature de l'ORT mais la même année que la signature ?*

Seule **la date d'acquisition du logement** doit être prise en compte ; elle conditionne, en l'espèce, l'appréciation de l'éligibilité du dispositif au vu de la date de signature effective de

la convention ORT par la commune. La prise en compte de la date du début de réalisation des travaux est sans incidence.

Ainsi, pour une commune ayant signé une convention ORT le 1^{er} janvier 2020 :

- le contribuable qui aura acquis le logement avant cette date ne peut en aucun cas bénéficier du dispositif « Denormandie ancien », et ce, que les travaux d'amélioration aient été réalisés avant ou après la date de l'acquisition, ou même après la date de signature de la convention ;
- le contribuable qui aura acquis le logement à partir de cette date pourra bénéficier du dispositif, et ce, que les travaux aient été réalisés avant ou après la date d'acquisition ou la date de signature de la convention.

16. *Y a-t-il un nombre maximal de logements concernés par le Denormandie dans l'ancien par personne (en prenant en compte les ascendants, conjoints et descendants) ?*

La réduction d'impôt s'applique sur le foyer fiscal (principe de l'imposition par foyer fiscal): 2 personnes d'une même famille mais de foyers fiscaux différents peuvent chacune bénéficier du Denormandie sur 2 logements au plus par an.

Le propriétaire du logement doit prendre l'engagement de le donner en location à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal.

La modification du foyer fiscal (mariage, divorce, séparation, ...) entraîne la reprise de la réduction d'impôt sauf si le nouvel attributaire du bien reprend l'engagement de location ou si, en cas de divorce, les ex-époux conservent en indivision le bien acquis au cours de leur mariage.

17. *La location est-elle possible pour un ascendant, descendant ou membre de la famille ?*

Oui, la location peut être conclue avec un ascendant ou un descendant du contribuable, sous réserve qu'il ne soit pas membre du foyer fiscal du contribuable et sous réserve du respect des conditions de plafonds de loyer et de ressources.

18. *Le logement peut-il être en copropriété dans un immeuble comprenant d'autres types de locaux que de l'habitation (non concernés par l'habitation) ?*

Oui.

19. *Le Denormandie s'applique-t-il sur des bâtiments (type ancien tribunal) qui pourraient être transformés en logements après reconversion ?*

Oui c'est possible, car il concerne la transformation d'un local en usage d'habitation, selon [l'article 199 novovicies du CGI](#).

20. *Sur des opérations complexes impliquant des démolitions-reconstructions, le Denormandie s'applique-t-il uniquement aux logements "réhabilités" ou à l'ensemble des logements dont ceux créés par démolition-reconstruction?*

Seuls les logements réhabilités sont éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien. Les travaux de démolition totale suivie d'une reconstruction ne sont pas éligibles à ce régime fiscal. Dans les zones éligibles au Pinel, le dispositif Pinel peut venir en appui.

21. *Les logements construits dans le cadre Denormandie constituent-ils des logements sociaux au sens de l'objectif de construction fixé à l'article 55 de la loi SRU ?*

Si la réduction d'impôt Denormandie est conditionnée à un engagement de location sous certaines conditions (plafonds de loyer et de revenus du foyer de l'occupant fixés par arrêté, correspondant au logement « intermédiaire »), ces logements ne constituent pas des logements sociaux au sens de [l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains](#) (SRU).

Cependant, si le Denormandie dans l'ancien est associé à des subventions Anah, les loyers conventionnés Anah « sociaux » et « très sociaux » rentrent dans ce cadre.

V. Ressources du locataire et plafonds de loyers

22. *Un plafond de ressources du locataire est-il requis ? Le Denormandie dans l'ancien nécessite-t-il de pratiquer un loyer plafonné ?*

Le dispositif de réduction d'impôt dit « Denormandie » est prévu au 5° du B. du I. de [l'article 199 novovicies du code général des impôts](#).

Les ressources du locataire ne doivent pas excéder un plafond fixé chaque année. Ce plafond s'apprécie à la date de signature du bail.

Cette réduction d'impôt est soumise à l'engagement du propriétaire de louer le logement nu « à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans » (I, A, alinéa 1 de l'article 199 novovicies).

Le III du même article dispose à cet effet que « Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement et de son type. »

Les plafonds de loyer et de ressources en vigueur ont été définis par le [décret n° 2020-897 du 22 juillet 2020 à l'article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts](#). Les grilles correspondantes sont également reproduites sur le [site de service public.fr](#).

- 23. *L'article 199 novovicies du CGI (III) prévoit la possibilité pour le préfet de région de réduire les plafonds de loyer nationaux applicables au Denormandie. De la même manière que pour le Pinel, ces loyers doivent-ils être modulés pour être inférieurs d'environ 20% aux loyers de marché, sans être inférieurs aux loyers des logements locatifs sociaux (PLS) ?***

Non, ce n'est pas une obligation.

VI. Articulation et comparaison du Denormandie dans l'ancien avec d'autres dispositifs d'aide

- 24. *Le Denormandie dans l'ancien peut-il s'accompagner de subventions Anah autres que le cadre d'Habiter mieux ?***

Oui. Toutefois les subventions accordées doivent être déduites des dépenses éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien.

L'Anah est susceptible de financer des travaux de rénovation de l'habitat sous la forme de divers types de subventions : performance énergétique (« Habiter Mieux ») mais aussi pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité, l'autonomie de la personne ainsi que des travaux lourds de réhabilitation (grosse dégradation/LHI).

Les aides pour travaux de l'Anah constituent des subventions qui sont compatibles avec une réduction d'impôt Denormandie.

Les aides de l'Anah sont à déduire de l'assiette du coût de l'opération pour le calcul de l'aide fiscale. En revanche, la subvention Anah ne réduit pas la part des travaux devant correspondre à 25% minimum du coût de l'opération.

Plus précisément :

- Concernant l'appréciation de la part de travaux d'amélioration dans le montant total de l'investissement du contribuable (seuil de 25 %), il n'y a pas lieu de distinguer selon l'origine du financement des travaux. Le montant total des travaux éligibles, facturés par une entreprise, doit être retenu pour apprécier ce seuil, que ces travaux aient été subventionnés ou non. Cette règle, qui résulte de la lettre du 5° du B du I de l'article

199 novovicies du CGI, est cohérente avec l'objet de cette condition qui vise à assurer que le logement fait l'objet d'une rénovation substantielle.

- S'agissant de la détermination de l'assiette de la réduction d'impôt en présence d'une subvention, versée par l'Anah notamment, il convient de retenir pour la détermination du prix de revient de l'immeuble, les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Dès lors que les dépenses de travaux éligibles ont donné lieu à une subvention, la base de l'avantage fiscal doit nécessairement s'entendre déduction faite de cette subvention.

Illustration par un exemple : Une opération d'acquisition - réhabilitation lourde d'un logement de 80 m² a un coût total de 200 000 € dont 50 000€ de travaux. Le bailleur bénéficie d'une subvention Anah pour « travaux lourds de réhabilitation » de 9 800 € (voir fiche 3 conventionnement Anah).

a) Appréciation de la part de travaux d'amélioration

L'origine du financement des travaux n'est pas prise en compte donc il faut comparer le montant de 50 000€ de travaux au coût total de l'opération, à savoir 200 000 €. La subvention Anah pour « travaux lourds de réhabilitation » n'est donc pas prise en compte pour l'appréciation du seuil des 25%.

La part de travaux d'amélioration est bien de 25% du coût de l'opération. Cette opération est donc éligible au dispositif « Denormandie dans l'ancien ».

b) Détermination de l'assiette de la réduction d'impôt

S'agissant de la détermination de l'assiette de la réduction d'impôt en présence d'une subvention, versée par l'Anah, il convient de retenir pour la détermination du prix de revient de l'immeuble, les dépenses effectivement supportées par le contribuable.

Dès lors que les dépenses de travaux éligibles ont donné lieu à une subvention, la base de l'avantage fiscal doit nécessairement s'entendre déduction faite de cette subvention.

Données à prendre en compte pour le calcul de la réduction d'impôt :

➔ Acquisition et travaux : 200 000 € - 9 800€ = 190 200 €

La réduction d'impôt sera donc calculée sur une assiette de 190 200 € et non 200 000 €.

c) Calcul de la réduction d'impôt

1. Pour un engagement de louer de **6 ans**, le taux applicable est de 12 %

➔ Le montant total de la réduction d'impôt sera donc de 22 824 € (190 200 € x 12%)

➔ Soit une réduction d'impôt annuelle de 3 804 €

2. Pour un engagement de louer de **9 ans**, le taux applicable est de 18 %

➔ Le montant total de la réduction d'impôt sera donc de 34 236 € (190 200 € x 18%)

➔ Soit une réduction d'impôt annuelle de 3 804 €

25. Lorsque plusieurs dispositifs d'aide se cumulent (Anah et Denormandie), comment s'articulent les engagements de conventionnement ? Faut-il une convention globale ou une par dispositif ?

Il n'y a pas de conventionnement pour le Denormandie, il s'agit d'une réduction d'impôt basée sur la déclaration fiscale.

En revanche, une subvention Anah est conventionnée et son montant doit être déduit du prix de revient de l'investissement éligible au dispositif Denormandie.

26. Peut-on disposer d'éléments de comparaison entre le Pinel et le Denormandie concernant la requalification de logements ?

Comparaison du Pinel et du Denormandie sur la requalification.

Les dispositifs Pinel et Denormandie constituent deux modalités d'application d'un même type de réduction d'impôt, prévue à [l'article 199 novovicies du code général des impôts](#). Ces derniers ne sont pas cumulables.

Si les taux et bases de calcul des deux dispositifs sont identiques, il convient de rappeler qu'ils concernent des opérations d'acquisition différentes (création de logement neufs versus travaux dans l'ancien). La fiscalité applicable aux opérations (TVA, droits de mutation à titre onéreux...) est donc distincte.

Le dispositif Pinel a pour objet d'encourager la création de logement neufs dans les zones connaissant une tension sur le marché immobilier local. Il concerne différentes catégories de logements neufs mais aussi l'acquisition :

- de logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation « *permettant au logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf* » ;
- de locaux affectés à un usage autre que l'habitation et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logements.

Ce dispositif est mobilisable dans les zones classées A, A bis et B1. Il concerne également les communes faisant l'objet d'un « *contrat de redynamisation de site de défense* ».

Pour sa part, le dispositif Denormandie concerne la rénovation de logements dans les communes concernées par le plan « Action cœur de Ville », faisant l'objet d'une ORT, ou d'un PNRQAD (listés dans [l'arrêté du 26 mars 2019](#)). Dans le dispositif initial, étaient exclusivement concernés les logements situés au centre des communes éligibles, c'est-à-dire les zones de bâti continu dans ces communes. La loi de finances pour 2020 a supprimé la référence au centre des communes pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2020. Il suffit ainsi que le logement soit situé dans une commune dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué.

Ces travaux doivent notamment avoir pour objet d'améliorer la performance énergétique du logement.

Pour les villes situées à la fois en ORT ou en ACV, et dans les zones d'éligibilité au Pinel, le Denormandie constitue un dispositif plus souple, applicable à une catégorie plus large de travaux et ne nécessite pas forcément comme le Pinel de permettre au logement d'acquiescer des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf.

Denormandie	Pinel
199 novovicies du code général des impôts	199 novovicies du code général des impôts
Taux et obligations de location identiques	Taux et obligations de location identiques mais avec une diminution progressive des taux en 2023 et 2024
Villes « <i>Action Cœur de Ville</i> » et ORT Villes PNRQAD fixées par décret	Zones de tensions sur le marché locatif et communes couvertes par un CRSD ou l'ayant été dans les 8 ans précédant l'investissement
Travaux dans l'ancien avec composante énergétique	Construction neuve ou remise à neuf ou local transformé en logement

27. Le dispositif Denormandie est-il compatible avec la réduction d'impôt applicable aux logements conventionnés Anah, dite « Louer abordable » ou avec d'autres dispositifs fiscaux ?

Le code général des impôts prévoit explicitement l'impossibilité de cumuler le dispositif Denormandie avec certains dispositifs fiscaux, notamment les dispositifs « Malraux » et « Louer abordable/Cosse » (voir notamment les [articles 31 au I. 1° o\) 8.](#) et [199 novovicies](#) au I. E.).

Par ailleurs, le Denormandie dans l'ancien ne peut pas se cumuler pour un même logement avec les dispositifs suivants :

- Non-cumul avec les logements financés par un prêt locatif social (PLS).
- Non-cumul, pour un même logement, avec les réductions d'impôt sur le revenu du secteur du logement en outre-mer et prévues aux articles 199 undecies A et 199 undecies C du code général des impôts.
- Non-cumul, pour un même logement, avec le dispositif Duflot-Pinel.
- Non-cumul, pour un même logement, avec le dispositif Scellier.
- Non-cumul avec la déduction de charges des revenus fonciers.

Le dispositif Denormandie dans l'ancien est pris en compte pour la détermination du plafonnement global des avantages fiscaux.

D'un autre côté, un contribuable peut bénéficier à la fois du dispositif Denormandie dans l'ancien et du crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable prévu à l'article 200 quater du code général des impôts. Cependant dans ce cas de figure, le prix de revient du logement retenu pour la détermination du dispositif Denormandie dans l'ancien est diminué du montant du crédit d'impôt obtenu.

Le bénéfice du dispositif Denormandie dans l'ancien ne fait pas non plus obstacle à l'application du régime micro-foncier (régime d'imposition simplifié des revenus fonciers - article 32 du code général des impôts).

Un contribuable peut, au titre d'un investissement éligible au régime des monuments historiques, opter pour l'application soit du dispositif Denormandie dans l'ancien, soit du régime spécifique de déduction des charges foncières des monuments historiques et assimilés.

28. Eclairages sur les dispositifs de défiscalisation Malraux v.s Denormandie

Respectivement définis aux articles [199 novovicies](#) (I. B. 5°) et [199 tervicies](#) du code général des impôts, les dispositifs Denormandie et Malraux constituent tous deux des aides fiscales se traduisant par une réduction d'impôt sur le revenu, en lien avec des travaux réalisés dans l'ancien à destination locative. Ils se distinguent toutefois assez largement. Ils sont mutuellement incompatibles.

Le dispositif Denormandie concerne des opérations d'investissement locatif, c'est-à-dire d'acquisition-amélioration de logements. **Il s'applique donc exclusivement à des situations d'acquisition alors que le Malraux peut concerner un logement déjà en possession de son propriétaire.**

Les deux dispositifs concernent les personnes physiques, qu'ils soient propriétaires ou associés de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI par exemple). Les associés de SCPI sont toutefois exclus du dispositif de Denormandie.

Les zonages géographiques sont également distincts :

- Le Denormandie concerne les villes signataires d'une convention ORT ou « présentant un besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville particulièrement marqué » ([arrêté du 26 mars 2019](#) correspondant aux villes Action cœur de Ville), et certaines villes en PNRQAD.
- Le Malraux concerne les sites patrimoniaux remarquables (SPR), les territoires concernés par un PNRQAD, ainsi que certains quartiers anciens dégradés relevant de conventions ANRU. Concernant les sites patrimoniaux remarquables classés ne faisant ni l'objet d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou de plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PVAP), la réduction d'impôt ne s'applique qu'aux opérations ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP).

Les opérations applicables au dispositif Denormandie en cause sont enfin de nature très différente à celles prévues pour le dispositif Malraux :

- Elles peuvent concerner un seul logement alors que le Malraux concerne l'ensemble de l'immeuble qui doit être dédié entièrement à la location ;
- Ces opérations ont pour objet d'encourager l'offre locative intermédiaire, avec des plafonds de loyer et de revenu du foyer de l'occupant, qui n'existent pas dans le dispositif Malraux ;
- Les travaux dans le cadre du Denormandie doivent présenter une composante énergétique. Ceux dans le cadre du Malraux concernent l'ensemble de l'immeuble et présentent souvent un caractère patrimonial ;
- Le Denormandie se calcule sur la base de toute l'opération (acquisition comprise) alors que le Malraux concerne les seuls travaux.

VII. Observation et évaluation du dispositif

29. Combien d'opérations éligibles au Denormandie sont en cours ? Dispose-t-on d'exemples d'opération ?

Nous ne disposons d'aucun exemple à ce jour, un reporting national n'ayant pas encore été effectué.