

# Connaissez-vous le dispositif Denormandie ?



© 2025 Les Echos Publishing

Un certain nombre de dispositifs vous permettent de bénéficier d'une réduction ou d'un crédit d'impôt en contrepartie de dépenses réalisées ou d'investissements effectués dans des secteurs clés de l'économie tels que l'immobilier. Le dispositif Denormandie en fait partie. Explications.

## En quoi consiste le dispositif ?

Le dispositif Denormandie permet aux particuliers qui investissent dans un bien immobilier ancien, situé dans certaines communes, en vue de le louer, et qui effectuent des travaux d'amélioration, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Son taux variant selon la durée de l'engagement de location choisie par l'investisseur.

Le dispositif Denormandie est réservé aux investissements réalisés dans des logements anciens situés dans une commune :

- dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est important ;
- ou en zone labellisée Cœur de ville ;
- ou ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

**À noter** : un simulateur permet de savoir en quelques clics si la commune où se situe le bien visé relève du dispositif Denormandie. Vous pouvez y accéder [en cliquant ici](#).

## **Un bien à rénover**

Autre condition à respecter, le logement doit faire l'objet de travaux de rénovation. Des travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % (20 % au moins pour les logements faisant partie d'un habitat collectif). Sachant que les travaux engagés devront représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. En pratique, le logement doit, après travaux, être classé au minimum dans la catégorie E du DPE.

Pour répondre à cette condition de réalisation de travaux, le bailleur peut préférer réaliser des actions d'amélioration de la performance énergétique relevant de deux catégories sur les cinq retenues : isolation des murs, des toitures et des fenêtres, changement de chaudière, changement de production d'eau chaude.

## **Un bien destiné à la location**

Pour bénéficier du dispositif Denormandie, le propriétaire du logement doit s'engager à le donner en location nue à titre d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Étant précisé que cet engagement de location doit être pris pour une durée de 6 ou 9 ans.

À l'issue de ce délai, le bailleur peut proroger son engagement de 3 ans, renouvelables une fois en cas d'engagement initial de 6 ans. Il peut ainsi s'étaler sur une durée de 12 ans.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le bailleur doit aussi s'engager à ce que le montant des loyers ne soit pas supérieur à un plafond dont le montant est relevé chaque année. Ce plafond doit être respecté pendant toute la période de l'engagement de location. Il varie en fonction de la zone dans laquelle le logement est donné en location. Outre ces

plafonds de loyers, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources sont inférieures à certains plafonds.

## **Quels avantages fiscaux ?**

Si toutes les conditions sont remplies, le bailleur peut bénéficier d'une réduction d'impôt qui est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 € par m<sup>2</sup> de surface habitable et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et par an.

Attention, le prix du logement servant de base de calcul doit prendre en compte tous les frais accessoires (droits d'enregistrement, frais de notaire...).

À noter que le taux de la réduction varie en fonction de la durée de l'engagement de location pris par le bailleur. Il est ainsi de 12 % pour un engagement de 6 ans, de 18 % pour un engagement de 9 ans et de 21 % pour un engagement de 12 ans (23 %, 29 % et 32 % en outre-mer).

© 2025 Les Echos Publishing