

DISPOSITIF DENORMANDIE

Biens concernés

Sont actuellement éligibles au dispositif Denormandie les logements anciens des 222 villes du plan « Action cœur de ville » ainsi que les communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

Objectif public

Applicable depuis le 1er janvier 2019, le dispositif Denormandie vise à encourager la rénovation de l'immobilier locatif dans certains centres-villes. Cette nouvelle aide accordée sous conditions

aux propriétaires bailleurs élargit et remplace le dispositif « Pinel dans l'ancien ».

LES AVANTAGES FISCAUX

Réduction d'impôt

Le principe de calcul de la réduction d'impôt est identique à celui appliqué au Pinel neuf. Le montant de la réduction varie ainsi suivant la durée d'engagement de location :

Engagement de location	6 ans	9 ans	12 ans
Réduction d'impôt du prix d'acquisition du bien	12 %	18 %	21 %

L'avantage fiscal est plafonné à 300 000 €.

Parallèlement à l'avantage fiscal, le dispositif Denormandie permet l'acquisition d'un logement ancien dont le prix d'achat est souvent plus attractif que le neuf.

Un autre atout de cette mesure est de porter sur un plus grand nombre de villes moyennes en raison d'un élargissement du dispositif à l'ensemble des régions et pas forcément à celles tendues.

Conditions

- Pour bénéficier du dispositif Denormandie, le nouveau propriétaire du logement ancien dégradé doit réaliser des travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'acquisition. Ces travaux doivent avoir pour finalité l'amélioration des performances énergétiques, la modernisation, l'assainissement, l'aménagement de surfaces habitables (dont les combles et sous-sols) ou encore la création de surface habitable nouvelle.
- Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 €.
- Les travaux doivent obligatoirement être réalisés par un professionnel certifié RGE.
- Le logement doit être loué meublé et le montant du loyer est plafonné ainsi que les ressources du locataire.

Plafonds de loyers et de ressources

Plafonds des loyers pratiqués en 2018 :

Plafonds de loyer	A bis	Reste de la zone A	B1	B2 et C
Loyer en euros/m ²	17,43 €/m ²	12,95 €/m ²	10,44 €/m ²	9,07 €/m ²

Plafonds de ressources en euros des locataires :

Composition du foyer locataire	A bis	Reste de la zone A	B1	B2 et C
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 861 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	89 439 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €
Majoration pour personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €