

L'essentiel du Dispositif Denormandie

Le dispositif Denormandie, institué en 2019 (article 199 novovicies du CGI, volet ancien) et prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 par la loi de finances pour 2026, est aujourd'hui l'un des derniers dispositifs de réduction d'impôt pour l'investissement locatif dans l'ancien, depuis la disparition définitive du Pinel fin 2024.

Voyons le principe et le contexte du dispositif, les conditions d'éligibilité du bien et des travaux, les zones éligibles, les taux de réduction d'impôt selon la durée d'engagement, les plafonds applicables, les plafonds de loyers et de ressources, une simulation chiffrée, la comparaison avec d'autres dispositifs, les risques et points de vigilance, comment se lancer, et les termes fréquemment utilisés.

LE PRINCIPE ET LE CONTEXTE DU DISPOSITIF

La loi Denormandie encourage l'achat d'un logement ancien à rénover dans des villes moyennes en perte d'attractivité, en contrepartie d'une réduction d'impôt sur le revenu étalée sur la durée d'engagement de location.

Un dispositif prorogé : La loi de finances pour 2026 (loi n° 2026-103 du 19 février 2026) a prorogé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027, confirmant son rôle de dernier outil de défiscalisation immobilière accessible au grand public sur l'ancien.

L'objectif de politique publique : Au-delà de l'avantage fiscal individuel, le dispositif vise à revitaliser les centres-villes de communes moyennes, en s'articulant avec les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DU BIEN ET DES TRAVAUX

Le seuil de travaux : Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération (prix d'acquisition + frais de notaire + travaux), réalisés par un professionnel — l'autoréalisation est exclue sans exception.

La nature des travaux éligibles : Ils doivent porter sur au moins deux catégories réglementaires parmi les murs, la toiture, les fenêtres, la chaudière ou la production

d'eau chaude, ou permettre la création de surface habitable nouvelle (balcon, terrasse, garage transformé).

Le critère de performance énergétique : Après travaux, le logement doit atteindre au minimum une étiquette de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe E, avec un gain de performance énergétique d'au moins 20 % pour les travaux de rénovation énergétique proprement dits.

Le délai d'achèvement : Les travaux doivent être facturés et achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition du bien.

LES ZONES ÉLIGIBLES

En 2026, plusieurs centaines de communes sont éligibles au dispositif, selon l'un des trois critères suivants.

Le programme Action Cœur de Ville : Communes ayant signé une convention avant le 4 février 2022 dans le cadre de ce programme national de revitalisation des centres-villes.

Les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) : Communes ayant conclu une convention ORT avec l'État, souvent de taille moyenne (entre 6 000 et 100 000 habitants).

L'habitat dégradé : Communes ayant fait l'objet d'un classement pour habitat dégradé par arrêté ministériel, indépendamment des deux critères précédents.

LES TAUX DE RÉDUCTION D'IMPÔT

Engagement de 6 ans : Réduction d'impôt de 12 % du prix de revient de l'opération, soit 2 % par an.

Engagement de 9 ans : Réduction d'impôt de 18 % du prix de revient, avec possibilité de proroger l'engagement par périodes supplémentaires.

Engagement de 12 ans : Réduction d'impôt de 21 % du prix de revient, répartie à raison d'environ 6 % les neuf premières années puis 3 % les trois années suivantes — soit l'économie d'impôt maximale possible dans ce dispositif.

La majoration outre-mer : Dans les départements et collectivités d'outre-mer, les taux de réduction peuvent être majorés jusqu'à 32 % pour un engagement de 12 ans.

LES PLAFONDS APPLICABLES

Le plafond d'investissement : La réduction d'impôt s'applique dans la limite de 300 000 € d'investissement par an, et de 5 500 € par mètre carré de surface habitable.

Le plafond global des niches fiscales : La réduction d'impôt Denormandie s'inscrit dans le plafonnement global des avantages fiscaux, fixé à 10 000 € par an pour la plupart des niches fiscales (article 200-0 A du CGI).

Le montant maximal d'économie d'impôt : Jusqu'à 63 000 € d'économie d'impôt cumulée sur 12 ans pour un investissement au plafond de 300 000 €.

LES PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Comme pour la plupart des dispositifs incitatifs à la location nue, le bénéfice de la réduction d'impôt suppose de respecter des plafonds de loyer selon la zone géographique du bien, ainsi que des plafonds de ressources pour le locataire.

Les plafonds de loyer par zone en 2026 : 19,71 €/m² en zone A bis, 14,64 €/m² en zone A, 11,80 €/m² en zone B1, et 10,26 €/m² en zones B2 et C, avec application d'un coefficient multiplicateur selon la surface du logement.

La location à un ascendant ou descendant : Contrairement à d'autres dispositifs, il est possible de louer le bien à un ascendant ou un descendant, à condition qu'il ne soit pas rattaché au même foyer fiscal que le propriétaire bailleur.

SIMULATION CHIFFRÉE

Un investisseur, imposé à la tranche marginale de 30 %, achète un logement ancien de 173 000 € (prix d'acquisition + travaux) dans une ville éligible, avec un engagement de location de 12 ans.

Le calcul de la réduction : $173\,000\text{ €} \times 21\% = 36\,330\text{ €}$ d'économie d'impôt, répartie à raison d'environ 6 048 € par an sur les neuf premières années, puis 3 024 € par an sur les trois années suivantes.

Le rendement locatif : Le rendement brut moyen observé dans les villes éligibles tourne autour de 5 à 7 %, contre 3 à 4 % en zone tendue classique ; en intégrant la réduction d'impôt sur 12 ans, le rendement effectif après fiscalité peut atteindre 7 à 9 % pour un contribuable aux tranches marginales élevées.

Ces niveaux dépendent fortement de la qualité du bien, de la précision du chiffrage des travaux et de la tension locative réelle du marché local, à vérifier avant tout engagement.

DENORMANDIE FACE AUX AUTRES DISPOSITIFS

Denormandie vs Jeanbrun : Le Denormandie repose sur une réduction d'impôt forfaitaire liée à la durée d'engagement, tandis que le Jeanbrun repose sur un amortissement progressif combiné au déficit foncier majoré ; le choix dépend souvent du niveau d'imposition et de l'appétence pour l'un ou l'autre mécanisme.

Denormandie vs déficit foncier classique : Un investissement ancien avec travaux peut aussi être optimisé par le seul mécanisme du déficit foncier de droit commun, sans les contraintes de zonage ni de plafonds de loyer du Denormandie, mais sans réduction d'impôt directe non plus.

Denormandie vs Malraux : Le dispositif Malraux, réservé aux secteurs sauvegardés et aux travaux de restauration lourds encadrés par l'Architecte des Bâtiments de France, offre une réduction d'impôt souvent plus généreuse mais s'adresse à des biens et des budgets de travaux beaucoup plus contraints.

LES RISQUES ET POINTS DE VIGILANCE

L'éloignement géographique : Un investisseur peut acquérir un bien Denormandie n'importe où en France, y compris loin de son domicile ; en pratique, l'éloignement complique la phase travaux et la gestion locative, et un accompagnement local solide est indispensable au-delà de quelques centaines de kilomètres.

Le risque sur le chiffrage des travaux : Le respect du seuil de 25 % de travaux et l'obtention du DPE requis après travaux doivent être rigoureusement documentés ; un chiffrage imprécis expose à une remise en cause de l'avantage fiscal.

La vacance locative en ville moyenne : Les villes éligibles étant souvent moins tendues qu'une grande métropole, le risque de vacance locative doit être évalué au cas par cas avant l'achat, indépendamment de l'avantage fiscal théorique.

LA GESTION LOCATIVE ET LE SUIVI DU BIEN

Faire appel à une agence locale : Pour un bien situé loin du domicile de l'investisseur, confier la gestion locative à une agence implantée localement facilite le suivi du bien, la recherche de locataires éligibles et le respect continu des plafonds de loyer et de ressources.

Le renouvellement des baux : À chaque nouveau bail conclu pendant la période d'engagement, il convient de vérifier que le loyer et les ressources du nouveau locataire respectent toujours les plafonds applicables dans la zone concernée.

L'entretien du bien après travaux : Un entretien régulier du logement rénové permet de préserver la performance énergétique obtenue et d'éviter une dégradation qui nuirait à la fois à la qualité locative et à la valeur patrimoniale du bien sur la durée de l'engagement.

LA REVENTE PENDANT L'ENGAGEMENT ET LA SORTIE DU DISPOSITIF

La revente anticipée : Céder le bien avant la fin de la période d'engagement choisie (6, 9 ou 12 ans) entraîne en principe la remise en cause de la réduction d'impôt obtenue, sauf exceptions légales (invalidité, décès, licenciement du contribuable ou de son conjoint).

La prorogation de l'engagement : À l'issue d'un engagement de 6 ou 9 ans, il est possible de proroger l'engagement par périodes supplémentaires pour continuer à bénéficier de la réduction d'impôt jusqu'au taux maximal de 21 % sur 12 ans.

Après la fin de l'engagement : Une fois la période d'engagement achevée, le propriétaire retrouve une pleine liberté : poursuite de la location aux conditions de marché, occupation personnelle du bien, ou revente sans remise en cause de l'avantage fiscal déjà acquis.

COMMENT SE LANCER

1. Sélectionner une ville et vérifier l'éligibilité : Confirmer que la commune visée relève bien d'un des trois critères d'éligibilité (Action Cœur de Ville, ORT, habitat dégradé).

2. Chiffrer précisément le projet : Faire établir un devis de travaux détaillé permettant de vérifier le respect du seuil de 25 % et l'atteinte du DPE requis après travaux.

3. Choisir la durée d'engagement : Arbitrer entre 6, 9 ou 12 ans selon l'objectif de réduction d'impôt recherché et l'horizon de détention envisagé.

4. Conserver l'ensemble des justificatifs : Factures de travaux, bail, quittances de loyer, attestations de ressources du locataire : ces documents peuvent être demandés par l'administration fiscale pour valider la réduction d'impôt.

LES TERMES FRÉQUENTS

Dispositif Denormandie : Réduction d'impôt pour l'achat d'un logement ancien à rénover dans une ville éligible, en contrepartie d'une location nue encadrée.

Action Cœur de Ville : Programme national de revitalisation des centres-villes de communes moyennes, l'un des critères d'éligibilité au Denormandie.

ORT : Opération de Revitalisation du Territoire : convention entre une commune et l'État ouvrant droit à l'éligibilité Denormandie.

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique, classant un logement de A (performant) à G (peu performant).

RGE : Reconnu Garant de l'Environnement : qualification exigée des artisans réalisant les travaux éligibles.

Plafond de loyer : Loyer maximal au mètre carré, fixé par zone géographique, à respecter pour bénéficier de la réduction d'impôt.