

CONFIDENTIEL

DISPOSITIF  
**DENORMANDIE**  
INVESTISSEMENT IMMOBILIER

3 LEVIERS DE RENDEMENT :

*RENDEMENT NET OPTIMISÉ*

*EFFET LEVIER*

*SORTIE ORGANISEE*

**TESTEZ UN PROJET**  
(TEST DU SERVICE PUBLIC)

# DISPOSITIF DENORMANDIE

Testez l'éligibilité d'un projet avec un simulateur du service public

## SITUATION GEOGRAPHIQUE

**Choisir un immeuble :** L'immeuble acheté doit être situé dans une zone géographique délimitée, les communes concernées sont notamment concernées par un besoin de réhabilitation de l'habitat, notamment via une convention cœur de ville ORT. ([testez la localisation de votre bien](#))

**Bien choisir :** ces communes sont classées en zones (A bis, A, B1, B2 et C), lesquelles déterminent les plafonds de loyers applicables à la location. Dans certaines communes, notamment dans les villes de taille moyenne, les plafonds autorisés peuvent être supérieurs aux loyers pratiqués sur le marché.

## COUT : ACQUISITION, TRAVAUX

**Montant à investir :** Le bien doit être un logement pour les besoins de l'engagement. Le montant des travaux pour l'éligibilité est d'un quart du montant total investi. Ainsi pour un immeuble acheté 75 000 euros, le montant des travaux doit être de 25 000 euros. Ils doivent s'achever dans les 30 mois suivant l'acquisition.

**Base de la réduction d'impôts :** La base de la réduction porte sur les travaux, le prix de vente, les frais de notaires et d'agence notamment.

**Nature des travaux :** Travaux de rénovation énergétique, modernisation, aménagement de surfaces habitables (Ex : Isolation, remplacement du système de chauffage, réfection toiture etc...), le Diagnostic de performance doit être E au minimum suite aux travaux. Il est recommandé d'utiliser l'audit énergétique lors de l'acquisition pour décider des travaux à entreprendre.



## RENDEMENT : LOCATION SUR 9 ANS

**Facteur de la réduction :** La réduction est optimisée si l'engagement de location est limité à 6 ou 9 ans, soit 12 ou 18% de réduction d'impôt sur le montant investi.

**Engagement de louer :** La location doit porter sur un logement nu, c'est à dire non susceptible de bénéficier d'un régime LMNP ou LMP. Il ne peut pas être exploité par une personne à l'impôt sur les sociétés.

**Nature de l'engagement :** Il convient de conserver les parts sociales de la société qui a acquis le bien et de ne pas vendre le bien. Il est toutefois possible de vendre le bien en cas de reprise de l'engagement par l'acquéreur.

## SOCIAL : PLAFONNEMENT DES LOYERS

**Optimum de l'espace loué :** Les logements sont soumis à un plafonnement des loyers, calculé à partir des m<sup>2</sup>, corrigé par un coefficient lié à la surface. Ce mécanisme permet de ne pas pénaliser les petites surfaces, le coefficient est plafonné à "1,2". La surface optimale est de 38 m<sup>2</sup> pour que le loyer plafond au m<sup>2</sup> soit maximisé.

**Calcul du plafonnement :** Le loyer maximal est obtenu en multipliant le plafond de loyer au m<sup>2</sup> par la surface, puis par le coefficient (0,7 + 19 / surface). Les plafonds applicables par commune et par zone sont exposées :

| Localisation du logement     | 2024    | 2025    |
|------------------------------|---------|---------|
| Zone A bis                   | 18,89 € | 19,51 € |
| Zone A                       | 14,03 € | 14,49 € |
| Zone B1                      | 11,31 € | 11,68 € |
| Zones B2 et C (sur agrément) | 9,83 €  | 10,15 € |

## CONTREPARTIE : REDUCTION D'IMPÔTS

**Conditions de détention :** Il est possible d'investir via une SCPI dans une assurance-vie afin de réduire l'imposition. Il est toutefois interdit de démembrer les droits portant sur un bien immobilier ou des parts sociales profitant de ce régime. Une logique de transmission est donc difficile à appréhender pendant la période de l'engagement.

**Cumul des avantages fiscaux :** Un grand nombre d'autres avantages sont cumulables, notamment les aides ANAH ou déficit foncier qui doivent toutefois porter des travaux différents de ceux concernés par le dispositif. Egalement cumulable avec le prêt PTZ à taux 0%.

**Cumulable avec des aides locales :** Liste disponible sur : <https://www.anil.org/aides-locales-travaux/>

**Sortie au delà de 9 ans :** Le dispositif est optimisé en cas de revente au terme de cette période. L'impôt sur la plus-value est alors optimisé étant donné la durée de détention. Toutefois, selon l'horizon de détention, le recours au LMNP ou à une structure soumise à l'IS peut être plus favorable.

## CONDITIONS DU DISPOSITIF

**Plafond des réductions :** D'abord, il convient de remplir le cerfa 2044 pour en bénéficier. Toutefois, il existe un seuil et un plafonnement de la réduction d'impôts applicable. Il convient de payer un certain nombre d'impôts afin de profiter intégralement du dispositif. Egalement, il n'est pas possible de dépasser 10 000 euros de réduction d'impôts par an. Le montant total investi éligible à la réduction d'impôts ne pouvant dépasser 300 000 euros par personne.

**Déficit Foncier :** Le cumul est possible sur les travaux qui dépassent les seuils/plafonds du dispositif. celle-ci n'étant pas une réduction d'impôts, elle n'est pas astreinte aux mêmes contraintes.

[En savoir plus sur le dispositif Denormandie.](#)



# DISPOSITIF DENORMANDIE

## CHIFFRES DE DEPART

**Localisation (cliquez ici pour vérifier l'éligibilité de votre ville) :** L'immeuble est ici situé à TOUL (ville moyenne en Meurthe et Moselle)

Il s'agit d'un immeuble composé d'un triplex et d'un duplex, développant une surface totale de 95 m<sup>2</sup>. Le bien est classé DPE G à l'état initial.

**Coût total de l'investissement :** L'opération représente un investissement global de 119 800 €, ventilé comme suit :

- Prix d'acquisition : 77 000 €
- Frais de négociation : 5 000 €
- Frais d'acquisition (notaire) : 7 800 €
- Travaux : 30 000 €

Les travaux comprennent principalement des interventions destinées à améliorer la performance énergétique du bien afin d'atteindre une classe DPE E, permettant une réduction de la consommation énergétique estimée à 30 000 €.

## RENDEMENT BRUT : 243.324,00

**Rendement brut :** Le rendement brut total de l'opération est estimé à 243 324 € et se décompose comme suit :

- Loyers encaissés sur la période : 104 760 €
- Produit de la revente : 117 000 €
- Réduction d'impôt liée au dispositif fiscal : 21 564 €

**Création de valeur :** La revente du bien est estimée à 117 000 €, soit une valorisation significative par rapport au prix d'acquisition hors frais, fixé à 77 000 €.

La plus-value brute est évaluée à 35 000 €, résultant principalement des travaux réalisés (estimation par des données de notaires). Après prise en compte des mécanismes d'abattement liés à la durée de détention, la base imposable est ramenée à environ 30 000 €, ce qui permet d'optimiser la fiscalité applicable lors de la cession.

L'impôt sur la plus-value est estimé à 5 000 €, calculé sur la base d'une détention de 9 ans, bénéficiant des abattements automatiques liés à la durée de détention.

**Fiscalité des loyers et réduction d'impôts :** L'immeuble bénéficie d'un plafonnement de loyers relativement généreux, permettant de générer 104 760 € de loyers sur la période d'engagement.

Les loyers sont soumis à une imposition globale de 45 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux, ce qui explique une fiscalité significative sur les revenus fonciers.

La réduction d'impôt accordée dans le cadre de l'engagement locatif sur 9 ans s'élève à 21 564 €. Cette réduction, bien qu'imputable sur l'impôt sur le revenu et non sur l'assiette des loyers, permet de lisser partiellement l'impact fiscal sur la durée de l'opération, avec un avantage réparti annuellement à hauteur d'environ 1/9e.

## RENDEMENT NET : 41.832,00

**Impôt sur la plus-value :** La base imposable est calculée en retenant l'hypothèse d'une revente intervenant après 9 ans de détention, sans revenus locatifs annexes. L'impôt sur la plus-value est estimé à 4544 € environ (pour un prix de revente après 9 ans de 117 000 EUROS).

**Remboursement de l'investissement :** Le remboursement du capital emprunté correspond au montant total de l'investissement initial, soit 119 800 €. Les frais de négociation et d'acquisition étant inclus dans la base d'investissement, le montant total remboursé est identique au coût global du projet.

**Charges déductibles :** Les charges déductibles de l'impôt sur le revenu comprennent :

- Intérêts d'emprunt : 31 500 € (3,5 % sur un emprunt de 100 000 € sur 9 ans)
  - Taxe foncière : 13 500 € (1 500 € par an sur 9 ans)
- Soit un total de 45 000 €.

**Charges de gestion et de protection :**

- Assurance loyers impayés (GLI) : 3 142 €
- Frais de gestion : 4 320 €

**Fiscalité des loyers :** L'impôt sur le revenu généré par les loyers est estimé à 30 %, auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit un taux global de 47,2 %.

Sur une base imposable de 52297 €, l'impôt total sur les loyers est évalué à 24684 €. Cette charge fiscale augmente mécaniquement la base globale des charges de l'opération.

## CONCLUSION

Dans cet exemple à Toul, l'investissement Denormandie affiche un rendement net économique de 3,88 % par an, auquel s'ajoute la constitution progressive de patrimoine via le remboursement de l'emprunt. En intégrant l'ensemble des flux (loyers, avantage fiscal, revalorisation du bien et remboursement du capital) l'opération atteint un rendement global d'environ 15 % par an, pour un bénéfice net final de 41 832 € après restitution du capital initial investi.

Cette performance illustre pleinement la logique du Denormandie : un **montage patrimonial à effet de levier**, où la création de valeur repose autant sur **l'optimisation fiscale et la rénovation énergétique** que sur l'épargne constituée par le crédit, au service d'une stratégie de constitution de patrimoine à moyen terme.