



# INVESTISSEURS

RÉNOVEZ DES LOGEMENTS  
ANCIENS EN CENTRE-BOURG  
ET CŒUR DE VILLE ET  
BÉNÉFICIEZ DU DISPOSITIF  
DENORMANDIE.

Ce dispositif est une aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Objectif ? Répondre aux besoins de logements dans le Cotentin grâce à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) **déployée sur 11 communes «Petites Villes de Demain» et 1 commune «Action Coeur de Ville».**



# LE DISPOSITIF D'AIDE DENORMANDIE

## Périmètres d'éligibilité

Le logement doit être situé au sein des limites administratives des communes ayant conclu une convention d'ORT **dans le cadre des programmes nationaux Action Coeur de Ville** pour Cherbourg-en-Cotentin **et Petites Villes de Demain** pour Barneville-Carteret, Bricquebec-en-Cotentin, Cherbourg-en-Cotentin, La Hague, Les Pieux, Montebourg, Port-Bail-sur-Mer, Quettehou, Saint-Pierre-Eglise, Saint-Sauveur-le-Vicomte, Saint-Vaast-la-Hougue et Valognes.

## Caractéristiques de la location

Le logement doit être mis **en location à usage d'habitation principale** pendant **6, 9 ou 12 ans** à un prix raisonnable pour des ménages modestes. Le loyer et les ressources du locataire, appréciés 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 sa typologie.

Ces plafonds sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon les modalités prévues à l'article 2 terdecies D de l'annexe 3 du code général des impôts,

disponible sur Legifrance. Les grilles correspondantes sont consultables sur le site du ministère de la cohésion des territoires.

## Les travaux éligibles

Sont concernés les travaux d'amélioration de logement, et non les opérations de démolitions-reconstructions. Seuls les logements «réhabilités» bénéficieront de l'aide.

Pour bénéficier du dispositif fiscal, le logement doit faire ou avoir fait l'objet de **travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération** (prix d'acquisition majoré du coût des travaux facturés par une entreprise).

### Ces travaux doivent :

- soit améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;
- soit correspondre à 2 des 5 types de travaux suivants : la

rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude ;

- soit créer de la surface habitable nouvelle

Après travaux, le logement doit correspondre au moins à **l'étiquette énergétique E**. Il est recommandé de faire réaliser les travaux par un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE). Un annuaire est disponible sur le site officiel France Rénov'.

## La réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée en fonction de la durée de location, sur le prix net de revient du logement (acquisition + travaux). Cette réduction est limitée à 2 logements par foyer fiscal et par an, et à un prix de revient total de 300 000€ par année d'imposition.

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

# AUTRES DISPOSITIFS D'AIDES

## Dispositif Malraux

Comme le *Denormandie*, le dispositif *Malraux* constitue une aide fiscale. Il se traduit par une réduction d'impôt sur le revenu, en lien avec des travaux réalisés dans l'ancien et à destination locative.

Les modalités d'intervention des deux dispositifs sont présentées ci-contre :

Denormandie	Malraux
Villes signataires d'une ORT ou « présentant un besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville particulièrement marqué »	Sites Patrimoniaux Remarquables, territoires concernés par un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), certains quartiers anciens dégradés avec conventions Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)
Opérations d'investissement locatif, c'est-à-dire <b>acquisition</b> + amélioration de logements	Peut concerner un logement déjà en possession de son propriétaire
<b>Peut concerner un seul logement</b>	Concerne l'ensemble de l'immeuble qui doit être dédié entièrement à la location
Offre locative intermédiaire, avec des <b>plafonds de loyer et de revenu du foyer</b> de l'occupant	Pas de plafond de loyer et de revenu
Les travaux doivent présenter une <b>composante énergétique</b>	Les travaux présentent un caractère patrimonial
Se calcule sur la base de <b>toute l'opération</b> (acquisition comprise)	Concerne les travaux seuls

## Subventions Anah

L'Anah (Agence nationale de l'habitat) est susceptible de financer des travaux de rénovation de l'habitat sous la forme de divers types de subventions : performance énergétique (Habiter Mieux), amélioration de la sécurité et de la salubrité, autonomie de la personne, travaux lourds de réhabilitation (grosse dégradation / Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)).

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

Toutefois, le recours à des subventions publiques modifie le calcul de la réduction d'impôt de *Denormandie*, qui doit soustraire les subventions versées par l'Anah des dépenses totales consenties par le propriétaire.

Le code général des impôts prévoit explicitement l'impossibilité de cumuler le dispositif *Denormandie* avec certains dispositifs fiscaux, notamment *Malraux* et *Louer abordable*.

## Je rénov'en Cotentin

L'Agglomération du Cotentin a créé, avec France Rénov' et la

Région Normandie, un guichet unique pour en finir avec la complexité des aides pour la rénovation énergétique de l'habitat.

Je rénov' en Cotentin accompagne gratuitement les propriétaires bailleurs ou occupants d'un logement pour définir les travaux, trouver des solutions qui correspondent le mieux au projet, aider au choix des devis, trouver et mobiliser les financements possibles.

**Les références juridiques et informations actualisées sont disponibles sur les sites :**

- Denormandie : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>
- Malraux : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/immeubles-speciaux-0>
- Anah : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/>
- Je renouv' en Cotentin : Tel : 02.50.79.17.05 <https://lecotentin.fr/jamelioire-ou-je-renove-un-logement>

Les périmètres des ORT sont consultables auprès de chaque commune concernée.