



BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Dispositif Denormandie : Les travaux éligibles enfin précisés et 22 nouvelles communes éligibles

Des précisions quant au dispositif Denormandie ont été apportées (cf. : [précédent bulletin](#)). Pour autant, il reste quelques difficultés d'appréciation.

DES PRECISIONS RELATIVES AUX BIENS ET AUX TRAVAUX ÉLIGIBLES

Le dispositif Denormandie comporte des exigences supplémentaires par rapport au régime Pinel concernant les travaux éligibles et les exigences de performance énergétique.

Davantage d'immeubles éligibles au Denormandie qu'au Pinel

Pour rappel, pour le Pinel réhabilité, il est nécessaire que le logement, avant les travaux, ne respecte pas les critères d'un logement décent.

Or, pour le dispositif Denormandie rénové, **l'indépendance d'un logement n'est pas une condition d'éligibilité.**

En conséquence, les logements décents qui feront l'objet de travaux de rénovation pourront être éligibles au dispositif Denormandie alors qu'ils ne pourraient pas l'être au Pinel.

Une liste de travaux éligibles imprécise

La définition des travaux éligibles au Denormandie, en pratique, devrait être équivalente au Pinel. Elle est néanmoins rédigée différemment (cf. [Décret](#)).

On peut se demander dans quelle mesure cette rédaction différente aura un impact sur les travaux éligibles au Denormandie.

Par ailleurs, certaines définitions demeurent **imprécises**, notamment celle des travaux exclus qui sont ceux portant sur les « locaux ou équipements d'agrément ». Ce manque de précision entraîne une zone de risque pour tout investissement potentiel. Par ailleurs, cette exclusion n'est pas prévue pour le Pinel.

Des exigences de performance énergétique plus élevées que le dispositif Pinel

La consommation d'énergie primaire du logement, après la réalisation des travaux, devra être **inférieure à 331kWh/m²/an** (cf. : [arrêté](#)). Les travaux devront également conduire :

- **Soit à une diminution d'au moins 20 %** de la consommation d'énergie conventionnelle en énergie primaire en copropriété (30% en logement individuel) du logement **par rapport à sa consommation avant la réalisation des travaux** ;
- **Soit au respect des exigences de performance énergétique** pour au moins 2 des 5 catégories suivantes (les critères de performances diffèrent en fonction des zones climatiques, cf. : [arrêté](#)) :
 - isolation toiture ;
 - isolation des murs donnant sur l'extérieur ;
 - isolation thermique d'au moins 50% des parois vitrés donnant sur l'extérieur ;
 - systèmes de chauffages ;
 - système de production d'eau chaude sanitaire.

Comme pour le dispositif Pinel, le contribuable devra joindre à sa déclaration de revenus, à l'achèvement des travaux, un **diagnostic de performance énergétique**. Ce dernier devra attester, d'une part, que le logement, avant les travaux, ne respectait pas ces critères de performance énergétique et d'autre part, qu'à l'issue des travaux, ces critères sont respectés.

En sus, il devra être communiqué une **note récapitulant les travaux ainsi que leurs montants**, ce qui n'est pas le cas dans le dispositif Pinel.

Pinel ou Denormandie, comment choisir ?

Certaines communes sont éligibles à la fois au dispositif Denormandie et au Pinel, les deux dispositifs offrant le même avantage fiscal.

Concrètement, le Denormandie a l'avantage de rendre éligible les immeubles non qualifiés d'indécent.

Dans les autres cas, le Pinel semble préférable dans la mesure où les critères de performance énergétique ainsi que les obligations déclaratives du contribuable sont plus contraignants pour le Denormandie.

222 communes supplémentaires

22 nouvelles communes s'ajoutent à celles initialement prévues, soit actuellement **244 communes** (cf. : [arrêté](#)).

A la différence du dispositif Pinel, qui rend éligible l'ensemble du territoire d'une commune, le dispositif Denormandie ne rend éligible que les **centres des communes**.

Les plafonds de loyer et de ressources

L'article 199 novovicies du CGI est commun au dispositif Pinel et au dispositif Denormandie.

L'arrêté de 2014, qui établit un classement des communes en différentes zones, a été pris en application de cet article.

Ce zonage, jusqu'alors appliqué au dispositif Pinel, est donc également applicable au régime Denormandie.

Les plafonds de loyer et de ressources ainsi fixés s'appliquent donc au dispositif Denormandie.

Ont participé à ce bulletin

Département opérations
immobilières

Vianney Rivière
Avocat associé gérant

Olivier Denis
Emmanuelle Pouts Saint Germé
Thibault du Réau
Avocats associés

Fabien Thouéry
Avocat

Laëtytia Barret – Lallemand
Juriste