



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Réduction d'impôt Denormandie

Question écrite n° 3570

Texte de la question

Mme Emmanuelle Anthoine interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la réduction d'impôt « Denormandie ». Le dispositif Denormandie a été instauré par la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 et intégré au code général des impôts à l'article 199 *novovicies*. Il a par la suite été aménagé par la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, qui a notamment modifié la nature des travaux en substituant aux travaux de rénovation la notion de travaux d'amélioration (pour les faire concorder avec les travaux éligibles au prêt à taux zéro). Dans le cadre du bilan d'étape de la mission conjointe de contrôle sur la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs, le Sénat a observé que ce dispositif « demeure cependant trop peu connu et sous-utilisé ». Seuls 700 ménages en auraient bénéficié en 2021, d'après des chiffres communiqués par le ministère du logement. Cette situation peut s'expliquer par les nombreuses difficultés d'application. De nombreux acteurs ont ainsi déposé des rescrits auprès des services de l'administration fiscale afin d'obtenir un éclairage et une sécurisation juridique mais aucune réponse ne leur est parvenue. De nombreuses interrogations existent au sujet de la portée pratique de ce texte, dès lors qu'il ne semble actuellement s'appliquer que pour des logements avec des travaux de faible ampleur. Or les villes concernées par le dispositif Opération de revitalisation de territoire, Action cœur de ville se caractérisent principalement par des logements nécessitant des travaux de grande ampleur touchant notamment à la structure des immeubles. Les travaux visés par le texte actuel écartent *de facto* l'application du régime incitatif Denormandie dès lors que le texte les cantonne à des travaux d'amélioration pouvant être effectués notamment dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover. Dans le cadre de ces contrats, les travaux d'amélioration, au sens du dispositif Denormandie, ne peuvent pas avoir pour effet de rendre l'immeuble à l'état neuf au sens de l'article R. 262-1 du code de la construction et de l'habitation. Le texte actuel comporte en outre de nombreuses difficultés pratiques et techniques qui découragent les investisseurs pourtant séduits par la perspective de voir se rénover leur centre-ville. Aussi, elle lui demande si une ouverture du texte aux travaux de réhabilitation lourde, impliquant notamment la structure de l'immeuble, est envisagée par le Gouvernement en même temps qu'une simplification visant à mettre fin aux difficultés pratiques et techniques rencontrées.

Texte de la réponse

Le dispositif « Denormandie dans l'ancien » permet aux particuliers investissant dans un logement ancien de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu s'ils mettent en location, pendant une durée minimale et dans le respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire, un logement ayant fait ou faisant l'objet de travaux d'amélioration ou issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation. Il est applicable dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué, fixées par arrêté (qui renvoie aux communes bénéficiaires du plan Action Cœur de Ville) ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT). Les travaux devant représenter au moins 25 % du coût total de l'opération, ce dispositif cible les logements anciens dégradés. A cet égard, les travaux d'amélioration s'entendent de tous travaux, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, ayant

pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces. Elles ont ainsi pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble. Les travaux d'amélioration se distinguent donc bien des travaux de construction, reconstruction et agrandissement en ce qu'ils ne peuvent affecter le gros-œuvre de manière importante ni comporter la création de nouveaux locaux d'habitation. Le champ d'application de ce dispositif instauré en 2019 a d'ores et déjà fait l'objet de simplifications, d'une part quant à la nature des travaux éligibles et d'autre part en supprimant la condition de localisation en centre-ville. Plus généralement, il est rappelé que ce dispositif n'est entré en vigueur qu'au 1er janvier 2019 et son application a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2023. Or, l'impact d'un dispositif fiscal de réduction d'impôt est toujours progressif. La prise en compte des avantages fiscaux n'apparaît que dans les déclarations au titre de l'année d'installation des locataires, soit après un processus temporel séquentiel : achat du bien, réalisation de travaux, recherche de locataire, entrée dans les lieux, décalage entre la perception du premier loyer et la déclaration fiscale. Le dispositif « Denormandie dans l'ancien » est en outre adossé à des périmètres d'intervention ORT dont la mise en place est également soumise à une certaine temporalité. Ces conventions sont le support de projets de territoire partenariaux pouvant nécessiter du temps pour se formaliser. Son champ d'application géographique s'étend ainsi progressivement, compte tenu de la dynamique de signature des conventions d'ORT : en janvier 2023, 356 conventions ont été signées par 676 communes. Ces éléments sont de nature à expliquer la montée en puissance progressive mais sensible attendue du dispositif, qui se traduit par une hausse de la dépense fiscale associée à cette réduction d'impôt, estimée à 8 M€ en 2023, soit un quasi-doublement par rapport à l'estimation retenue pour l'année précédente. La loi de finances pour 2023 prévoit la remise au plus tard le 30 septembre 2023 d'un rapport d'évaluation du dispositif. Les éléments de ce rapport permettront d'éclairer l'opportunité et, le cas échéant, les modalités d'une prolongation de ces dispositifs au-delà de cette échéance.

Données clés

Auteur : [Mme Emmanuelle Anthoine](#)

Circonscription : Drôme (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3570

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 novembre 2022](#), page 5781

Réponse publiée au JO le : [28 mars 2023](#), page 2936