SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

Loi Denormandie 2026 : investir dans l'ancien rénové et défiscaliser jusqu'à 63 000€

12% à 21% de réduction d'impôt sur l'ancien rénové en zone tendue

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

Loi Denormandie 2026 : investir dans l'ancien rénové et défiscaliser jusqu'à 63 000€

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

12% à 21% de réduction d'impôt sur l'ancien rénové en zone tendue

21%	222	25%	63 000€
réduction max 12 ans	villes éligibles	travaux minimum	plafond avantage

EN RÉSUMÉ

Le Denormandie est l'alternative au Pinel+ pour l'ancien : 12 à 21% de réduction d'impôt sur l'achat + travaux dans 222 villes éligibles, prolongé jusqu'au 31/12/2027. Investissement max 300 000€/an, plafond avantage 63 000€.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱️ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le Denormandie et à qui s'adresse-t-il ?

Le Denormandie est l'alternative au Pinel+ pour l'ancien : 12 à 21% de réduction d'impôt sur l'achat + travaux dans 222 villes éligibles, prolongé jusqu'au 31/12/2027. Investissement max 300 000€/an, plafond avantage 63 000€.

Le Denormandie : pour qui ?

Cadres et professions libérales

Profil typique : cadre 35-55 ans avec capacité d'épargne mensuelle de 800-1 500€, capacité

TMI 30% à 45%

Contribuables des tranches marginales d'imposition 30%, 41% ou 45% qui cherchent à réduire leur impôt tout en se constituant un patrimoine.

d'emprunt 200-350 000€, et résidence principale déjà acquise.

Investisseurs en zones B1/B2

Investisseurs qui acceptent de viser des villes intermédiaires (Limoges, Roanne, Béziers...) plutôt que les métropoles très tendues, pour des rendements bruts de 5,5 à 7%.

Pourquoi choisir le Denormandie en 2026 ?

Réduction d'impôt importante

12% sur 6 ans, 18% sur 9 ans, 21% sur 12 ans — calculée sur le coût total (acquisition + travaux), dans la limite de 300 000€.

Logements éligibles larges

Tout logement ancien à rénover dans une des 222 villes Action Cœur de Ville, avec travaux représentant 25% minimum du coût total.

Performance énergétique

Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 30% (passage de 2 lettres DPE minimum), favorisant les logements écologiques.

Cumulable

Compatible avec un emprunt classique, et les revenus locatifs déclarés en revenus fonciers (régime réel ou micro-foncier).

Mécanisme fiscal du Denormandie en détail

Le dispositif Denormandie permet de déduire de votre impôt sur le revenu une partie du montant investi dans la rénovation d'un logement ancien situé dans une ville du programme « Action Cœur de Ville ». La réduction d'impôt est calculée sur le coût total de l'opération (achat + travaux), plafonné à 300 000€ par an et 5 500€/m². Concrètement, pour un engagement de location de 6 ans, vous obtenez 12% de réduction (étalée sur 6 ans, soit 2%/an) ; 18% sur 9 ans (2%/an) ; 21% sur 12 ans (2%/an les 9 premières années, puis 1%/an les 3 dernières). Les travaux doivent représenter au moins 25% du coût total et améliorer la performance énergétique d'au moins 30% (saut de 2 lettres DPE). Le bien doit être loué nu, en résidence principale, dans les 12 mois suivant l'achèvement, à un locataire

dont les ressources et le loyer respectent les plafonds Pinel/Denormandie de la zone (A bis, A, B1, B2). L'avantage fiscal est cumulable avec un crédit immobilier classique, mais entre dans le plafond global des niches fiscales (10 000€/an).

Comment investir en Denormandie en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement Denormandie réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1. **Identifier une ville éligible**
   Vérifier que la commune ciblée fait partie des 222 villes du programme Action Cœur de Ville (liste ANCT). Concentration des opportunités à Limoges, Saint-Étienne, Roanne, Béziers, Cahors.

2. **Acquérir un logement ancien à rénover**
   Acheter un logement dans le centre de la commune, à un prix de marché souvent décoté de 20-30% par rapport au neuf, avec un bilan travaux préalable.

3. **Réaliser des travaux ≥25% du coût total**
   Rénovation énergétique principalement : isolation, fenêtres, chauffage, ventilation. Faire intervenir des artisans RGE pour valider le gain énergétique de 30%.

4. **Mettre en location nue**
   Louer en résidence principale au locataire, sous plafonds de loyers Denormandie (zonage A/B1/B2) et plafonds de ressources des locataires.

5. **Bénéficier de la réduction d'impôt**
   La réduction est étalée sur la durée d'engagement : 2% par an pendant 9 ans, puis 1% par an pendant 3 ans pour le pack 12 ans (21% au total).

Conditions d'éligibilité Denormandie

- ✓ Logement ancien situé dans une des 222 villes éligibles (Action Cœur de Ville)
- ✓ Travaux représentant au minimum 25% du coût total de l'opération

- ✓ Gain énergétique minimum après travaux (passage de 2 lettres DPE ou minimum classe E)
- ✓ Engagement de location nue comme résidence principale du locataire pendant 6, 9 ou 12 ans
- ✓ Plafonds de loyers et de ressources des locataires (zones A, B1, B2)
- ✓ Investissement plafonné à 300 000€ par an et par contribuable

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Marc, cadre 42 ans, TMI 30%

Bien acquis à Limoges	**155 000€ (zone B1)**
Travaux de rénovation énergétique	**55 000€ (26% du total)**
Coût total opération	**210 000€**
Engagement choisi	**12 ans (21%)**
Réduction totale étalée	**44 100€ sur 12 ans**
Économie annuelle moyenne	**3 675€/an**
Loyer mensuel plafonné	**680€/mois**
Cash-flow estimé après impôt	**+62€/mois**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en Denormandie ?

Comme tout investissement immobilier, le Denormandie comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n’est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n'est pas un placement mobilisable rapidement.

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en Denormandie

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Acheter sans audit travaux préalable

Beaucoup d'investisseurs sous-estiment le coût réel des travaux. Toujours faire chiffrer 2 entreprises RGE avant l'achat et garder une marge de 15-20% pour les imprévus (amiante, plomb, structure).

Choisir une ville sans demande locative

Le programme couvre 222 villes mais toutes ne sont pas équivalentes. Privilégier les villes universitaires ou en repeuplement (Limoges, Cahors, Béziers) plutôt que les petites communes en déclin.

Oublier le saut de 2 lettres DPE

Sans gain énergétique de 30% minimum (passage de F à D par exemple), l'avantage fiscal est refusé. Faire valider le DPE projeté par un diagnostiqueur certifié AVANT travaux.

Mal anticiper le plafond global

La réduction Denormandie compte dans les 10 000€/an de niches fiscales. Si vous cumulez avec d'autres dispositifs (PER, garde d'enfants), vous risquez de perdre une partie de l'avantage.

Comment optimiser votre Denormandie

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Étaler sur 12 ans pour maximiser

L'engagement 12 ans donne 21% (vs 12% sur 6 ans). Sur un investissement de 200 000€, c'est 18 000€ d'économie d'impôt supplémentaire.

Coupler avec déficit foncier

Si vos travaux dépassent 50% du coût, vous pouvez déclarer une partie en charges déductibles des revenus fonciers, créant un déficit imputable sur votre revenu global (10 700€/an).

Optimiser le DPE pour viser A ou B

Au-delà de l'avantage fiscal, un DPE classe A/B permet une revente +15-20% à terme et évite la futur interdiction de louer les passoires thermiques (G en 2025, F en 2028).

Privilégier T2/T3 en centre-ville

Les petites surfaces (40-65m²) en hyper-centre ont la meilleure rentabilité brute (5,5-7%) et la liquidité maximale à la revente.

Denormandie vs autres dispositifs défisca 2026

Critère	Denormandie	Déficit Foncier	Pinel+ (terminé)	Malraux
Type de bien	Ancien à rénover	Ancien tous types	Neuf RT2012/RE2020	Ancien classé SPR
Réduction d'impôt	12 à 21%	Effet TMI	12 à 21%	22 à 30%
Plafond fiscal	300 000€/an	21 400€/an	300 000€/an	400 000€/4 ans
Engagement	6/9/12 ans	3 ans	6/9/12 ans	9 ans
Plafond niches 10k€	Inclus	Hors plafond	Inclus	Hors plafond
Zone géographique	222 villes ACV	Partout en France	Zones tendues	Sites SPR
Travaux min.	25% coût total	Sans minimum	Aucun (neuf)	Restauration totale

Pourquoi investir en Denormandie avec Supinvest ?

Investir en Denormandie est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes Denormandie

Voici les principales villes où nos clients investissent en Denormandie. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Limoges · Béziers · Perpignan · Le Havre · Saint-Étienne · Mulhouse · Châlons-en-Champagne · Cahors · Boulogne-sur-Mer · Saint-Quentin · Roanne · Montluçon · Calais · Belfort · Bourges · Tarbes · Maubeuge · Vichy · Soissons · Albi

FAQ Denormandie

Quelle est la différence entre Denormandie et Pinel ? +

Quelles sont les villes éligibles au Denormandie ? +

Quels travaux sont éligibles ? +

Quel est le plafond de l'avantage fiscal ? +

Peut-on cumuler Denormandie avec d'autres dispositifs ? +

Le Denormandie est-il vraiment prolongé jusqu'en 2027 ? +

Quel est le rendement brut moyen d'un investissement Denormandie ? +

Le Denormandie est-il toujours en vigueur en 2026 ? +

Puis-je louer le bien à un membre de ma famille ? +

Que se passe-t-il si je revends avant la fin de l'engagement ? +

Sources : data.gouv.fr (Action Cœur de Ville), ANCT, art. 199 novovicies CGI, loi de finances 2019 prolongée 2024

Sources officielles Denormandie

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- Article 199 novovicies CGI - Légifrance ↗
- BOFiP-Impôts BOI-IR-RICI-365 ↗
- Liste 222 villes ANCT - Action Cœur de Ville ↗
- Plafonds de loyers et ressources 2026 ↗

Dispositifs complémentaires au Denormandie

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

Malraux

30% de réduction sur travaux en Site Patrimonial Remarquable, hors plafond niches

Découvrir →

Déficit Foncier

Hors plafond niches — jusqu'à 21 400€/an déductibles du revenu global

Découvrir →

LMNP Non Géré

Location meublée directe — gestion libre et amortissement BIC

Découvrir →

Prêt à investir en Denormandie ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen. Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

RC Pro
Sérénis Assurances

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour
Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social
12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit