



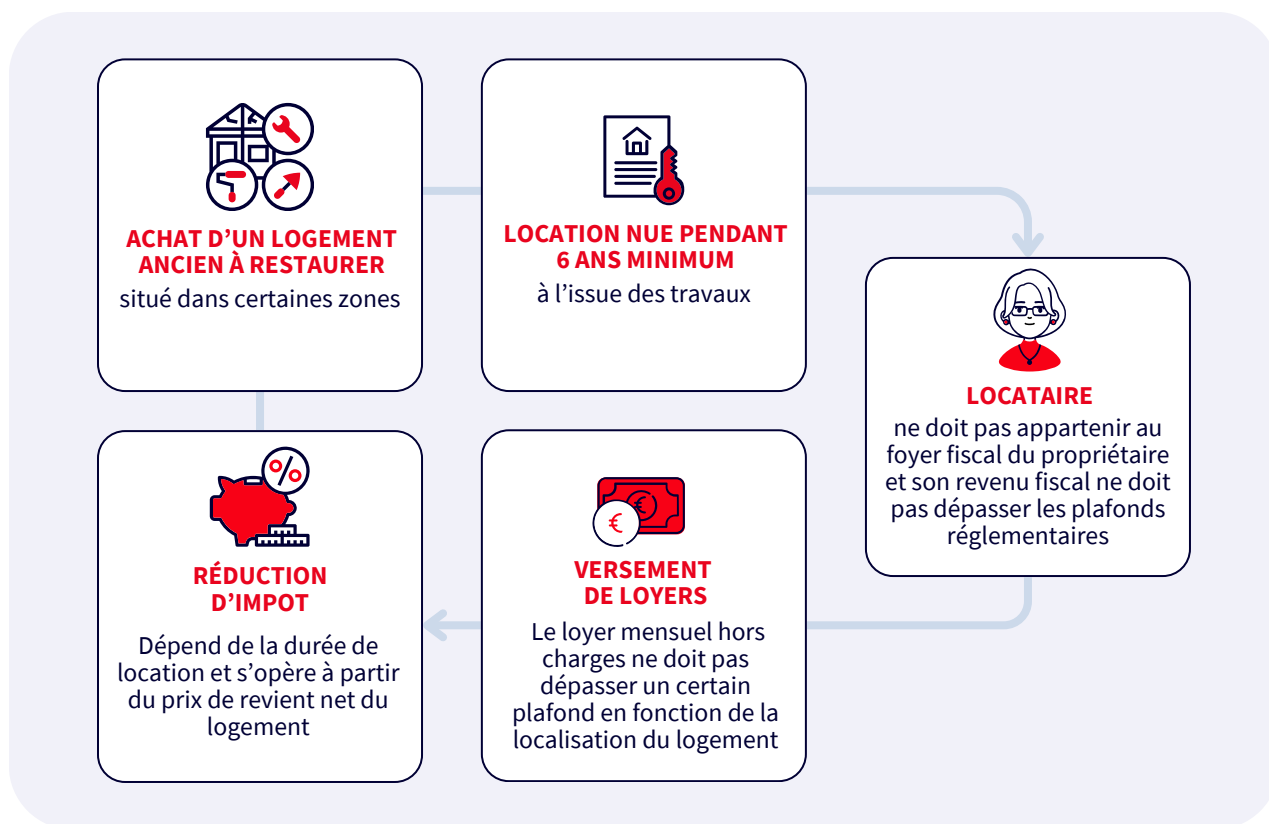
 **SOCIÉTÉ
GÉNÉRALE**
Immobilier Patrimonial

**TOUT
COMPRENDRE
SUR LE
DENORMANDIE**

1 QU'EST-CE QUE LE DISPOSITIF DENORMANDIE ?

Le dispositif Denormandie vise à améliorer l'état de logements anciens dans certaines villes en encourageant, via une réduction d'impôt, les investisseurs à devenir propriétaires en rénovant ces habitations qui seront proposées à la location.

L'article 42 de la loi 2024-322 du 9 avril 2024 relative à la rénovation de l'habitat dégradé a prorogé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2027 et l'a étendu aux investissements réalisés à compter du 11/04/2024 dans des copropriétés en grande difficulté financière ou incluses dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).



2 QUELS OBJECTIFS ?



Se constituer un patrimoine



Bénéficier d'une réduction d'impôt, sous conditions



Préparer sa retraite



Protéger ses proches

3 QUELS SONT LES AVANTAGES DE CE DISPOSITIF ?

Le taux de la réduction d'impôt dépend de la durée d'engagement de location choisie par l'investisseur, à savoir :

12 % du montant total investi dans le bien si la durée est de **6 ans**

18 % du montant total investi dans le bien si la durée est de **9 ans**

21 % du montant total investi dans le bien si la durée est de **12 ans**

À noter : La réduction d'impôt Denormandie est calculée sur le prix de revient du bien retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 € par mètre carré de surface habitable ; sans pouvoir dépasser globalement 300 000 € par contribuable et pour une même année.

Le calcul de la réduction d'impôt s'opère à partir du prix de revient net du logement :

Prix d'acquisition du bien + frais d'acquisition + coût des travaux de rénovation ou de transformation en logement facturés par une entreprise.





4 QUELLES SONT LES COMMUNES ÉLIGIBLES ?

Il faut que le logement soit situé dans :

Une commune concernée
par le plan national
« **Action cœur de ville** »

Une commune ayant signé
une convention
d'opération de
revitalisation de territoire

Une commune dont le
besoin de réhabilitation
de l'habitat est marqué.

5 QUELS SONT LES TRAVAUX ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF ?

Pour bénéficier du dispositif **DENORMANDIE**, le logement doit avoir fait l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation qui doivent **représenter au moins 25 % du coût total de l'opération**. Pour bénéficier de la réduction, vous devez réaliser l'un des travaux suivants :

- ✓ Soit améliorer la performance énergétique du bien :
 - D'au moins 20 % pour un logement collectif,
 - D'au moins 30 % pour un logement individuel.
- ✓ Soit réaliser au moins deux des cinq types de travaux suivants :
 - L'isolation des murs extérieurs,
 - L'isolation des toitures,
 - L'isolation des fenêtres,
 - Le remplacement de la chaudière,
 - Le remplacement de la production d'eau chaude.

Les travaux doivent être achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition.

6 LE PLAFOND DE RESSOURCES DES LOCATAIRES EN MÉTROPOLE

Ressources annuelles (revenu fiscal de référence de 2023) selon la zone géographique - Bail conclu en 2025 - Métropole

Composition du foyer fiscal	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €	43 056 €
+ 1 personne à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €	51 778 €
+ 1 personne à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €	62 510 €
+ 1 personne à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €	73 535 €
+ 1 personne à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €	82 873 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 273 €	+ 9 243 €	+ 9 243 €

7 LES PLAFONDS DE LOYER

Le loyer mensuel du locataire ne doit pas dépasser, charges non comprises, les plafonds suivants :

Plafond de loyer mensuel, par m², charges non comprises pour les baux conclus en 2025 en métropole

Localisation du logement	Plafond mensuel au m2	
	2024	2025
Zone A bis	18,89 €	19,51 €
Zone A	14,03 €	14,49 €
Zone B1	11,31 €	11,68 €
Zone B2 et C (sur agrément)	9,83 €	10,15 €

Les plafonds de loyer varient en fonction de la surface du logement par application d'un coefficient multiplicateur. Ils peuvent être réduits pour tenir compte des particularités des marchés locatifs locaux.

8 UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA DURÉE

De la sélection du bien à la signature du contrat de réservation, nos conseillers vous accompagnent à chaque étape de votre projet immobilier pour assurer votre entière satisfaction.

1

Lors du premier rendez-vous

notre expert réalisera un **diagnostic immobilier** afin de mieux comprendre vos objectifs et de vous proposer la solution la plus adaptée à votre situation.

2

Proposition de bien(s)

correspondant à vos attentes par votre conseiller immobilier.

3

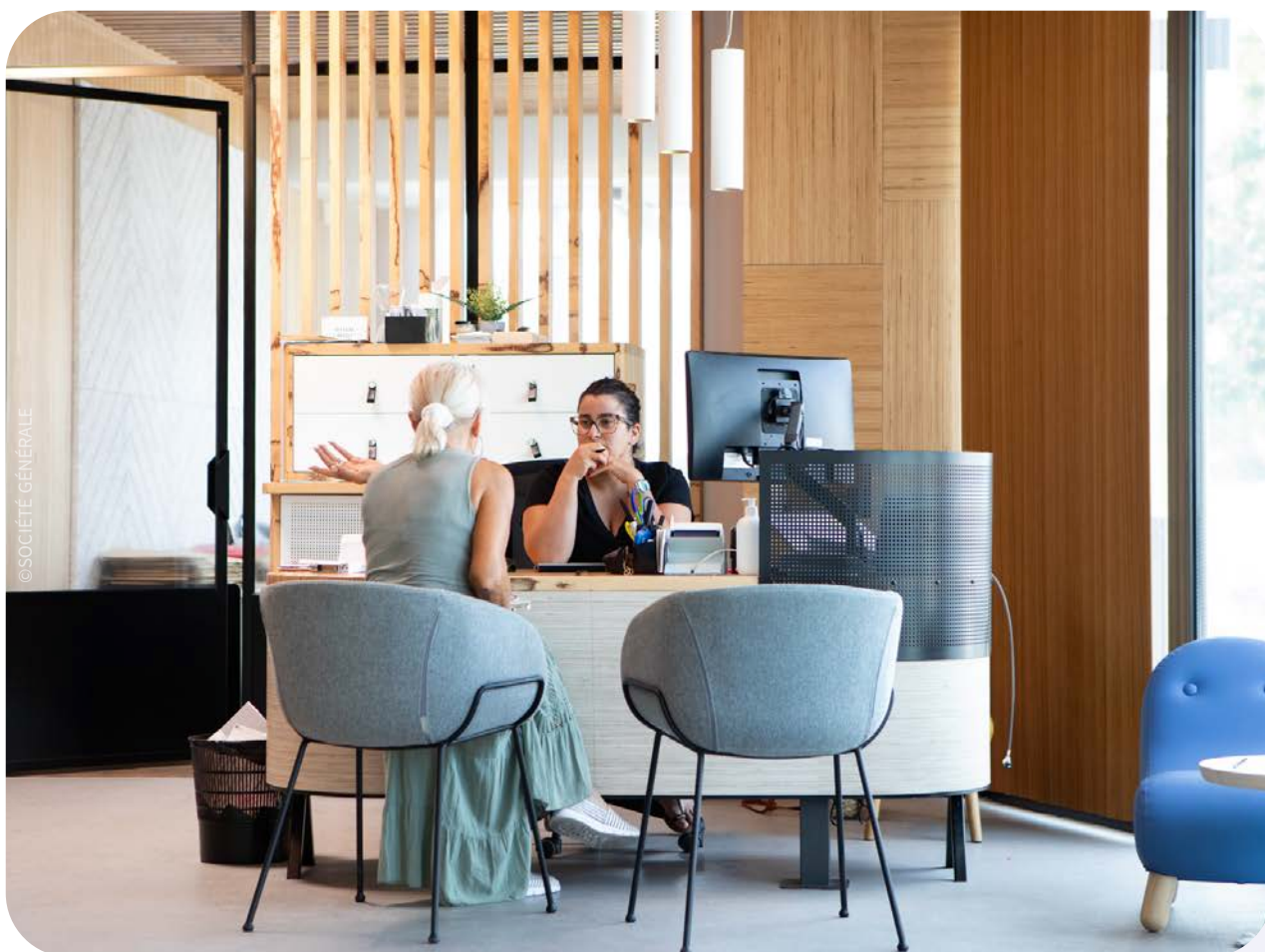
Signature du contrat de réservation

du bien choisi avec le promoteur.

4

Pour votre plan de financement

votre conseiller bancaire sera à votre disposition.







**SOCIETE
GENERALE**

Immobilier Patrimonial

Société Générale Immobilier Patrimonial (SGIP) - Société par Actions Simplifiée au capital de 174 502,00 EUR - RCS Nanterre 450 522 172. Filiale de Société Générale spécialisée dans l'investissement immobilier patrimonial neuf et ancien rénové, carte de transaction n° 9201 2018 000 026 000 - non-détention de fonds - délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS ILE-DE-FRANCE. Numéro ADEME : FR231725_01YSGB
Siège social : Immeuble Ampère E+ - 34/40 rue Henri Regnault
92400 COURBEVOIE

Document publicitaire sans valeur contractuelle

