



BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Élargissement du dispositif Denormandie : l'avenir est à l'ancien !

L'article 162 de la [loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#) a modifié le 5° du B du I de l'article 199 novovicis du Code général des impôts relatif au dispositif Denormandie en remplaçant le terme « travaux de rénovation » par le terme « travaux d'amélioration ».

Le décret [n°2020-426 du 10 avril 2020](#) publié au journal officiel le 15 avril 2020 vient enfin définir ces nouveaux travaux éligibles. Il ouvre le dispositif aux travaux réalisés sur les annexes et élargit les possibilités de création de surfaces.

Les nouveaux travaux " d'amélioration " éligibles

A noter

Auparavant, le dispositif n'était centré que sur les travaux de modernisation, d'assainissement, d'aménagement et visant des économies d'énergies **portant sur les seules surfaces habitables à l'issue des travaux** (y compris les combles et garages transformés en habitat individuel).

La nature des travaux d'amélioration de la performance énergétique ne change pas (cf. bulletin [Dispositif denormandie travaux éligibles enfin précises](#)) et les travaux réalisés sur les locaux et équipements d'agréments restent exclus du dispositif.

Dans le même esprit, **le dispositif est désormais étendu aux surfaces annexes, ainsi qu'à la création de surfaces habitables et annexes nouvelles.**

Travaux réalisés sur les surfaces annexes préexistantes

Travaux de création de surface habitable et annexe

Auparavant les travaux entrepris sur les annexes étaient exclus du dispositif Denormandie (sauf les transformations en surfaces habitables des combles et garages en habitat individuel).

Si le décret n'apporte que peu de nouveautés s'agissant des travaux entrepris sur les surfaces habitables préexistantes il en est autrement s'agissant des surfaces nouvelles.

Le décret rend désormais éligibles les travaux portant sur les annexes suivantes :

- les garages
- les emplacements de stationnement
- les locaux collectifs à usage commun
- les loggias
- les balcons
- les terrasses accessibles privatives
- les vérandas
- les séchoirs extérieurs au logement
- les caves d'une surface d'au moins 2 mètres carrés
- les garages et combles accessibles en habitat individuel uniquement.

Auparavant, outre les travaux de transformation en habitation, la création de surface habitable n'était possible qu'à partir de l'aménagement de surfaces annexes limitées (combles accessibles et garage en habitat individuel). **Le décret rend désormais éligible la « création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes ».**

Cette rédaction surprenante dans un dispositif dit de « rénovation » semble permettre toute création de surface en dehors même du volume bâti (ex : création d'étages). Cela en fait un outil puissant de redynamisation des cœurs de ville.

Une réponse ministérielle du 31 mars 2020 a cependant précisé que les travaux de démolition totale pour reconstruction ne sont pas éligibles.

Un dispositif largement amélioré

Ont participé à ce bulletin

Département opérations immobilières

Anna Cantérot
Avocat

Fabien Thouéry
Avocat

Même si certaines imprécisions demeurent quant à l'éligibilité des dépenses liées à la création de surfaces nouvelles qui seront certainement levées lors de la publication des commentaires de l'administration fiscale, la **prorogation du régime Denormandie jusqu'au 31 décembre 2022**, la **suppression de la notion de « cœur de ville »** (cf bulletin [Prorogation et élargissement du dispositif Denormandie](#)) et l'**extension des travaux éligibles** fait du régime Denormandie un dispositif incontournable dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et du renforcement la restauration du patrimoine bâti (cf bulletin [L'engagement de l'Etat en faveur de la restauration immobilière!](#)).