



Pinel 2023 : tous les changements de A à Z

Depuis sa création en 2015, la loi Pinel permet aux investisseurs locatifs de bénéficier d'avantages fiscaux. À compter du 1^{er} janvier 2023, le dispositif met en place des conditions différentes. Le Pinel classique et le Pinel + vont cohabiter en 2023 et 2024. Le point sur les nouveaux critères d'éligibilité.

Loi Pinel : définition

La loi Pinel a été introduite par la loi des finances de 2015 et baptisée comme le nom de la ministre du Logement de l'époque, Sylvia Pinel. Dans la suite logique de ses prédécesseurs (loi Scellier et Duflot), elle a pour but d'inciter l'investissement locatif privé dans certaines zones de l'Hexagone en proposant une réduction fiscale aux acheteurs et sous certaines conditions. Par exemple, il doit s'agir d'un appartement neuf et le propriétaire doit respecter une période de mise en location obligatoire avant de le revendre.

Voici tous les critères pour profiter d'un dispositif Pinel :

- le bien doit être neuf ou construit depuis moins de deux ans ou un projet de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et depuis 2021, dans un immeuble collectif. Il peut aussi concerner un appartement ancien rénové, mais le montant des travaux doit représenter 25 % du coût global de l'achat ;
- le propriétaire doit s'engager sur une durée minimum de mise en location qui peut être de 6, 9 ou 12 ans. Plus l'engagement est long, plus la réduction fiscale est intéressante ;

- le logement doit se situer dans une zone dite « tendue » où l'offre est moins importante que la demande et crée un déséquilibre ;
- le locataire ne doit pas dépasser un certain niveau de ressources, qui diffère selon la zone d'habitation, et les loyers sont aussi plafonnés ;
- Le logement doit respecter un minimum de performance énergétique.

Bon à savoir : il existe un plafond pour défiscaliser sur le montant d'acquisition qui s'élève à 300 000 euros, ce qui représente 5 500 euros /m². Vous pouvez acheter au-delà de ce montant, mais les avantages fiscaux de la loi Pinel se stoppent à 300 000 euros.

L'année 2022 était la dernière pour que les investisseurs bénéficient d'un taux plein. En effet, depuis cette année 2023, la réduction fiscale du dispositif Pinel est dégressive :

Durée de l'engagement de location	Réduction fiscale		
	Logements achetés avant 2023	Logements achetés en 2023	Logements achetés en 2024
6 ans	12%	10,5%	9%
9 ans	18%	15%	12%
12 ans	21%	17,5%	14%

Cette baisse ne s'applique pas aux biens qui respectent les nouvelles conditions du Pinel +.

Les nouvelles mesures pour le Pinel +

En 2023 et 2024, vous pouvez encore maintenir les avantages fiscaux à taux plein en achetant des biens localisés dans un quartier prioritaire défini par la commune et avec une grande performance énergétique.

1) Mise en œuvre de la RE2020

La réglementation RE2020 est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022. Elle vise les constructions neuves et donc la loi Pinel. L'objectif de cette dernière est de réduire leur impact environnemental, d'atteindre une sobriété énergétique et une neutralité carbone en 2050. Ainsi, les

exigences sont fortes. Le logement doit répondre à des normes de haute performance énergétique, à savoir :

- Réduction des consommations d'énergie ;
- Baisse de l'impact carbone sur le cycle de vie des bâtiments avec des matériaux biosourcés, c'est-à-dire issus de matières organiques renouvelables, d'origine végétale ou animale ;
- Maintien de la fraîcheur sans climatisation pendant les vagues de chaleur.

Ainsi, les constructeurs devront sélectionner des matériaux décarbonés pour avoir un faible impact sur l'environnement. De plus, les équipements devront être aussi innovants pour réduire la consommation d'énergie, que ce soit au niveau du chauffage, de l'eau chaude, des éclairages ou des appareils électroniques. Par exemple, c'est la fin du chauffage au gaz qui ne sera plus autorisé dans les futurs bâtiments. D'autres solutions devront être mises en place comme celles des pompes à chaleur ou des poêles à bois ou granulés.

Avec le dérèglement climatique, les canicules vont s'accroître. Alors, pour maintenir du confort pendant les périodes estivales, la construction neuve devra disposer d'une isolation efficace pour respecter les seuils de température intérieure, sans recours à une climatisation. Ces derniers sont fixés à 26°C pendant la nuit et entre 26° et 28°C durant la journée.

2) Nouveaux critères de surface et préconisations de confort

La construction doit être davantage tournée vers l'environnement, mais aussi vers le bien-être de l'occupant. En effet, pour respecter des notions de décence, des surfaces minimums font leur apparition. Par ailleurs, la crise sanitaire a prouvé que les Français avaient besoin d'un accès à l'extérieur. Ainsi, les nouveaux bâtiments vont forcément proposer un jardin, une terrasse, un balcon ou encore une loggia. En améliorant le confort des logements, les personnes y habiteront plus durablement.

Selon la typologie d'appartement, voici les surfaces minimums à respecter, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur :

Typologie du bien immobilier	Surface habitable	Surface de l'extérieur privatif
Studio	28 m ²	3 m ²

Typologie du bien immobilier	Surface habitable	Surface de l'extérieur privatif
2 pièces	45 m ²	3 m ²
3 pièces	62 m ²	5 m ²
4 pièces	79 m ²	7 m ²
5 pièces	96 m ²	9 m ²

Pour aller toujours plus loin dans le confort, le Pinel + doit prendre en compte le référentiel du logement de qualité datant de septembre 2021, créé par Laurent Girometti et François Leclercq. Le rapport met en avant les nouveaux besoins des occupants et la manière d'améliorer le parc immobilier en France. Par exemple, la lumière naturelle est essentielle pour augmenter le confort, la valeur d'un bien et diminuer l'utilisation du chauffage pendant la période hivernale. Pour cela, un appartement de trois-pièces devra proposer une double exposition, ce qui n'est pas une obligation pour un studio ou un deux-pièces.

En somme, le dispositif Pinel reste accessible sous deux formes en 2023 et 2024. Le Pinel + incite l'investissement dans des biens beaucoup plus respectueux de l'environnement et de l'humain.