

IMMOBILIER

IMMOBILIER LOCATIF LES CONTRAINTES DU PINEL+

Pour bénéficier d'une défiscalisation à taux plein, le logement mis en location doit respecter des critères plus exigeants.

Depuis le 1^{er} janvier, l'avantage fiscal accordé par le dispositif Pinel a été raboté. Cela concerne les investisseurs qui se tournent, d'ici à la fin de 2024, vers l'acquisition d'un logement neuf ou en futur état d'achèvement situé dans un immeuble collectif et dans une zone tendue du territoire (où l'offre est inférieure à la demande), et qui s'engagent à le louer à des foyers aux revenus modestes pour une durée initiale de six, neuf ou douze ans. Désormais, ils ne peuvent plus prétendre à des réductions d'impôt à taux pleins. Celles-ci sont progressivement réduites en 2023 et en 2024. Une solution subsiste pour les particuliers souhaitant profiter des avantages fiscaux initiaux, respectivement fixés à 12 %, 18 % et 21 % : le Pinel+ (ou « Super Pinel »). Cette majoration des taux demeure toutefois conditionnée au respect de certains critères écologiques et environnementaux, mais aussi d'exigences de confort et d'usage.



une surface habitable minimale. Exemples : 28 mètres carrés pour un appartement d'une pièce ou 96 mètres carrés pour un cinq-pièces. Un espace extérieur privatif est obligatoire : terrasse, balcon ou jardin allant de 3 à 9 mètres carrés. De plus, une double exposition lumineuse s'impose aux logements les plus grands (à partir du T3). Les biens situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville permettent aussi de profiter des taux de défiscalisation

POUR ÊTRE ÉLIGIBLE, LE BIEN DOIT AVOIR UN ESPACE EXTÉRIEUR PRIVATIF, AINSI QU'UNE DOUBLE EXPOSITION À PARTIR DU T3

du Pinel+. Mais là seul le respect de la norme RE2020 est apprécié : les critères liés à l'usage et au confort ne sont pas pris en compte.

Pas de travaux avant longtemps

« Grâce au Super Pinel, l'investisseur s'évite toujours d'engager des travaux de rénovation coûteux à l'issue de la période d'engagement locatif. De plus, le logement offre, à terme, une perspective de revente intéressante », analyse Mylène Chartrou. Mais si l'objectif de verdissement de l'investissement locatif est indéniable, plusieurs écueils peuvent assombrir le tableau. « Les contraintes du Pinel+, conjuguées à la flambée des coûts de construction et à la rareté de l'offre de biens neufs, contribuent à renchérir le prix d'acquisition, pointe Renaud Cormier, président de l'Association française de l'immobilier locatif (Afil). De plus, le maintien à un niveau inchangé des plafonds de loyer fixés dans la zone du logement par rapport au Pinel classique réduit la perspective de rendement. »

Anticipation des normes de la RE2020

Les biens acquis doivent satisfaire dès maintenant aux seuils de la réglementation environnementale RE2020, appliquée à partir de 2025. Pour ceux achetés en 2024, il faudra tenir compte de cette obligation, mais aussi atteindre la classe A du diagnostic de performance énergétique (DPE). Dans le cadre d'une réhabilitation à neuf, les logements acquis en 2023 et 2024 devront au moins justifier d'un DPE classé B. « Ces règles offrent le gage d'un investissement dans un bien de qualité, moins énergivore », explique Mylène Chartrou, directrice générale de Stellium immobilier, qui distribue ces programmes.

Surface minimale par typologie

Pour être éligible au Pinel+, le logement doit, en fonction de sa typologie, respecter