



LOI PINEL ET LOI PINEL « + » MODALITES POUR INVESTIR EN 2024

✓ Enjeu

La loi Pinel lie la défiscalisation de l'impôt sur le revenu à l'acquisition d'un logement neuf ou à rénover en vue d'être loué au titre de résidence principale. La loi de finances pour 2021 lui avait accordé un sursis de trois années supplémentaires avec une réduction progressive de l'avantage fiscal. Elle prend fin en 2024 mais depuis le 1^{er} janvier 2023 le dispositif **Pinel Plus**, qui met l'accent sur la transition écologique ou l'aspect social du bien, est disponible.

✓ Modalités de fonctionnement

Les lois Pinel et Pinel Plus concernent **les biens suivants** : logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, logement construit par l'investisseur ayant l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024, logement ancien faisant l'objet de travaux de rénovation représentant au moins 25 % du coût total de l'opération, logement faisant l'objet de travaux de réhabilitation et local transformé en habitation.

Les conditions communes à ces dispositifs sont les suivantes :

- . biens situés en zone géographique dite « tendue », où l'offre de logement locatif est nettement inférieure à la demande (zones A, A bis, ou B1),
- . louer non meublé à titre de résidence principale au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble ou après son acquisition.
- . un plafond des revenus du locataire établi selon la zone géographique éligible (ex : 62.555 € en revenu de référence 2024 pour un couple en zone A).
- . un plafond de loyer au m² déterminé selon la zone géographique éligible (ex : 13,56 € / m² en zone A en 2024).

La loi **Pinel Plus** exige **des conditions supplémentaires** :

- . soit être situé dans **un quartier prioritaire de la ville** (QPV),
- . soit répondre à ces critères :
 - **performance énergétique et environnementale** : le logement doit atteindre la performance énergétique de **la norme RE 2020** et justifier d'un **DPE classé A**.
 - **qualité d'usage** : bénéficier d'une double orientation (à partir du 3 pièces), respecter une surface habitable minimale et posséder une surface extérieure selon le nombre de pièces.

✓ Cadre fiscal

La réduction d'impôt est calculée à partir du **prix de revient net du logement** (dans la limite d'un investissement maximum de 300.000 € / an pour 2 logements maximum). Ce prix de revient comprend l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien y compris les dépenses de rénovation. La réduction d'impôt démarre **l'année de l'achèvement**. C'est un pourcentage appliqué au prix net de revient du logement variable selon la durée de location :

Durée de location	Réduction d'impôt (acquis en 2024)	
	Loi Pinel	Loi Pinel Plus
6 ans	9 %	12 %
9 ans	12 %	18 %
12 ans	14 %	21 %

Plafond du loyer mensuel en 2024	
Zone A bis	18,25 €/m ²
Zone A	13,56 €/m ²
Zone B1	10,93 €/m ²



La situation de l'immobilier neuf donne actuellement de nombreuses opportunités car **des promoteurs souhaitent réduire leur stock croissant** du fait de la remontée des taux. Je propose un large choix grâce à des accords avec différentes plateformes immobilières et promoteurs (Bouygues, Cogedim, Icade, Kaufmann & Broad, Nexity, Vinci Immobilier...).