



BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Diminution des taux de réduction d'impôt Pinel : l'échéance approche !

Pour rappel, la loi de finance pour 2021 a prorogé le dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2024 tout en l'accompagnant d'une diminution progressive des taux de réduction d'impôt à partir de 2023. A compter de cette date, seuls les logements situés au sein de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) et ceux respectant un niveau de qualité supérieur dont les critères attendus ont été précisés par le décret du 17 mars 2022, pourront continuer de bénéficier des taux pleins (cf. nos précédents bulletins sur ces sujets).

I. LES CRITÈRES DU DISPOSITIF « PINEL + » POSÉS PAR LE DÉCRET D'APPLICATION DU 17 MARS 2022

Les critères en matière de performance énergétique et environnementale

Le décret du 17 mars 2022 prévoit des exigences différentes selon la date d'acquisition du bien ou du dépôt de la demande de permis de construire :

- Pour les logements **acquis en 2023 ou 2024 dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2022**, il sera nécessaire de respecter les critères fondés sur le label E+C- et d'atteindre la classe A du DPE.
- Pour les logements **acquis en 2023 ou 2024 dans le cadre d'une opération de construction ou dont la demande de permis de construire est déposée en 2023 ou 2024**, il sera nécessaire de respecter un niveau de performance environnementale équivalent au jalon 2025 de la RE 2020. Précision : dans ces mêmes cas, à partir de 2024 il faudra en outre atteindre la classe A du DPE.
- Pour les logements **acquis en 2023 et 2024 ne résultant pas d'une opération de construction et donc pour le Pinel ancien**, il est nécessaire de respecter une classe A ou B du DPE.

Les critères en matière d'usage et de confort du logement

Les critères posés en matière d'usage et de confort du logement sont basés sur le rapport Girommeti-Leclercq et correspondent à un référentiel du logement de qualité. Ils sont identiques que l'on soit sur une opération de construction ou sur un immeuble existant :

- L'exigence d'une surface minimale suivant la typologie du logement (Cf. [tableau en annexe 3](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_io/JORFARTI000045373800) : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_io/JORFARTI000045373800)
- L'exigence d'une surface minimale des espaces extérieurs privatifs ou à jouissance privative suivant la typologie du logement (Cf. [tableau en annexe 4](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_io/JORFARTI000045373801) : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_io/JORFARTI000045373801)
- L'existence de deux orientations différentes pour les logements de type T3 et plus

Maintien du dispositif Denormandie au taux plein

Pour rappel, la diminution du taux ne s'applique pas aux investissements réalisés dans le cadre du dispositif Denormandie.

Maintien des conditions de Pinel « classique »

Dans le cadre du dispositif « Pinel + », les conditions prévues par le dispositif Pinel « classique » continuent de s'appliquer (zonage géographique, revenus des futurs locataires, plafonds de loyers, bâtiments d'habitation collectifs).

Attente d'éventuelles mesures adaptées à l'ancien

Il reste à espérer que les pouvoirs publics prendront conscience des défauts du nouveau dispositif Pinel et viendront le corriger afin qu'il soit plus adapté aux constructions existantes.

Associés responsables des quatre départements « Opération de Restauration Immobilière »

Vianey Rivière
Olivier Denis
Emmanuelle Pouts Saint Germé
Thibault du Réau

Rédacteurs du bulletin

Emilie Rouyer
Félicie Brulard

II. LA NÉCESSITÉ D'ANTICIPER L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU DISPOSITIF « PINEL + » EN RAISON DE CRITÈRES INADAPTÉS AU PINEL ANCIEN

Des critères prévus pour des logements neufs

Sur des logements déjà construits, il semble difficile de respecter les exigences de surface minimale des espaces intérieurs et extérieurs. Ces exigences sont d'autant plus contestables qu'il n'existe à l'heure actuelle aucune définition légale des différentes typologies auxquelles il est fait référence.

En outre, l'aménagement des espaces dans les logements anciens ou situés dans les centres-villes ne permet que rarement une double exposition telle que le requiert le décret.

Ainsi, les exigences du législateur, aussi louables soient elles, si elles ne sont pas adaptées, pourraient entraîner la désaffectation du Pinel sur de l'ancien alors même que l'objectif des politiques publiques est d'adapter et de restaurer l'existant.

L'importance de finaliser les opérations d'acquisition avant la fin de l'année 2022

Pour les acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2023, les taux de réduction d'impôt Pinel seront diminués.

Comme exposé précédemment, si la mise en place du dispositif « Pinel + » permet en principe de continuer à bénéficier des taux pleins, les conditions exigées sont en réalité difficilement applicables sur des logements anciens.

Aucune mesure transitoire n'est prévue à l'heure actuelle, contrairement à ce qui avait été fait pour le régime Scellier en 2011, admettant comme date d'acquisition la signature d'un compromis enregistré.

Dans l'attente, afin d'être certain de pouvoir bénéficier des taux les plus intéressants, il est recommandé de finaliser les opérations d'acquisition avant le 31 décembre 2022.