

## Loi Pinel : Plafonds de loyers et de ressources et exemple de calcul

### Le plafond de loyers 2022

Plafonds de loyer mensuel, par m <sup>2</sup> , charges non comprises, pour les baux conclus en métropole		
Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m <sup>2</sup>	
	2021	2022
Zone A bis	17,55 €	17,62 €
Zone A	13,04 €	13,09 €
Zone B1	10,51 €	10,55 €
Zone B2 (sur agrément)	9,13 €	9,17 €

Source : service-public.fr

### Le plafond de ressources 2022

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2020) selon la zone géographique - Bail conclu en 2022 - Métropole					
Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €	28 876 €	28 876 €
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €	38 560 €	38 560 €
+ 1 personne à charge	77 120 €	70 718 €	51 524 €	46 372 €	46 372 €
+ 2 personnes à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €	55 982 €	55 982 €
+ 3 personnes à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €	65 856 €	65 856 €
+ 4 personnes à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €	74 219 €	74 219 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 734 €	+ 12 573 €	+ 9 200 €	+ 8 277 €	+ 8 277 €

Source : service-public.fr

### [Exemple de défiscalisation loi Pinel](#)

Prenons l'exemple d'un investissement de 120 000 € dans un studio de 30m<sup>2</sup> en zone B1, à Metz.

#### Le crédit

Souscription d'un crédit sur 12 ans avec un taux à 2% (assurance incluse) ==> mensualités d'environ 940 €

#### Le loyer perçu

En Zone B1, le plafond de loyer est de 10.55 € le mètre carré.

On applique un Coefficient Multiplicateur =  $0,7 + (19 / \text{Surface Utile}) = 1,33$ .

On prend en compte un coefficient de 1,2 (car c'est le maximum autorisé)

$$30 \text{ m}^2 \times 10,55 \text{ €} \times 1,2 = 379,80\text{€}$$

Le loyer perçu sera d'environ **379,80€** par mois.

### La défiscalisation

L'acheteur choisit de louer pendant 12 ans, donc la défiscalisation sera de 21% de la somme totale.

$$21\% \text{ de } 120000 = 25200$$

$$25200 / 12 = \text{défiscalisation de } 2100 \text{ € par an soit } 175 \text{ € par mois.}$$

### L'effort d'épargne

Mensualité – loyer – défiscalisation

$$940 - 379,8 - 175 = 385,2$$

Compte tenu des rentes perçues et de la défiscalisation annuelle pendant 12 ans grâce à la Loi Pinel, l'achat de l'appartement ne coûtera que **385 € par mois**.

### Le prix de revient de l'appartement

A l'issue des 12 ans, le montant total des loyers s'élèvera à 54691 €.

La défiscalisation est de 25200 €.

Le prix de revient de l'appartement est donc  $120000 - 54691 - 25200$

L'appartement ne reviendra qu'à **40109 €** (en déduisant les loyers et la défiscalisation du prix du bien).