

# FOIRE AUX QUESTIONS

## PINEL BRETON

### 1. Qu'est-ce que le Pinel ?

Le dispositif Pinel est une réduction d'impôt (qu'il ne faut pas confondre avec une déduction de revenu ni avec un crédit d'impôt) accordée pour soutenir l'investissement locatif intermédiaire.

Il est codifié à l'article 199 novovicies du CGI (Code Général des Impôts).

Il vise l'acquisition d'un bien immobilier pour le mettre en location à un niveau de loyer intermédiaire, c'est-à-dire entre un maximum (celui du loyer libre) et un minimum (celui du plafond de loyer du Prêt Locatif Social qui est le plus élevé des loyers sociaux).

### 2. Pourquoi parle-t-on d'un Pinel breton ?

Depuis le 1er janvier 2019, la réduction d'impôt dite « Pinel » consenties aux investisseurs privés est attribué uniquement en zone tendue déterminée par les zonages A, A bis et B1 soit 33 communes en Bretagne (28 en Ille et Vilaine, les 4 communes de Belle Ile en mer et Hoëdic).

Le contrat d'action publique pour la Bretagne signé entre l'Etat et la Région prévoyait de rouvrir et d'étendre le dispositif d'aide à l'investissement locatif « Pinel » sur certains territoires bretons. Ceux-ci ont été choisis pour permettre une meilleure adéquation de ce produit aux enjeux d'aménagement du territoire breton.

Ce dispositif expérimental repose sur une solidarité territoriale à l'échelle de la Bretagne et s'appuie sur un redéploiement à population équivalente du zonage B1 (cité ci-dessus) vers d'autres territoires en zonage B2 ou C selon un découpage à l'IRIS ou plus exceptionnellement en carreaux.

Ce dispositif « Pinel breton » a été créé par l'article 164 de la Loi de Finances initiale pour 2020 qui précise que le Pinel breton repose sur la même base que le Pinel national, c'est-à-dire l'article 199 novovicies du CGI (c'est le cas, par exemple, pour la durée de la mise en location ou le niveau de la réduction d'impôt) mais il s'en distingue par quelques particularités (cf. ci-dessous).

Le Pinel breton doit donc tenir compte des évolutions de l'article 199 novovicies comme celles prévoyant que les maisons (logements d'habitat individuel) ne seront plus éligibles à partir du 1er janvier 2021 (art 161 LFI).

### 3. Quelles sont les particularités du Pinel Breton ?

Le dispositif Pinel fait l'objet d'une expérimentation pendant 2 années en Bretagne.

Il se distingue du Pinel national sur 4 points :

- la préfète de région définit, par arrêté, le périmètre des territoires éligibles (au lieu des Ministres chargés du budget et du logement dans le dispositif général) ;
- des communes ou parties de communes peuvent être éligibles (au lieu de la totalité de la commune dans le dispositif général) ;
- la modulation des plafonds de loyer est presque générale (au lieu d'être exceptionnelle dans les autres régions) ;
- une déclaration doit être faite par le propriétaire bailleur (avec identification du logement loué, niveau de ressources du locataire et les loyers perçus au cours de l'année). Le contenu précis de cette déclaration sera défini ultérieurement par décret.

Un rapport d'évaluation de cette expérimentation devra être remis au Parlement au plus tard le 30 septembre 2021.

#### **4. Comment puis-je avoir connaissance les territoires retenus ?**

Les territoires éligibles sont les communes, les IRIS et les carreaux de l'Insee :

- l'annexe de l'arrêté de la préfète mentionne pour chaque commune, si le territoire concerné est en totalité celui de la commune, un IRIS (c'est-à-dire un quartier) ou un carreau (secteur de 200 mètres sur 200 mètres).
- l'article 1 de l'arrêté précise l'adresse qui permet de prendre connaissance des territoires éligibles sur le Géoportail de l'IGN.

[www.geoportail.gouv.fr/donnees/dispositif-pinel-region-bretagne](http://www.geoportail.gouv.fr/donnees/dispositif-pinel-region-bretagne)

***Sur le territoire de Lorient Agglomération, les territoires éligibles et les iris retenus sont les suivants (cf. cartes en annexe) :***

- **2 IRIS à Lorient :**
  - l'Orientis (secteurs Gare, Chaigneau...)
  - Hôpital/Kerforn (secteur Bodelio...)
- **2 IRIS à Lanester :**
  - Kerentrech (secteurs ex DDE, Périgault...)
  - Centre-Ville
- **1 IRIS à Hennebont :**
  - Kerihouais (secteurs Quimpéro, Kerliven...)
- **1 IRIS à Quéven :**
  - Le Golf (secteurs Minerve, Croizamus...)

## 5. Comment utiliser Géoportail ?

L'affichage de la carte de la Bretagne peut être assez lent. Pour bénéficier d'un accès facilité, il est recommandé :

- de copier l'adresse ci-dessous (plutôt que de cliquer dessus) et de l'insérer dans la barre d'adresse (et non dans un moteur de recherche) ;  
<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/dispositif-pinel-region-bretagne>
- de zoomer sur la zone recherchée soit de la mentionner dans la barre de recherche du Géoportail. Les zones éligibles sont en jaune sur la carte ;
- de faire un clic sur l'icône « carte » en haut à gauche et de choisir « parcelles cadastrales » pour afficher les parcelles éligibles. L'arrêté prévoit que toute parcelle cadastrale dont une fraction de la superficie est située en zone éligible est considérée comme partie intégrante du périmètre d'éligibilité ;
- pour se repérer après avoir zoomé, de se placer sur un point, faire un clic droit sur la souris et valider « adresse/coordonnées du lieu ».

## 6. Comment fonctionne la modulation des plafonds de loyer ?

La modulation des plafonds de loyer est une nouveauté en Bretagne.

Par souci de simplicité, seulement 5 niveaux de plafonds de loyers ont été créés (10,44 €/m<sup>2</sup>, 9,92 €/m<sup>2</sup>, 8,88 €/m<sup>2</sup>, 8,61 €/m<sup>2</sup> et 8 €/m<sup>2</sup>). Le plafond applicable à chaque territoire est mentionné dans l'annexe de l'arrêté.

Il s'agit d'un plafond, c'est-à-dire d'un loyer mensuel, au m<sup>2</sup>, maximum à ne pas dépasser (charges non comprises).

### ***Sur notre territoire, les loyers retenus sont les suivants :***

- **8,88 €/m<sup>2</sup> à Lorient ;**
- **8,61 €/m<sup>2</sup> à Lanester, Hennebont et Quéven.**

### ***Attention :***

- *Dans certains cas, le loyer plafond peut être supérieur au loyer de marché. Dans ces cas, il conviendrait d'adopter un loyer légèrement inférieur à celui du marché plutôt que de retenir le plafond réglementaire.*
- *Le niveau du loyer évolue en fonction du coefficient de structure, c'est-à-dire de la surface du logement calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement :  $0,7 + 19/S$ . A titre d'exemple, avec le coefficient de structure, le*

loyer d'un logement de 45 m<sup>2</sup> à Lorient sera de 415 € (hors charges) et non de 399 € (hors charges).

## 7. Quels sont les plafonds de ressource pour les locataires?

Les plafonds de ressources applicables sont donc les mêmes que pour le Pinel.

***Pour notre territoire, les plafonds de ressources pour les locataires sont les suivants :***

| <b>Composition du foyer</b>                      | <b>Plafonds de ressources</b> |
|--|-------------------------------|
| Personne seule                                   | 28 217 €                      |
| Couple   | 37 681 €                      |
| Personne seule ou couple + 1 personne à charge   | 45 314 €                      |
| Personne seule ou couple + 2 personnes à charge  | 54 705 €                      |
| Personne seule ou couple + 3 personnes à charge  | 64 354 €                      |
| Personne seule ou couple + 4 personnes à charge  | 72 526 €                      |
| Majoration pour personne à charge supplémentaire | 8089 €                        |

## 8. Comment et quand le nouveau dispositif expérimental va-t-il entrer en vigueur ?

L'expérimentation se déroule sur deux années. Son terme, le 31 décembre 2021, est identique à celui du dispositif « Pinel » appliqué sur le reste du territoire national. Compte tenu de la nécessité de procéder à des consultations, l'entrée en vigueur de cette expérimentation, qui est fixée par l'arrêté préfectoral, a été légèrement différée à la date du 31 mars 2020.

Il convient de distinguer 3 types de territoires et 3 situations :

- **3 types de territoires** : ceux qui sortent au titre de la solidarité, ceux qui sont maintenus et ceux qui rentrent dans le dispositif (ce qui est notre cas) ;
- **3 situations** : les VEFA, les autres contrats et les permis de construire déposés par une personne qui fait construire un logement pour le mettre en location.

***A noter que la date du permis de construire est sans effet pour les VEFA et autres contrats (elle peut être antérieure ou postérieure à l'arrêté).***

Le tableau ci-dessous précise les conditions d'entrée en vigueur sur notre territoire :

### Vente d'un logement en état futur d'achèvement (VEFA) :

- acte authentique de vente antérieur au 31/03/2020 : non éligible
- acte authentique de vente postérieur au 31/03/2020 :
  - contrat de réservation antérieur au 31/03/2020 : Pinel breton
  - contrat de réservation postérieur au 31/03/2020 et antérieur 31/12/2021 : Pinel breton

### Autres contrats\* :

- acte authentique de vente antérieur au 31/03/2020 : non éligible
- acte authentique de vente postérieur au 31/03/2020 :
  - Promesse authentique antérieure au 31/03/2020 : Pinel breton
  - Promesse authentique postérieure au 31/03/2020 et antérieure au 31/12/2021 : Pinel breton

### Construction d'un logement par le contribuable :

- Dépôt demande de PC antérieur au 31/03/2020 : non éligible
- Dépôt de PC postérieur au 31/03/2020 et antérieur au 31/12/2020 : Pinel breton

#### \* Autres contrats :

*Acquisitions de logements neufs, acquisitions en vue de leur réhabilitation de logements ne répondant pas aux caractéristiques de décence, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de vente d'immeubles à rénover [VIR], acquisitions de logements réhabilités, acquisitions de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation, y compris lorsque l'acquisition est réalisée dans le cadre d'un contrat de VIR, acquisitions de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation, acquisitions de logements qui ont fait ou qui font l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA, acquisitions de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable.*

*Attention : l'article 161 de la LFI pour 2020 prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 seuls les investissements relatifs à des « bâtiments d'habitation collectifs » sont éligibles.*

## 9. Je souhaite investir en Pinel, à qui puis-je m'adresser ?

Pour plus d'informations sur le dispositif Pinel breton et sur les opérations éligibles, vous pouvez **contacter l'ADIL** :

- par téléphone au 02 97 21 74 64
- par courriel : [adil.56@wanadoo.fr](mailto:adil.56@wanadoo.fr)
- dans ses locaux, Espace Info Habitat, 6 rue de l'Aquilon à Lorient (9h à 12 h et de 13h30 à 17h)