



Le « Pinel breton » : une expérimentation régionale d'un dispositif particulier d'investissement locatif intermédiaire

L'origine de l'expérimentation

La réduction d'impôt « Pinel », codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, s'applique à l'investissement locatif réalisé dans les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte ainsi que dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense.

Une présentation générale du dispositif Pinel est accessible sur le site de l'ANIL : <https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/>

L'article 164 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, prévoit à titre expérimental, un dispositif dérogatoire au droit commun pour la Bretagne. Ainsi, les communes ou parties de communes éligibles à la réduction d'impôt « Pinel » et se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants sont fixées par arrêté du préfet de région. Cet arrêté est pris après avis du président du conseil régional et du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Cet article prévoit également que le préfet de région fixe, par arrêté, les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour chaque commune ou partie de commune éligible et par type de logement.

Les contribuables qui bénéficient de la réduction « Pinel » pour des investissements réalisés en Bretagne dans le cadre de cette expérimentation souscrivent une déclaration annuelle comportant les éléments permettant d'identifier le logement donné en location, le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année. Les modalités de souscription de cette déclaration seront fixées ultérieurement par décret.

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

L'éligibilité du territoire communal ou d'une partie du territoire communal

L'une des particularités de cette expérimentation réside dans l'éligibilité du dispositif qui peut être limitée à une partie seulement du territoire communal. Lorsqu'une commune n'est éligible que pour une partie de son territoire, deux approches sont distinguées, à savoir à la maille de l'IRIS (correspondant à un quartier) ou à la maille du carreau de 200 mètres sur 200 mètres.

Le « Pinel breton » s'applique dans 58 communes bretonnes :

- 25 communes en totalité, correspondant aux communes en B1 de Rennes Métropole hors la commune de Rennes traitée à l'IRIS
- 24 communes avec 126 IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique définis par l'INSEE)
- 10 communes avec 48 carreaux (carreaux de l'INSEE 200 mètres sur 200 mètres)

Plafonds de loyer en Morbihan :

Commune	Identification de l'éligibilité (commune, IRIS ou carreau INSEE)	Plafond de loyer (1) (référence 2020)	Zone de plafond de ressources des locataires
Auray	IRIS	8,88	B2
Hennebont	IRIS	8,61	B2
Lanester	IRIS	8,61	B2
Lorient	IRIS	8,88	B2
Plescop	Commune	8,61	B2
Quéven	IRIS	8,61	B2
Quiberon	IRIS	8,88	B2
Saint-Avé	IRIS	8,88	B2
Séné	IRIS	8,88	B2
Vannes	IRIS	8,88	B2

(1) Plafond de loyer mensuel, par m², charges non comprises

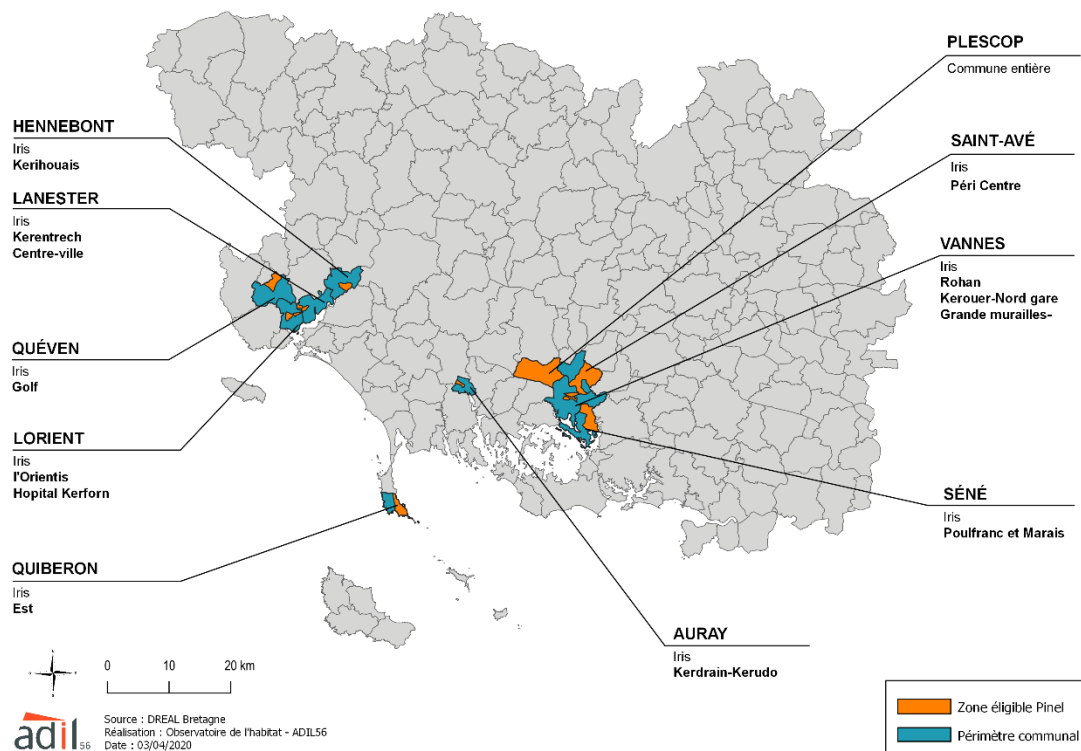
Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement

Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19/S$

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Exemple :

Pour la location d'un logement de 90 m² situé à Vannes, le plafond au m² pour un bail signé en 2020 sera de 8,09 € (détail du calcul : $8,88 \times (0,7 + 19/90) = 8,090666$ arrondi à 8,09) ;



Les territoires concernés font l'objet d'un versement au Géoportail dont le lien est inscrit dans l'arrêté préfectoral : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/dispositif-pinel-region-bretagne>.

A partir du Géoportail, il est possible d'avoir accès la couche des parcelles cadastrales.

En cas de doute sur l'éligibilité du territoire sur lequel se situe un programme immobilier, il est possible de se renseigner, soit auprès de la métropole, la communauté d'agglomération ou la communauté de communes concernée.

L'entrée en vigueur et la fin du dispositif

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.

Les conséquences de l'entrée en vigueur de l'expérimentation

Préalablement à l'examen des conséquences de l'entrée en vigueur du dispositif expérimental Pinel en région Bretagne, il convient de rappeler les deux situations dans lesquelles le dispositif s'applique, à savoir :

a) aux **acquisitions de logements**. Pour mémoire, la date d'acquisition d'un logement s'entend de celle de la signature de l'acte authentique d'achat.

b) et s'agissant des **logements que le contribuable fait construire**, aux dépôts de demande de permis de construire postérieurs au 31/03/2020 et antérieurs au 31/12/2020.

Pour mémoire, concernant les territoires qui étaient inéligibles au dispositif national et qui demeurent inéligibles dans le cadre de l'expérimentation, l'arrêté préfectoral est sans effet.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux