

Pinel Breton

L'investissement locatif en **Loi Pinel Ancien** (ou "Pinel réhabilité") au **Relecq-Kerhuon** est une opportunité intéressante en raison de sa proximité avec Brest, mais elle est soumise à des conditions strictes et à un calendrier législatif précis.

Voici l'essentiel à savoir pour votre projet :

1. Éligibilité et Zone (Zone B2 / Pinel Breton)

Le Relecq-Kerhuon est situé en **Zone B2**. Traditionnellement exclue du Pinel classique depuis 2018, la commune bénéficie toutefois du **"Pinel Breton"**, une expérimentation régionale qui prolonge l'éligibilité sous réserve d'un agrément préfectoral.

- **Conditions de loyers** : Pour la zone B2, le plafond de loyer est de **10,15 €/m²** (en 2024, hors coefficient multiplicateur).
- **Plafonds de ressources** : Les locataires doivent respecter des plafonds de revenus pour garantir l'aspect social du dispositif.

2. Le fonctionnement du Pinel Ancien

Contrairement au neuf, le Pinel ancien impose une réhabilitation lourde d'un bien "indécent" ou d'un local professionnel à transformer en habitation.

- **Critères de décence** : Un expert doit constater avant travaux que le logement ne répond pas à au moins 4 des 15 critères de décence définis par la loi.
- **Performance énergétique** : Après travaux, le bien doit atteindre un niveau de performance proche du neuf (Label BBC Rénovation 2009 ou HPE 2009).
- **Travaux** : Le montant des travaux doit représenter une part importante de l'investissement (souvent 25 % minimum) pour justifier la réhabilitation.
-

3. Les Avantages Fiscaux

Le Pinel ancien offre une réduction d'impôt identique à celle du neuf, calculée sur le prix de revient (achat + travaux), dans la limite de 300 000 €/an :

6 ans de location : 9 % de réduction d'impôt.

9 ans de location : 12 % de réduction d'impôt.

12 ans de location : 14 % de réduction d'impôt.

Note : Ces taux sont ceux de 2024. Le dispositif Pinel national prend fin le **31 décembre 2024**.

4. Le cumul possible : Déficit Foncier

L'un des plus grands atouts du Pinel Ancien est la possibilité de **cumuler la réduction d'impôt avec le déficit foncier**.

Les travaux liés à l'amélioration ou l'entretien peuvent être déduits de vos revenus fonciers (jusqu'à 10 700 € par an sur le revenu global, le surplus sur les revenus fonciers pendant 10 ans), tandis que le prix d'achat et les frais de réhabilitation servent de base à la réduction Pinel.

Points de vigilance au Relecq-Kerhuon

- **Disponibilité** : Les biens éligibles (vétustes avec un fort potentiel de réhabilitation) sont rares sur le secteur du Moulin Blanc ou près du centre-ville.
- **Fin du dispositif** : Pour bénéficier des taux de 2024, l'acte authentique doit être signé avant le 31 décembre 2024.
- **Alternative** : Si vous ne trouvez pas de bien avant la fin de l'année, tournez-vous vers la **Loi Denormandie** (si le centre-ville fait partie d'une zone de revitalisation) ou le **Déficit Foncier classique**, qui n'a pas de date d'extinction.