

# 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.