



LAËTYTIA  
BARRET-LALLEMAND



CÉDRIC VERMUSE



OLIVIER DENIS



VIANNEY RIVIÈRE

## BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### L'expérimentation d'un « Pinel Breton » instituée par la Loi de Finances pour 2020

Pour rappel, la Loi de Finances pour 2019 a supprimé les communes situées en zones B2 et C de l'éligibilité à la réduction d'impôt « Pinel » sur tout le territoire.

Afin de pallier cette suppression, une expérimentation a été mise en place pour la région Bretagne, en substituant à une logique de grandes zones une logique plus précise de micro-zonage. L'objectif : être au plus près des besoins locatifs.

#### Les zones éligibles

L'article 164 de loi de Finances pour 2020 n'avait pas déterminé les communes éligibles à cette expérimentation ni les plafonds de loyer et de ressources du locataire et avait laissé à un arrêté le soin d'apporter ces précisions.

L'[arrêté du 19 mars 2020](#) est venu en préciser les contours géographiques : **58 communes y sont, pour tout ou partie de leur territoire, éligibles** alors que seulement une trentaine étaient éligibles dans le cadre du dispositif « Pinel » de droit commun.

Ainsi, certaines des communes qui étaient situées en zone C telles que Bain-de-Bretagne, Fougères ou encore Vitré, et exclues du dispositif Pinel de droit commun par la loi de finances pour 2019, peuvent désormais bénéficier de ce dispositif.

A l'inverse, des communes qui étaient éligibles en intégralité ne le sont plus qu'en partie (*Exemple* : Saint-Gilles).

#### Les plafonds de loyers

Les **plafonds de loyers** sont fixés par l'arrêté précité et sont spécifiques au Pinel Breton : ils sont fixés non seulement par communes, mais aussi, le cas échéant, par parties de communes.

Les loyers ne peuvent excéder un montant maximum, déterminé par m<sup>2</sup> de surface habitable, qui diffère selon les communes ou parties de communes.

Ils s'échelonnent de 8,00 €/m<sup>2</sup> à 10,44 €. Par exemple : 8,00 €/m<sup>2</sup> : Fougères, Vitré... ; 8,61 €/m<sup>2</sup> : Lannion, Hennebont... ; 8,88 €/m<sup>2</sup> : Saint-Brieuc, Brest... ; 9,92 €/m<sup>2</sup> : Acigné, Saint-Gilles... ; 10,44 €/m<sup>2</sup> : Rennes, Saint-Malo,...

Afin de calculer le loyer maximum d'un logement, il faudra appliquer un coefficient multiplicateur à la surface habitable, comme pour le Pinel de droit commun (pour rappel : 0,7 + 19/S et limité à 1,2).

#### Outil pratique

Le zonage déterminé par l'arrêté est complexe.

Toutefois, les contribuables peuvent se reporter à [une plateforme dédiée](#) qui facilite la détermination des zones éligibles.

Notons que toute parcelle cadastrale située, pour partie, dans une zone éligible à cette expérimentation, est considérée comme éligible dans son intégralité (§60 du [BOI-IR-RICI-360-70](#)).

#### Précision : Les plafonds de ressources du locataire

Les **plafonds de ressources** des locataires sont fixés par renvoi au 2. du I. de l'[article 2 terdecies D de l'annexe 3 au CGI](#) et sont donc identiques au dispositif « Pinel » de droit commun selon le zonage du bien (A, Abis, B1, B2 ou C).

#### Les opérations de transformations éligibles ?

En ce qui concerne les opérations éligibles à cette expérimentation, la loi de Finances pour 2020 ne vise que les « acquisitions de logements » et les « logements que le contribuable fait construire ». **Cette dernière ne fait donc pas mention des locaux qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement.** On peut donc s'interroger sur l'application de l'expérimentation aux opérations de transformation, alors même que le Pinel de droit commun les vise expressément.

Manifestement, la doctrine fiscale a considéré qu'il s'agissait d'un oubli du législateur. Elle a donc précisé que **les locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement sont éligibles au Pinel Breton** (§10 du [BOI-IR-RICI-360-70](#)). Nous pouvons donc considérer que ces opérations sont éligibles sur ce fondement.

#### Ont participé à ce bulletin

##### Département opérations immobilières

Vianney Rivière  
Avocat associé

Olivier Denis  
Avocat associé

Cédric Vermuse  
Avocat

Laëtitya Barret-Lallemand  
Juriste