

L'expérimentation sur le Pinel Breton prolongée

L'amendement prolongeant le dispositif Pinel breton jusqu'au 31 décembre 2024 a été adopté par l'Assemblée nationale le 12 novembre

La hausse constante de la demande immobilière en Bretagne et l'augmentation de 33 % des mises en vente sur un an confirment le besoin de maintenir le dispositif Pinel mis en place dans la région depuis avril 2020, et dont la date de fin était initialement prévue au 31 décembre 2021. En effet, cette expérimentation a permis une hausse considérable des opérations immobilières dans les agglomérations bretonnes où la demande de logements est forte. Cette prolongation donne ainsi plus de visibilité aux investisseurs.

UN IMPACT POSITIF VISIBLE

Dès fin 2019, on observe une hausse significative de nouvelles opérations dans les territoires bretons

classés en B2, due à la mise en place du dispositif expérimental (+43 % par rapport à 2019), tandis que les autres agglomérations françaises B2, faute d'éligibilité, ont continué de voir leurs opérations diminuées (-20 % par rapport à 2019).

UN ENGOUEMENT POUR LE FINISTÈRE

Les réservations à l'achat dans le neuf en Bretagne sont à la hausse de 77 % en seulement un an, provoquant une pénurie de logements neufs face à la hausse de la demande immobilière.

Depuis la crise

sanitaire, les critères de choix de logement ont évolué et le cadre de vie agréable est davantage recherché. Ces nouveaux critères profitent au Finistère, qui connaît une explosion des prix de 15 % sur un an.

A Brest on enregistre +58 % de demandes en un an et une hausse des prix de 33 % ces cinq dernières années. Le prix moyen est passé en moyenne de 1.500 à 2.500 euros du m² dans l'ancien et de 2.800 à 4.000 euros dans le neuf.

Le marché n'a cessé de se contracter avec l'arrivée de nouveaux investisseurs venus de la France entière car Brest se classe parmi les villes françaises les plus rentables en termes d'investissement locatif avec 7 % à 9 % de rendement dans l'ancien et 4 % à 5 % dans le neuf (hors défiscalisation). Aussi, le risque locatif reste faible, avec un taux de locataires de 53 % contre une moyenne nationale de 19 %.

UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS NEUFS FACE À LA FORTE DEMANDE LOCATIVE

Les étudiants viennent désormais de la France entière : on enregistre à ce jour 29.000 étudiants à Brest, soit plus de 13 % de cette population ! En parallèle, le nombre de ménages n'a cessé de progresser ces dernières années (environ 800 ménages supplémentaires par an), ce qui soutient directement la demande de nouveaux logements.

Si Brest attirait déjà par une qualité de vie reconnue et un coût de la vie faible, cette attractivité a été amplifiée par la crise du Covid, ce qui augmente toujours plus le nombre de locataires potentiels pour un investissement locatif. De plus, malgré les fortes hausses récentes, l'offre immobilière reste abordable pour les investisseurs qui disposent d'un petit budget.

UNE EXPÉRIMENTATION AU PLUS PROCHE DU TERRITOIRE

L'expérimentation est régie par l'article 199 novovicis du CGI, mais se distingue du dispositif Pinel national par 4 particularités :

- Le préfet de région définit 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 de l'investissement locatif doit être faite par le propriétaire bailleur selon une procédure particulière (Décret n°2021-289 du 15 mars 2021 relatif aux obligations déclaratives résultant de l'application de l'article 164 de la loi no 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020)



ELENA AZRIA,
directrice du
développement
chez Océanic