

## Et maintenant le gouvernement veut libérer le foncier privé

| 13/09/2012 | 16:11 | **Logement**

Après le projet de loi sur le foncier de l'Etat, voté par le Sénat (**lire notre article**), le gouvernement va réformer l'imposition des plus-values immobilières pour permettre à partir de 2013 de lutter contre la rétention foncière des terrains privés et construire plus de logements, un souhait exprimé par les professionnels du secteur.

L'objectif du gouvernement, promesse de campagne de François Hollande, est de parvenir à 500.000 mises en chantier de logements neufs par an, dont 150.000 sociaux, soit 2,5 millions au total sur la durée de la législature.

Principal levier : le foncier. Celui de l'Etat ayant fait l'objet d'un traitement spécifique, place maintenant au foncier privé. Objectif de la réforme proposée par le gouvernement : lutter contre la rétention foncière.

La ministre du Logement Cécile Duflot a ainsi, depuis sa prise de fonctions, déclaré à plusieurs reprises qu'elle voulait inciter les propriétaires à céder rapidement leurs terrains à bâtir alors que jusqu'à présent la taxation dégressive sur les plus-values, et l'exemption au bout de 30 ans, incitent à la rétention.

"La priorité gouvernementale en faveur du logement est déclinée au plan fiscal. L'imposition des plus-values immobilières sera ainsi réformée pour permettre un choc d'offre en 2013 visant à lutter contre la rétention foncière", a-t-on ainsi appris au cours du conseil des ministres mercredi 11 septembre.

Reste à connaître le contour exact de la réforme qui sera dévoilée le 28 septembre lors de la présentation du projet de budget 2013. "Les négociations se poursuivent avec l'Elysée", expliquait-on au ministère du Logement. Mais le cabinet a précisé à l'AFP que parmi ces mesures, figurerait "un abattement supplémentaire de 20% accordé sur les plus-values de cession de biens immobiliers imposables (hors résidences principales qui restent exonérées). La spécificité de ce régime d'imposition sera préservée".

"D'autres mesures sont également prévues pour inciter à la remise sur le marché des terrains à bâtir en 2013, (...) avant de modifier le régime fiscal applicable à la cession de ces terrains qui seront imposés au barème de l'impôt sur le revenu", a ajouté le cabinet.

### Les professionnels satisfaits

L'idée des professionnels, soumise à Christine Lagarde, alors ministre de l'Economie qui s'y était montrée favorable mais que le précédent gouvernement n'avait pas mis en oeuvre, est d'inverser le système fiscal: plus le ménage propriétaire garde le terrain constructible, plus il est taxé sur la plus-value.

"Cela peut être un électrochoc et apporter 20% à 30% de terrains en plus qu'actuellement, donc faire baisser les prix et permettre de construire plus de logements", a expliqué Roger Bélier, président du Syndicat national des aménageurs-lotisseurs (Snal).

Pour Christian Louis-Victor, le président de l'Union des maisons françaises (UMF), "toute disposition qui va dans le sens de fluidification du marché du foncier est une décision qui va dans le sens des constructeurs de maisons individuelles".

Cependant, prévient M. Louis-Victor, "il n'y aura pas d'impact sur la production en 2013 en raison de la longueur des procédures mais à long terme cela devrait avoir un effet bénéfique".

Alain Dinin, le PDG de Nexity, un des deux principaux promoteurs français, "trouve très intéressante cette idée qui démontre que le pragmatisme l'emporte dans le nouveau gouvernement". "Cécile Duflot est en train de faire ce que le précédent ministre du Logement Benoist Apparu avait raté", a-t-il ajouté. "Maintenant il faut que le gouvernement réussisse la réforme de l'urbanisme, qui est un sujet très politique. Nicolas Sarkozy l'avait dit mais ne l'avait pas fait. Notamment celle concernant les permis de construire et les recours abusifs", a plaidé M. Dinin.