



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

création

Question écrite n° 40229

Texte de la question

M. Philippe Vuilque appelle l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la spéculation immobilière. Depuis la seconde moitié des années 1990, des fonds d'investissement se sont spécialisés dans le rachat d'immeubles en bloc pour les revendre à la découpe, c'est-à-dire appartement par appartement. Ils réalisent des plus-values très fortes et contribuent ainsi à accélérer la hausse des prix sur le marché du logement. Il lui demande quelles mesures il compte prendre pour lutter contre la spéculation immobilière et, par exemple, donner suite à l'idée d'une agence publique foncière qui pourrait mener à bien des opérations d'aménagement urbain et de construction de logements publics.

Texte de la réponse

Afin de permettre aux élus de mener une politique de l'habitat, grâce à laquelle ils pourront notamment relancer la production de logements publics dans un contexte de forte hausse des prix du foncier et de l'immobilier, diverses mesures ont été retenues dans le Plan de cohésion sociale présenté le 30 juin 2004. Le plan adopté par le gouvernement en juin 2004 prévoit de faire passer la production de logements locatifs sociaux hors rénovation urbaine de 65 000 logements par an en 2004 à une moyenne annuelle de 100 000 par an sur la période 2005-2009. Il faut y ajouter les reconstructions de logements dans le cadre du programme national de rénovation urbaine. La situation foncière étant au coeur des difficultés rencontrées par les élus pour produire du logement, le plan prévoit aussi qu'en cas de nécessité, des établissements publics fonciers seront mis en place après concertation avec les élus, afin de fournir du foncier à un coût maîtrisé et de constituer des réserves foncières. Ces nouveaux outils viennent compléter le dispositif existant de mesures fiscales, financières et réglementaires (droit de préemption urbain, dation, quotas de logements sociaux dans les ZAC, vente en l'état futur d'achèvement, subvention pour surcharge foncière ou dispositifs de minoration foncière, majoration de la TFPNB). Plus récemment, la loi de Finances pour 2004 a réformé la taxation des plus-values de cession immobilière : les abattements d'impôts sur les plus-values n'interviennent désormais qu'à partir de la cinquième année de détention du terrain au lieu de la deuxième précédemment, ce qui permet de lutter contre la spéculation foncière.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Vuilque](#)

Circonscription : Ardennes (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40229

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juin 2004, page 3958

Réponse publiée le : 19 octobre 2004, page 8158