



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

activités

Question écrite n° 17063

Texte de la question

M. Philippe Folliot attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la situation du logement en France. En effet, de nombreuses associations s'inquiètent des difficultés actuelles et de la crise du logement. Alors que le secteur du bâtiment devrait connaître un recul d'activité de 3.5 % et une perte de 40 000 emploi au niveau national, ces associations proposeraient la réduction de la durée de détention d'un bien immobilier pour être exonéré de la plus-value, la sortie du secteur des auto-entrepreneurs ainsi que l'abaissement à 5 % du taux de TVA appliqué à la construction sociale. Ainsi, il lui demande quelle est la position du Gouvernement et quelles sont ses intentions à ce sujet.

Texte de la réponse

L'économie du logement constitue un relais de croissance et d'emploi essentiel. C'est pourquoi le Gouvernement a pris successivement diverses mesures qui, tout en répondant au déficit de l'offre de logements dans certaines zones, sont de nature à soutenir et renforcer l'activité économique générée par le secteur du bâtiment. En matière d'imposition des plus-values immobilières, plusieurs dispositions ont été inscrites dans les lois de finances pour 2014 et 2015, afin de favoriser la libération de foncier et la construction de logements. Pour les cessions d'immeubles intervenues à compter du 1er septembre 2013, l'exonération totale d'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans au lieu de trente ans. Par ailleurs, un abattement exceptionnel de 25 % a été appliqué pour les cessions d'immeubles intervenues du 1er septembre 2013 au 31 août 2014. Cet abattement a été prolongé au 31 décembre 2014, puis porté à 30 % en 2015 pour les immeubles destinés à être démolis en vue de la construction de logements dans les zones tendues soumises à la taxe sur les logements vacants. Pour contribuer à la production de logements sociaux, la loi de finances pour 2014 a aussi réintroduit l'exonération d'imposition de la plus-value résultant de la cession par un particulier d'un immeuble à un organisme HLM. Depuis le 1er septembre 2014, la fiscalité applicable aux plus-values résultant de la cession de terrains constructibles est alignée sur celle des immeubles bâtis avec, en conséquence, une exonération d'impôt acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans. Un abattement exceptionnel de 30 % est en outre accordé sur les plus-values immobilières des terrains à bâtir pour toute promesse de vente conclue avant fin 2015. De plus, un abattement exceptionnel jusqu'à 100 000 € est créé pour les donations de terrains réalisées en 2015 à condition qu'ils soient ultérieurement construits. Au sujet du régime des auto-entrepreneurs, la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, promulguée le 18 juin 2014, a réformé en profondeur ce statut. Pour soutenir une offre commerciale et artisanale diversifiée sur le territoire français et favoriser le développement des très petites entreprises, tout en évitant les distorsions de concurrence avec les autres types d'entreprises individuelles, le régime de l'auto-entrepreneur est rapproché du régime micro fiscal et social du droit commun. Il est également plus fortement encadré, avec notamment l'obligation pour les auto-entrepreneurs de s'immatriculer au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés, selon leur type d'activité, et de suivre le stage de préparation à l'installation. Concernant le taux de TVA, celui-ci a été abaissé depuis le 1er janvier 2014 à 5,5 % pour les opérations de construction et de rénovation de logements sociaux. Ce taux réduit de TVA de 5,5 % s'applique également, à compter du 1er janvier 2015, aux opérations

d'accession sociale à la propriété réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Enfin, face à la crise conjoncturelle profonde que traverse le secteur de la construction de logements, un plan de relance a été annoncé par le Gouvernement le 25 juin 2014 et complété le 29 août 2014. Les dispositions fiscales et budgétaires afférentes sont transcrites dans la loi de finances pour 2015 et la loi de finances rectificative pour 2014. Ce plan s'articule autour de quatre priorités : - favoriser l'accession à la propriété, - augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux, - renforcer la mobilisation du foncier, - simplifier les normes de construction. Il vise également à mobiliser l'ensemble des acteurs de la filière : professionnels du bâtiment, organismes HLM, ainsi que collectivités locales au travers d'un dispositif financier incitatif, présenté au congrès des maires en novembre 2014, à destination des communes favorisant en zone tendue une forte dynamique de construction de logements. Peuvent être plus particulièrement mentionnées parmi les mesures de ce plan de relance : - le renforcement du prêt à taux zéro (PTZ), mécanisme d'aide à la primo-accession, et son élargissement à l'achat de logements anciens dans environ 6 000 communes rurales à forte vacance de logements et offrant un niveau minimal de services à la population ; - la reconduction sur la période 2015-2018 du pacte signé le 8 juillet 2013 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat pour amplifier l'effort de construction et de rénovation de logements sociaux ; - l'amélioration de l'attractivité du dispositif fiscal d'investissement locatif ; - les dispositions pour accélérer le transfert de terrains de l'État et de ses établissements publics aux collectivités locales en faveur de projets de construction de logements sociaux et d'accession sociale à la propriété ; - l'adoption ou l'identification, en lien avec les professionnels du secteur, de mesures de simplification de normes et de procédures d'urbanisme de nature à faire baisser les coûts ou les délais de réalisation de projets de construction de logements. Par ces mesures, le Gouvernement, tout en répondant à des impératifs sociaux de droit au logement, démontre sa détermination pour soutenir l'activité et l'emploi dans le secteur du bâtiment.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Folliot](#)

Circonscription : Tarn (1^{re} circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17063

Rubrique : Bâtiment et travaux publics

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 février 2013](#), page 1222

Réponse publiée au JO le : [17 février 2015](#), page 1197