



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

exonération

Question écrite n° 29759

Texte de la question

M. Franck Reynier attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la chute massive des transactions immobilières en France. Le nombre de transactions de logements anciens en France s'est élevé à 650 000 en 2012, soit un plongeon de près de 25 % par rapport à l'année 2011 (858 200, chiffre des notaires). En 2013, la situation continue de se dégrader fortement avec plusieurs milliers d'opérations en moins chaque mois, le marché immobilier apparaît comme bloqué et ce malgré la baisse des taux de crédits qui contribue normalement à dynamiser le secteur. C'est pourquoi il convient d'analyser les raisons de ce retournement de conjoncture. Parmi les éléments explicatifs figure probablement l'hypothèse du passage, au 1er février 2012, de l'exonération de la plus-value immobilière, de 15 à 30 ans, sur les biens locatifs ou les terrains à bâtir, la cession ou l'apport de parts de SCI et les résidences secondaires. En effet, en un temps où chacun constate le ralentissement des transactions dans le secteur, beaucoup de vendeurs ont en effet renoncé à céder leurs biens du fait de l'extrême fiscalisation qui pèse sur le secteur immobilier et qui contribue à assécher le marché. À l'heure où l'aggravation de la situation économique érode fortement le pouvoir d'achat des ménages, cette mesure, combinée à d'autres comme la disparition du prêt à taux zéro pour les primo-accédants ont fortement dégradé la visibilité et la croissance de l'activité immobilière. En un temps où l'on a besoin plus que jamais de relancer la construction et d'améliorer le logement en France, cette situation est devenue préoccupante. Alors même qu'il manque un million de logements en France, il lui demande quels sont les projets du Gouvernement afin de relancer et débloquer le marché de l'immobilier français, notamment en termes de fiscalité.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a conscience des difficultés que connaît le marché des transactions immobilières. Cette conjoncture perdure en raison d'une part, d'un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande potentielle dans certaines zones du territoire qui entraîne un renchérissement des biens immobiliers et, d'autre part, du climat économique et des incertitudes sur le front de l'emploi qui pèsent sur les capacités financières et sur la confiance des ménages. En réponse à ce constat, un plan d'investissement pour le logement composé de vingt mesures a été présenté le 21 mars 2013 par le Président de la République avec l'objectif de relancer la construction et la rénovation de logements. Outre des propositions pour soutenir le secteur économique du bâtiment, fort pourvoyeur d'emplois non délocalisables, et pour favoriser la rénovation énergétique du parc existant, de par les enjeux écologiques, sociaux et économiques qui y sont liés, une grande partie des mesures envisagées dans ce plan est destinée à relancer la construction de nouveaux logements. En effet, un premier volet de ce plan a pour objet de lever les freins à l'aboutissement de projets de construction de logements, par exemple en raccourcissant les délais de procédure des grosses opérations, en luttant contre les recours malveillants, en favorisant la densité en zone tendue, en favorisant le développement du logement intermédiaire, segment de marché qui concentre une forte demande aujourd'hui. Un second ensemble de mesures du plan d'investissement pour le logement a vocation à relancer la construction de nouveaux projets de construction, notamment au travers de la mobilisation de financements exceptionnels et de dispositions fiscales en faveur de

la production de logements sociaux, de la modification du régime d'imposition des plus-values immobilières, de la simplification des normes et des règles pour limiter les coûts de construction. Le plan d'investissement pour le logement, qui est mis en oeuvre progressivement au travers d'ordonnances et de la loi de finances pour 2014, traduit ainsi la volonté du Gouvernement de relancer la construction et la rénovation de logements.

Données clés

Auteur : [M. Franck Reynier](#)

Circonscription : Drôme (2^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29759

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 juin 2013](#), page 6322

Réponse publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2392