

## **Baisse de la TVA et de la taxation des plus-values immobilières : des propositions pertinentes ?**

A moins de trente jours du premier tour des élections présidentielles, l'immobilier reste un sujet encore peu abordé par les différents candidats. Les promoteurs immobiliers y vont tous de leurs propositions, et même si certaines semblent réalistes et pertinentes, d'autres font figure d'utopie lorsqu'elles sont confrontées à une analyse concrète du marché immobilier actuel.

Parmi les propositions tendancieuses, on retrouve la baisse de la TVA et de la taxation des plus-values immobilières :

TVA : Pour permettre la production de logements locatifs intermédiaires en plus grand nombre, d'aucuns préconisent de ramener la TVA au taux de 10%, contre 20% actuellement, autrement dit, donner aux privés les mêmes avantages que les promoteurs du secteur social. « *Ce qui n'est pas dit, c'est que tout avantage supplémentaire se répercutera directement sur le prix du foncier, sans pour autant faire baisser le prix de vente ou le loyer. D'autant que les investisseurs disposent déjà du dispositif Pinel, qui aura coûté plus de 2 milliards d'euros aux contribuables pour la seule année 2016 et a conduit à une inflation du prix du foncier de l'ordre de 30%. Avancer une baisse de la TVA, ne changera rien en soit si elle n'a pas pour finalité de remplacer le Dispositif Pinel* », précise Norbert Fanchon, Président du Directoire du Groupe Gambetta.

Foncier : Concernant la baisse de la taxation des plus-values immobilières, il ne faut pas oublier que les plus-values immobilières sont créées par les collectivités locales qui ont investi dans les services (écoles, lieux culturels...), les infrastructures (routes, transports en commun...) et par les droits à construire des PLU. Il paraît donc normal que les collectivités se rétribuent lors de la vente des fonciers. « Pour que les propriétaires vendent leurs terrains et libèrent le foncier, il faut donc mettre en œuvre une véritable réforme fiscale. En révisant les valeurs locatives cadastrales qui servent de références au calcul de la taxe foncière et la valeur vénale des terrains, les propriétaires n'auront plus intérêt à les garder ! » propose Norbert Fanchon.

En cette période électorale, où l'immobilier est le grand oublié de l'ensemble des candidats, les professionnels de l'immobilier ne doivent pas saupoudrer l'actualité de mesurette, mais construire un véritable programme de politique du logement applicable.

### **Groupe Gambetta, en bref...**

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété sociale. Sa société mère (holding), basée à Cholet, est une société coopérative HLM dont l'actionnariat de référence est composé des salariés. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA et l'Île-de-France, des territoires où il a construit plus de 30 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe produit 1 100 logements par an, également répartis entre secteur social et privé. Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et de l'Union Sociale pour l'Habitat.