

# AFP

29/06/05-16h44 priorité 4

Logement-Immobilier-Sénat-Fiscalité,

LEAD

## **La flambée du prix des terrains, un frein pour l'accès au logement (rapport)**

**PARIS, 29 juin 2005 (AFP) - La flambée du prix des terrains depuis 2000 est devenue un "frein" à l'accession à la propriété, selon un rapport du Sénat qui préconise de modifier la fiscalité actuelle qui favorise la "rétention" des terrains à bâtir et non leur transformation en logement.**

"Le prix des terrains devient un facteur de discrimination sociale et un frein à l'accession à la propriété des ménages", souligne ce rapport présenté mercredi par la Commission des affaires économiques du Sénat.

Le prix du terrain "peut peser jusqu'à 50% du budget global de la construction d'une maison" par un particulier, alors qu'il y a trois ans, il ne représentait que 30% du prix, selon ce rapport.

La hausse du prix des terrains à bâtir est estimée à +40% entre 1999 et 2004, et à +22,4% pour la seule année 2004, touchant toutes les régions françaises, expliquent les sénateurs.

"Les terrains périurbains restent en friche dans l'attente d'un changement de nature et d'une opportunité de vente au prix fort", souligne ce rapport, qui récuse une "pénurie de foncier brut" car les terrains existent.

Le rapport met cependant en lumière une pénurie concernant "l'offre de terrains mis sur le marché au regard de la demande de logements", sous l'effet d'un phénomène de "rétention" du fait de la fiscalité appliquée.

Il propose donc de taxer davantage la détention de terrains qui sont situés dans des zones constructibles et d'améliorer le système d'exonération de la taxe sur les plus values.

Pour remédier à cette flambée des prix du foncier, les sénateurs suggèrent également une "remise à plat" du dispositif d'amortissement locatif dit de Robien, qui du fait de son "engouement" a contribué "à amplifier" la flambée des prix du foncier.

Cet amortissement fiscal permet à un acquéreur d'un logement neuf de bénéficier de réductions d'impôt s'il s'engage à louer son bien pendant neuf ans.

"De nombreux logements Robien ont été construits dans des bassins d'habitat où ces types de logements ne répondent pas toujours à la demande locale et risquent de ne pas trouver preneur", précise le rapport.

Parmi les autres pistes envisagées pour résorber la crise du logement , figurent: instaurer une décote pour la vente des terrains de l'Etat, sanctionner plus fortement les communes récalcitrantes à la construction de logements sociaux, ou encore faciliter la vente de HLM à leurs occupants.

**Enfin sur les ventes d'immeubles à la découpe, le rapport préconise la création d'un "permis de diviser" délivrée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, comme cela se pratique dans la ville de New-York.**

dec/fz/sd

AFP