

BILLET DES SOCIALISTES DE LA COMMISSION DES FINANCES



FAIRE ÉVOLUER LE RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : UNE PRIORITÉ POUR LE POUVOIR D'ACHAT ET L'ACCÈS AU LOGEMENT.

La crise immobilière est au cœur des préoccupations des Français. Alors que le marathon budgétaire va s'ouvrir dans un climat politique tendu, il est essentiel de ne pas perdre de vue les enjeux économiques, sociaux et environnementaux qui touchent directement nos concitoyens. Parmi eux, l'accès au logement est devenu un véritable casse-tête pour des millions de ménages. Il exige une réponse immédiate.

En quelques années, le marché immobilier s'est complètement déséquilibré. La flambée des prix est aujourd'hui le principal facteur de la dégradation du pouvoir d'achat des Français. En 18 mois seulement, la surface habitable à mensualité égale s'est réduite en moyenne de 20 %. Ce phénomène, particulièrement marqué dans les grandes villes et les zones tendues, amplifie les inégalités et pousse de plus en plus de familles à s'exiler en périphérie, entraînant une dépendance accrue à la voiture et l'étalement incontrôlé des zones périurbaines.

Face à cette situation, le régime des plus-values immobilières, conçu pour lutter contre la spéculation, contribue paradoxalement à aggraver la crise. Initialement destiné à favoriser les détentions longues avec un abattement progressif, ce dispositif a aujourd'hui des effets pervers. Il incite à la rétention foncière, raréfiant davantage les biens disponibles, notamment dans les zones où la demande est forte. De plus, l'exonération des plus-values sur la résidence principale peut conduire à des abus et des rentes injustifiées qui contribuent au renchérissement de l'immobilier. **Résultat : le marché est asphyxié, les prix s'envolent et l'accès à la propriété devient un rêve lointain pour de nombreux Français, notamment les jeunes générations.**

Le bond de plus de 70 % du prix du foncier en dix ans n'est pas seulement le symptôme d'une crise immobilière, mais le signe d'une pénurie aggravée par un système fiscal inadapté aux réalités actuelles. Il est donc impératif de repenser ce régime pour fluidifier le marché.

Lors des débats budgétaires à venir, je défendrai une évolution de l'imposition des plus-values immobilières, avec l'ambition de garantir à chacune et chacun la possibilité de se loger dignement.

Florence Blatrix-Contat, sénatrice de l'Ain