



PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Pas de surtaxe pour les terrains à bâtir

C'est officiel ! La surtaxe de 2 à 6 % affectant les plus-values immobilières dépassant 50 000 € (voir le n° 1082 du Particulier, p. 35 et s.) n'est pas applicable aux cessions de terrains à bâtir. Cette précision a été apportée par le ministre du Budget, Jérôme Cahuzac, à une question du président du conseil supérieur du notariat (consultable sur leparticulier.fr, en complément de cet article).

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un recours abusif sanctionné

Agir en justice est un droit, en abuser est une faute. La Cour de cassation a rappelé ce principe dans une affaire où, dans le seul but de bloquer l'opération immobilière d'un concurrent, une société avait formé un recours contre le permis de construire délivré à ce dernier. Clairement animé par la volonté de nuire, ce recours abusif a donné lieu au paiement de 385 873,15 € de dommages et intérêts (cass. civ. 3^e du 5.6.12, n° 11-17919).

CONSTRUCTION

Les mauvais chiffres de l'immobilier neuf en 2012

Les statistiques 2012 de la construction neuve, récemment publiées par le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, révèlent une importante chute des mises en chantier.

Des autorisations de permis de construire en chute de 7 %

En passant de 534 804 à 495 496 logements entre 2011 et 2012, les octrois de permis de construire ont décliné de 7,3 %. Toutes les régions ne sont pas affectées de façon homogène. Par exemple, les autorisations chutent de près de 31 % dans les départements et régions d'outre-mer (Drom) et de plus de 20 % en Aquitaine (-23,1 %), en Haute-Normandie (-26,6 %) et en Midi-Pyrénées (-22,2 %). En revanche, la Corse, l'Île-de-France et la région Paca enregistrent une progression des logements autorisés (voir carte).

Moins de 350 000 logements construits

Mais tous les logements ayant obtenu un permis n'ont pas été construits. Sur les 495 496 autorisés en 2012, seuls 346 500 d'entre eux ont été effectivement mis en chantier, ce qui représente une baisse de 17,8 % par rapport à 2011. Si l'on

exclut les constructions sur bâtiment existant (une réhabilitation lourde ou un agrandissement, par exemple) le nombre de logements commencés passe à 304 234, soit un dévissage de 20 % sur un an. Ce repli affecte tous les secteurs : l'individuel pur (-11,3 %), l'individuel groupé (-10,5 %) et le collectif (-5,3 %). Ces résultats ne sont pas vraiment une surprise. En effet, les « coups de rabot » successifs sur l'avantage fiscal Scellier, avaient déjà progressivement incité les acheteurs à se détourner de l'investissement locatif dans le neuf. Cette tendance devrait se poursuivre en 2013. Le dernier trimestre 2012 a été, en effet, particulièrement mauvais, avec un recul de 24,1 % des logements autorisés, par rapport au 4^e trimestre 2011. Selon les professionnels, les mises en chantier pourraient passer sous la barre des 300 000 cette année. Bien loin des 500 000 logements espérés par la ministre du Logement, Cécile Duflot...

Évolution du nombre de permis de construire en France, sur un an

Variation du nombre de logements autorisés en %

- Hausse
- Baisse de -1,2 à -8,2 %
- Baisse de -8,2 à -16,5 %
- Baisse supérieure à -16,5 %

Source : Clameur/novembre 2012

