

MARDI 7 OCTOBRE 2014

## IMMOBILIER

# Un plan pour la construction

Le Premier ministre a annoncé, fin août, un vaste plan d'actions pour soutenir le secteur immobilier. Revue de détails des principales mesures.

**F**in août, le Premier ministre, Manuel Valls, a présenté, aux côtés de Sylvia Pinel, ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, des mesures de relance de la construction de logements neufs. Avec plus de souplesse pour l'immobilier locatif. Ainsi, la loi Duflot, mise en place en 2013 pour favoriser l'immobilier locatif, sera-t-elle revue et corrigée et prendra-t-elle le nom de l'actuelle ministre du Logement, Sylvia Pinel. Tout d'abord, l'investisseur pourra choisir de louer le bien pendant trois périodes distinctes (six, neuf ou douze ans) avec une réduction d'impôt qui sera proportionnelle.

## Favoriser l'accèsion à la propriété des locataires

Par ailleurs, il sera désormais possible de louer « en famille », à un ascendant ou un descendant « sous conditions ». Le texte prévoit également la location de logements dits intermédiaires (destinés aux classes moyennes) et de logements sociaux. Le plan



L'investisseur pourra choisir de louer le bien pendant trois périodes distinctes.

prévoit de « renforcer le soutien des ménages "primo accédants" ».

Le texte prévoit également d'allonger la période pendant laquelle le remboursement du prêt à taux zéro (PTZ) est différé. Et un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations aux enfants et petits-enfants de logements neufs est prévu Afin de « rétablir la confiance

des investisseurs et combattre l'attentisme », l'encadrement des loyers (la mesure phare de la loi Alur, votée en février dernier) semble enterré. Il est prévu d'en limiter la mise en œuvre « à titre expérimental » sur la seule ville de Paris. De même, la Garantie universelle des loyers (Gul) serait réservée aux jeunes salariés et aux personnes en situation précaire.

## Un nouveau régime pour les terrains à bâtir

À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, le régime d'imposition des plus-values de cession de terrain à bâtir est aligné sur celui des autres biens immobiliers : même durée de détention et même taux d'abattement. Cette réforme vise à permettre des cessions de terrains plus rapides, dans le cadre du plan de relance de la construction de logements annoncé par le Premier ministre le 29 août dernier.

La plus-value immobilière nette (après abattements), réalisée par le propriétaire qui vend un bien plus cher qu'il ne l'a acheté, est soumise au prélèvement forfaitaire d'impôt sur le revenu de 19%. Auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 15,5% (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012). Soit une fiscalité totale de 34,50%.

Les plus-values de cession de terrain à bâtir sont exonérées de l'impôt sur le revenu après 22 ans de détention du bien (contre 30 ans avant le 1<sup>er</sup> septembre 2014). L'abattement d'impôt sur le revenu pour durée de détention est de 6% par année à compter de la sixième année jusqu'à la 21<sup>e</sup> année et de 4% la 22<sup>e</sup> année.



Et les plus-values de cession de terrain à bâtir sont exonérées totalement des prélèvements sociaux de 15,5% après un délai de détention de trente ans.

## Un abattement exceptionnel supplémentaire de 30%

En complément de l'abattement pour durée de détention, un abattement exceptionnel de 30% est instauré, pour encourager les propriétaires de terrains à bâtir à céder rapidement leur bien. Pour en bénéficier, deux conditions sont à remplir : la vente doit avoir été précédée d'une promesse de vente conclue entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2015 ; et la vente doit avoir lieu avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion de la promesse de vente.

Cet abattement s'applique sur les plus-values nettes imposables, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

**Je réagis !**  
► [www.lunion.com](http://www.lunion.com)

## ENVIRONNEMENT

# De l'énergie grâce aux légumes

Le Groupe Larrère a inauguré hier son unité de biométhanisation GreenWatt en Aquitaine. La stratégie de développement durable, initiée par cette entreprise familiale atypique qui exporte ses produits vers plus de vingt destinations dans le monde, trouve ici sa suite logique.

La production d'énergie à partir de déchets végétaux constitue en effet un axe de diversification à la fois original et prometteur pour ce maraîcher qui n'en est pas à sa première innovation.

« Notre défi était clair : produire plus d'énergie que nous n'en consommons », explique Philippe Larrère, dirigeant de la SARL Larrère & fils. « Aujourd'hui, nos installations de biométhanisation multi-étagées nous rendent non seulement autonomes mais elles génèrent également un engrais organique de haute qualité qui se substitue aux produits chimiques tout en permettant de réduire nos émissions de CO<sub>2</sub> de 2 000 tonnes par an, soit l'équivalent de 14 millions de kilo-

mètres en voiture diesel. De quoi ajouter à la fierté de nos collaborateurs qui se veulent prod'Acteurs, respectueux de l'environnement ! »

Les centrales biogaz de GreenWatt rencontrent un succès croissant de par le monde et c'est à nouveau en France qu'une des réalisations les plus remarquables vient de voir le jour. La famille Larrère, qui produit plus de 30 000 tonnes de légumes par an, valorise désormais 6 500 tonnes d'écartés de tri et de coproduits agricoles.



En 2014, McCain fête 33 ans de collaboration avec ses agriculteurs partenaires.

## PARTENARIAT

## McCain, toujours la patate !

La récolte des pommes de terre a débuté pour les agriculteurs, l'occasion pour McCain de réaffirmer son partenariat durable avec ces derniers.

Alors que les arrachages de pommes de terre ont tout juste débuté et que les premiers éléments montrent une bonne qualité, McCain propose une couverture à ses agriculteurs partenaires en leur offrant la possibilité de souscrire à un contrat pluriannuel (trois ans) pour garantir un prix de la pomme de terre. Celui-ci permet aux agriculteurs d'avoir une visibilité à moyen terme et de penser des

plans d'investissement sur la durée au sein de leurs exploitations. « Un enjeu commun est tout dessiné pour les agriculteurs, les acteurs de la filière et McCain : pérenniser la culture de la pomme de terre dans les régions Nord - Pas-de-Calais et Marne », commente Christian Vanderheyden, directeur approvisionnement pommes de terre McCain France. En 2014, McCain fête 33 ans de collaboration avec ses agriculteurs partenaires. Et sur les 1 000 agriculteurs partenaires que compte aujourd'hui McCain, 20% ont moins de 30 ans, de quoi assurer le partenariat.