



HAL
open science

Plus-value

Njaka. A Ranaivoarimanana

► **To cite this version:**

| Njaka. A Ranaivoarimanana. Plus-value. 2013. hal-01592722

HAL Id: hal-01592722

<https://hal.science/hal-01592722>

Submitted on 23 Jan 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Plus-value. In : Boulay, G., Buhot, C (dir.). *Les mots du foncier : Dictionnaire critique*. Paris : ADEF, 2013, p.94-95.
Ranaivoarimanana Njaka. A

La plus-value désigne la différence entre le prix d'achat d'un bien et son prix à la revente lors de sa cession à titre onéreux. La variation de prix d'un bien est la source des plus-values, ou moins-values en cas de différence négative. Une autre acception associe la plus-value à l'accroissement de la valeur d'un bien immobilier de toute nature (terrain, immeuble, etc.).

Dans certains pays, la première définition sert à déterminer la part des plus-values soumise à l'imposition (en France par exemple). La fluctuation des prix sur le marché permettra aux investisseurs de réaliser une plus-value en anticipant l'évolution de prix, ou une moins-value en cas de tendances baissières de prix. La deuxième acception repose sur l'augmentation de la valeur d'échange d'un bien dont la valorisation peut être issue des facteurs extérieurs, ou liée à la modification de sa valeur d'usage. Les investissements publics en infrastructures de transport, le changement de réglementation d'urbanisme, etc. peuvent générer des plus-values pour les terrains concernés ou des moins-values foncières en cas d'impacts négatifs (Deymier, 2005).

Ces deux acceptions s'imbriquent dans la réalité et posent les problèmes de la spéculation foncière et immobilière. Avec la fluctuation des prix sur le marché, un investisseur achète les fonciers dormants peu prisés par les habitants, à un prix relativement bas et attend le moment favorable (évolution de prix, développement urbain, etc.) avant de commencer une opération immobilière. Les propriétaires adoptent le même comportement en cherchant à vendre au prix maximum leur bien avec l'anticipation de la valorisation future. La confrontation de ces deux logiques d'anticipations des plus-values suscite des débats théoriques et scientifiques : « problèmes fonciers » (Topalov, 1984), relations entre marché foncier et immobilier dans la détermination de prix (Granelle et Vilmin, 1993), etc. La captation des plus-values est également un sujet de controverses et soulève encore des débats sur la légitimité de la propriété privée du sol et la socialisation des plus-values foncières (Guigou, 1982). Par ailleurs, les modalités de la récupération des plus-values foncières comme outils de financement de l'urbanisation (Ingram et Hung Hong, 2012), posent des problèmes techniques (évaluation, limitation des parcelles concernées, etc.) et sociopolitiques (droit de propriété).

Deymier G., 2005, *Capitalisation immobilière des gains d'accessibilité : étude de cas sur l'agglomération lyonnaise*. Thèse de doctorat en Sciences Économiques, Université Lumière Lyon 2, 371 p.

Guigou J.L., 1982, *La rente foncière. Les théories et leurs évolutions depuis 1650*, Économica, Paris, 954 p.

Granelle J-J. et Vilmin T., 1993, *L'articulation du foncier et de l'immobilier*, Adef, Paris, 188 p.

Ingram G.K. et Hung Hong Y., 2012, « Land value capture : types and Outcomes ». In : Ingram G.K. et Yu-Hung H. (ed.), *Property rights and land policies*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, p. 3-18

Topalov C., 1984, *Le profit, la rente et la ville. Éléments de théorie*. Économica, Paris, 233 p.