

4 mesures principales et une vision renouvelée au service de l'aménagement des territoires

L'Unam, l'Union nationale des aménageurs, alerte les pouvoirs publics sur la nécessité d'apporter rapidement des solutions concrètes pour limiter les conséquences des mois perdus pendant le confinement et accompagner la reprise durable de l'aménagement sur l'ensemble du territoire.

A l'heure du déconfinement et de la reprise de l'activité, les aménageurs constatent :

- Une fermeture complète des chantiers pendant 1 mois et demi et des arrêts partiels qui peuvent durer
- Une suspension de la commercialisation pendant le confinement
- De premiers désistements de clients
- Les reports d'instruction des demandes de permis et des avis nécessaires à leur obtention (concessionnaires, ABF, SDIS),
- La fermeture de services instructeurs et des arrêtés municipaux rendant inopérantes les ordonnances prises pour garantir une reprise rapide des chantiers.

Ils anticipent une baisse de chiffre d'affaires de l'ordre de 25 à 40% et une année 2020 déficitaire.

Mesures proposées

Pour assurer une relance rapide de l'activité économique en cohérence avec les politiques publiques en matière d'énergie, de climat et d'écologie, l'UNAM préconise * :

1. **d'encourager et de soutenir les maires aménageurs-bâisseurs** en favorisant l'urbanisation des secteurs de la commune classés en projets, particulièrement les zones 1AU.
2. **de poursuivre l'effort en faveur de l'investissement des** par l'instauration d'un PASS foncier simplifié, l'élargissement du Pinel Breton, ou en rétablissant les dispositifs d'aides à l'accession à la propriété (APL accession, PTZ, Pinel breton).
3. **de faciliter une reprise rapide de l'activité en simplifiant le régime de la commercialisation en aménagement** (autoriser la réalisation de permis d'aménager par tranches et la délivrance des permis de construire dès l'obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours) et **en simplifiant l'instruction des autorisations d'urbanisme** (par la création d'un permis d'aménager déclaratif dont l'autorisation serait acquise après constat de la complétude administrative du dossier). Des mesures très simples qui pourraient faire gagner les mois perdus pendant le confinement.
4. **de fluidifier le marché foncier et de lutter contre la rétention des propriétaires fonciers** grâce à une fiscalité incitative sur les plus-values foncières.

Adopter une nouvelle vision de l'aménagement à moyen terme

L'accompagnement de cette reprise, qui doit être envisagé sur l'ensemble du territoire, y compris sur les zones périurbaines et rurales, doit s'inscrire dans une vision renouvelée. L'Unam préconise :

- De soutenir la demande dans un contexte de durcissement des conditions d'accès aux crédits immobiliers des ménages et de soutien prioritaire apporté par les banques aux entreprises.
- De prendre des dispositions qui intègrent les objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain poursuivis par l'État.
- De tirer collectivement, à moyen terme, les leçons de la crise et de réinterroger la politique d'aménagement du territoire (perception du cadre de vie des Français mise à mal par le confinement, nécessité de relocaliser les activités productives en dehors des métropoles).

* Voir l'intégralité des propositions en PJ.

A propos de l'UNAM

L'Unam (Union nationale des aménageurs) réunit 300 professionnels de l'aménagement foncier sur tout le territoire national (bourgs-centres, villes moyennes, métropoles). Les aménageurs de l'Unam interviennent sur tous types d'opérations qui visent : la réalisation de quartiers d'habitat mêlant logements individuels et collectifs, privés et sociaux, proposés à la vente ou à la location ; l'implantation de nouveaux commerces de proximité ; le financement et la réalisation de services et d'équipements publics ; la création de zones logistiques ou d'activités ; la reconversion de friches militaires, industrielles ou commerciales ; le « réaménagement » de l'existant (dents creuses, entrées de ville, quartiers à restructurer). Toujours en lien avec les élus locaux des territoires, les aménageurs œuvrent à l'articulation des politiques publiques au plus près des dynamiques locales, économiques, sociales ou environnementales. Plus d'informations sur : <https://www.unam-territoires.fr/>

Contacts presse

Esteban MAYAN TORRES

01 41 34 20 20

emayantorres@hopsotchcapital.fr

Marie GUERIN

06 03 48 83 09

mguerin@hopsotchcapital.fr

Les mesures détaillées

1) Encourager et soutenir les maires aménageurs-bâisseurs

- **Limiter le développement urbain** des villes moyennes et des petites villes (zones B1, B2 et C) **aux zones 1AU et subordonner l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'ensemble.**
- **Favoriser les zones 1AU dès lors que leur surface est supérieure à 2 500 m²** (seuil de recours obligatoire à l'architecte)
- Éviter le mitage par division foncière des zones U en déclarations préalables pour l'individuel diffus.
- **Imposer sur les zones 1AU des critères de densité** dans le prolongement des premières conclusions de la convention citoyenne pour le climat, des critères de mixité et **des critères qualitatifs** inspirés de la démarche ÉcoQuartier revisitée.
- Instaurer, dans le cadre du respect de ces objectifs :
 - ▶ Une bonification de l'État sur la **Taxe d'Aménagement** ;
 - ▶ Un **crédit de TVA sur les équipements publics**, écoles, crèches, commerces... liés aux opérations ;
 - ▶ La possibilité de **flécher les subventions des EPCI, des conseils régionaux** ou départementaux sur des opérations à maîtrise d'ouvrage privée (aligner le privé sur les aides accordées aux opérateurs publics).
- **Élargir sous conditions de densité le périmètre des ORT** pour garantir l'équilibre du modèle économique des opérations.
 - ▶ **Faire bénéficier les ORT de TVA réduite pour permettre un démarrage foncier** en secteur à faible valeur.

2) Poursuivre l'effort en faveur de l'investissement des ménages

Pour garantir l'accès des ménages au crédit immobilier tout en suivant la trajectoire des accords prudentiels de Bâle IV et les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) :

- Sécuriser l'apport personnel des ménages en rétablissant l'**APL accession** et le **PTZ** en zones B2 et C au-delà du 31 décembre 2020.
- Généraliser le dispositif « **Pinel breton** » sur le tout le territoire en ouvrant la possibilité au préfet de département, sur demande de la commune, de rendre éligible les communes classées en zone B2 ou C, par agrément sur avis du CRHH.
- Ou, supprimer le zonage pour acter la territorialisation de l'offre de logements et des aides afférentes : **ouverture du Pinel sur l'ensemble du territoire par agrément** (pour cibler les villes moyennes des bassins métropolitains classées en zone C).
- Instaurer un dispositif simplifié de **Pass Foncier** avec prêt-différé
 - ▶ C'est un bon dispositif d'accession sociale à la propriété assorti d'une TVA à taux réduit sous plafonds de prix et de revenus (PTZ)
 - ▶ Il permet aux accédants de rembourser le terrain une fois le prêt sur la construction ou le logement achevé
 - ▶ Il s'applique pour la maison individuelle et les logements collectifs vendus en VEFA
 - ▶ Action Logement peut assurer le portage financier du foncier, y compris des garanties de reprises et de relogement en cas d'accidents de la vie.

- ▶ Aucune subvention communale n'est associée au dispositif dans sa version simplifiée (principal frein à l'adoption du précédent dispositif et difficilement applicable pendant l'entre-deux-tours des élections municipales)
 - ▶ Dans le cadre d'un objectif de sobriété foncière, ce Pass Foncier pourrait être réservé à l'acquisition de logements réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble autorisées par permis groupés, permis d'aménager ou ZAC.
 - ▶ C'est une offre tous secteurs A, B1, B2, et C qui peut avoir un effet puissant et immédiat (enveloppe de 30 000 Pass consommée en 2009)
- **Proroger de 12 à 18 mois les mesures fiscales PINEL, PTZ applicables en 2020**
 - ▶ La prorogation envisagée de la durée « de la période juridiquement protégée » est trop courte pour permettre de conclure les ventes. En raison du déconfinement progressif envisagé et de l'étalement de la reprise, ce délai de 12 à 18 mois supplémentaires serait plus conforme aux délais de maturation d'un projet immobilier.

3) Pour faciliter une reprise – rapide – de l'activité

Pour garantir une reprise rapide de l'activité, le maître mot sera la simplification. Simplifier le régime de la commercialisation en aménagement et simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme, des mesures très simples qui pourraient faire gagner les mois perdus pendant le confinement !

- **Simplifier le régime de la commercialisation en aménagement**
 - ▶ **Réintroduire la notion de réalisation de permis d'aménager par tranches fonctionnelles et autonomes** pour permettre à l'aménageur de fournir une garantie d'achèvement par tranches afin de solliciter et d'obtenir une autorisation administrative de vente des lots sur la tranche, objet de la garantie (modification des articles R. 442-13 et R. 442-14 du code de l'urbanisme)¹
 - ▶ **Dans le cadre des permis d'aménager, autoriser la délivrance des permis de construire dès l'obtention d'un permis d'aménager définitif purgé de tous recours, sans la faire dépendre de l'équipement effectif du lot** (modification de l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme)²
- Accélérer et généraliser la **dématérialisation des instructions des autorisations d'urbanisme** au 1er janvier 2021.
- **Simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme**
 - ▶ **Le permis de construire déclaratif autorisé au dépôt** et susceptible de retrait administratif tel que proposé par le conseil National de l'Ordre des Architectes doit permettre de réduire les délais d'instruction et éviter l'encombrement des services.
 - ▶ **Généraliser le permis déclaratif au permis d'aménager** qui induirait au préalable l'obtention des avis des services concessionnaires sur la consistance des réseaux à proximité immédiate des réseaux.
 - ▶ **L'avis des concessionnaires devra ainsi être demandé par le pétitionnaire et intégré au dossier de demande de permis d'aménager. La prise en charge partielle par l'aménageur**

¹ Pour encadrer les autorisations par tranches, les tranches devront être fonctionnelles, c'est-à-dire que l'ensemble des équipements nécessaires à la viabilisation de la tranche devront être réalisés. Cela permet de réduire les frais financiers induits par la mise en place des garanties d'achèvement et d'anticiper la commercialisation des lots de façon des opérations de plus grande ampleur (rendues sinon - impossibles par les taux de pré-commercialisation exigées). Cela offre enfin la possibilité aux collectivités d'assurer une meilleure intégration des nouveaux habitants et une meilleure gestion de la réalisation programmée des équipements publics à créer et induits par l'opération.

² Si cette possibilité existe pour les permis de construire des bâtiments collectifs, elle est expressément exclue pour les permis de construire des maisons individuelles, peu importe la nature du pétitionnaire (particulier ou professionnel). Or, dans la mesure où l'opération est couverte par une garantie d'achèvement, la protection de l'acquéreur visée par ce report de la délivrance de l'autorisation de construire est assurée et le report n'a plus lieu d'être. Ce permis serait délivré, comme pour les autres autorisations, sous réserve d'une mise en œuvre uniquement lorsque le lot sera effectivement équipé. Une date de mise à disposition du terrain peut être contractualisée avec l'acquéreur-construteur.

des coûts d'extension ou de renforcement des réseaux interviendra par la conclusion d'un PUP (un extrait du PUP est exigé au dépôt du PA).

- ▶ Les permis peuvent être déposés sous forme dématérialisés.
- **Faire courir les délais de recours dès l'affichage en ligne des autorisations d'urbanisme sur le site Internet de la commune** (au lieu du premier jour de l'affichage sur le terrain).
- **Généraliser l'application de l'article R 152-21 du code de l'urbanisme en interdisant au PLU de pouvoir y déroger.**
- **Exclure par principe du champ d'application du droit de préemption urbain les lots issus d'un permis d'aménager autorisé.**
 - ▶ Le délai de purge de la DIA de chaque lot est surabondant du fait de l'absence de préemption du terrain d'assiette de l'opération et de la délivrance du permis d'aménager.

4) Pour fluidifier le marché foncier et lutter contre la rétention des propriétaires fonciers

- **Supprimer le principe de l'exonération totale de plus-values immobilières pour les propriétaires qui cèdent leur terrain à des bailleurs sociaux et élargir l'abattement à due concurrence du nombre de logements sociaux (surface affectée) réalisés sur l'opération (quelque soit l'opérateur, promoteur, aménageur ou bailleur).**
- **Instituer un principe de neutralité fiscale de taxation des plus-values immobilières en supprimant les abattements pour durée de détention et en diminuant sensiblement le taux de taxation** (proposition du député Jean-Luc Lagleize dans le cadre de son rapport sur la maîtrise du coût du foncier de novembre 2019).