

# Commission Rebsamen : contribution de l'UNAM au Gouvernement pour réhabiliter l'aménagement de projet

- Instaurer un permis d'aménager pré-instruit en vue de simplifier le montage et accélérer la réalisation des opérations ;
- promouvoir un aménagement de projets urbains complets et accélérer le montage financier et fluidifier la pré-commercialisation (avec garanties d'achèvement pour chacune des tranches) ;
- délivrer les permis de construire dès l'obtention du permis d'aménager purgé de tout recours ;
- exclure de plein droit les lots issus d'un permis d'aménager du champ d'application du droit de préemption urbain ;
- faire courir les délais dès l'affichage en ligne des autorisations d'urbanisme. ;
- privilégier des modifications de PLU (Plan local d'urbanisme) simplifiées pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU (Zones à urbaniser : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation) et 2AU (Zone naturelle peu ou pas encore équipée, destinée à l'urbanisation future à long terme) et la modification d'OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) ;
- harmoniser les règles d'urbanisme applicable à l'enveloppe des parcelles situées dans le périmètre d'une opération d'aménagement ;
- approfondir la définition de l'aménagement au regard des enjeux environnementaux ;
- renforcer la dimension environnementale des autorisations d'urbanisme pour promouvoir un urbanisme résilient à l'échelle des collectivités et consolider les fondamentaux du permis d'aménager ;
- encadrer la division foncière par le permis d'aménager et à titre d'exception, par la d'aménager déclaration préalable ;
- affermir le principe de la TVA (Taxe sur la valeur ajoutée) sur marge. Objectif : clarifier le régime de TVA applicable pour les terrains acquis avec bâti et le mettre en cohérence avec le recyclage des friches urbaines, la maîtrise des prix du foncier, le maintien des recettes des collectivités (DMTO (Droits de mutation à titre onéreux - impôt prélevé en cas de cession d'un bien immobilier perçu par le notaire et versé au département ou à la commune)) ;
- rendre les opérateurs privés éligibles à une subvention pour charge d'intérêt général lorsqu'ils engagent un projet d'aménagement qualitatif. ;
- étendre le champ de l'exonération de plus-values immobilières sur la seule destination du bien immobilier ;
- lutter contre la rétention des terrains constructibles qui compromet les projets d'aménagement ;
- créer un pass accession sous forme de prêt assorti d'un différé d'amortissement sur la quote-part de foncier acquis.

Telles sont les principales contributions de l'UNAM (Union nationale des aménageurs.) (18 pages) adressées le 22/07/2021, à l'[Inspection générale des finances](#) (sous tutelle du ministre de l'Économie et des Finances et du ministre du Budget, des comptes publics, de la Fonction publique et de la Réforme de l'État) au [ministère de la Transition écologique](#) dans le cadre des auditions de la commission pour la relance durable de la construction, présidée par [François Rebsamen](#), démarrées le 20/07/2021. Les propositions finales de la commission doivent être remises à Jean Castex, le 15/09/2021.

## « Jamais en 20 ans, le nombre de permis de construire délivrés n'aura été aussi bas »

« Jamais en 20 ans, le nombre de permis de construire délivrés n'aura été aussi bas. Lors des 12 derniers mois, **350 000 logements ont été autorisés (412 400 en 2019, 456 000 en 2017 et 446 900 en 2012)**. La baisse de l'activité touche aussi bien le marché des appartements que celui des maisons. Il surprend par son ampleur. Entre 2000 et avant la crise financière de 2008, 30 % de permis étaient délivrés en plus en moyenne chaque année », selon l'[UNAM \(Union nationale des aménageurs.\)](#), le 01/09/2021.

Concernant les valeurs, « malgré un ralentissement très net de la hausse des prix (+2 % en moyenne sur un an depuis 2010 pour les maisons et les appartements), le marché du neuf demeure à un niveau très élevé. Les prix des logements neufs proposés à la vente sont près de 2,5 fois supérieurs à ceux pratiqués en 2000. Sur le marché de l'ancien, le constat affole : au regard du revenu moyen des ménages, c'est plus de 60 % des Français qui sont exclus de l'accession à la propriété sur l'ensemble du territoire, jusqu'à 90 % sur les marchés métropolitains », indique l'UNAM.

« **L'objectif fixé par la loi Climat et résilience** de freiner drastiquement l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030 inquiète. Car même en optimisant le renouvellement urbain et les densités en extension urbaine, il sera difficile, voire impossible, de répondre à la demande future de logements. Sans parler de la résorption des déficits existants. Pour une demande potentielle de logements estimée à 450 000 logements, le besoin théorique de foncier s'élèverait à l'échelle nationale à 3 200 ha, soit 30 % de plus que le nombre d'hectares théorique que les élus locaux seront autorisés à ouvrir à l'urbanisation », complètent les aménageurs.

## « Réhabiliter l'aménagement de projets » (F. Rieussec, le 01/09/2021)



François Rieussec, président de l'Unam. - © D.R.

« L'Union nationale des aménageurs espère que la **commission pour la relance durable de la construction** contribuera à **réhabiliter l'aménagement de projets** et permettra de donner des marges de manœuvres aux élus locaux pour financer la transition écologique. Des sujets qui seront au cœur des échanges et débats et auxquels j'interviens devant les élus lors des Journées nationales de [France Urbaine](#) à Nantes, les 09 et 10/09/2021 ». ([François Rieussec](#), président de l'Unam, le 01/09/2021)

## Proposition remises à Jean Castex le 15/09/2021

Le **Premier ministre Jean Castex** a pris connaissance le 20/07/2021 des 20 premières pistes de la commission pour la relance durable de la construction, présidée par François Rebsamen (32 membres). Les 2 premières réunions techniques sur le foncier et le développement durable ont eu lieu au début juillet 2021 après la 1<sup>e</sup> plénière le 08/06/2021. Les propositions finales de la commission doivent être remises à Jean Castex le 15/09/2021.

## Union Nationale des Aménageurs (UNAM)

• **Organisation professionnelle dédiée exclusivement à l'aménagement.** Regroupe 300 entreprises, majoritairement privées, réparties au sein de 14 chambres régionales

**Création** : 1980 (sous le nom de SNAL)

**Mission** : accompagner la profession à satisfaire une mission d'intérêt général pour participer de manière opérationnelle à l'aménagement du territoire, en concertation avec les élus et les pouvoirs publics

**Président** : François Rieussec (élu en 2018)

**Délégué général** : Nicolas Thouvenin

[Contact](#)

Tél. : 01 44 20 09 10

**Catégorie** : (AUA) Groupement professionnel

### Adresse du siège

5, rue de Vienne  
75008 Paris France

→ [Consulter la fiche dans l'annuaire](#)

Fiche n° 6529, créée le 09/02/2018 à 10:38 - Màj le 09/03/2020 à 20:12

## Ministère de la Transition écologique (MTE)

• **Mission** : préparer et mettre en œuvre la politique du Gouvernement dans tous les domaines liés à l'écologie, la transition énergétique et à la protection de la biodiversité

• **Création** : 2017 / 1830 (Ministère des Travaux publics)

• **Budget** : 32,2 Md€ (2020)

• **Ministre de la Transition écologique** : Barbara Pompili

- **Ministre déléguée au Logement** : Emmanuelle Wargon
  - **Ministre délégué aux Transports** : Jean-Baptiste Djebbari
  - **Contact** : cabinet du ministre de la Transition écologique : 01 44 49 89 23
- 

**Catégorie** : (Public) Etat

**Entité(s) affiliée(s)** :

- [Conseil supérieur de l'économie sociale et solidaire \(CSESS\)](#)
  - [Direction générale des infrastructures, des transports et de la mer \(DGITM\)](#)
  - [Direction générale de l'énergie et du climat \(DGEC\)](#)
  - [Office français de la biodiversité \(OFB\)](#)
  - [Comité national de l'eau \(CNE\)](#)
- 

### Adresse du siège

246 Boulevard Saint-Germain  
75007 Paris France

---

→ [Consulter la fiche dans l'annuaire](#)

---

Fiche n° 6272, créée le 18/01/2018 à 12:45 - Màj le 31/07/2020 à 17:58