

Législatives 2024 :**L'aménagement du territoire et le logement
ne peuvent plus être les grands oubliés du débat**

À l'heure où l'ensemble des forces politiques du pays sont appelées à proposer aux Français de nouvelles orientations dans le cadre des législatives de fin juin et alors que **le Président de la République vient de faire son mea-culpa sur le logement**, l'UNAM appelle tous les candidats à **prendre enfin conscience de l'importance du logement comme de l'aménagement pour la vie quotidienne des Français** et à ne pas en faire à nouveau les grands oubliés du débat politique.

Le logement est le premier poste de dépense pour les ménages et le manque d'aménagement du territoire demeure la source du sentiment d'abandon et de déclassement de nombre d'habitants.

L'aménagement est en effet la pierre angulaire des politiques publiques. Il apporte des solutions pour concilier transition environnementale, droit au développement des territoires et besoins des habitants comme des élus locaux.

Il permet à la fois d'agir pour le désenclavement et la cohésion des territoires, le développement économique et la réindustrialisation du pays, la lutte contre les déserts médicaux et commerciaux, la présence des services publics, l'écologie positive, le recul de la précarité énergétique, la défense du pouvoir d'achat, la restauration de la capacité d'accéder à la propriété pour les classes moyennes et populaires.

Ainsi, **l'UNAM attend des candidats et partis qu'ils se positionnent clairement sur 6 mesures concrètes** applicables immédiatement.

Propositions de l'UNAM :

Objectifs :

- Rendre aux territoires leur droit au développement
- Développer le maillage des services publics et des commerces dans tous les territoires
- Permettre le développement économique et la réindustrialisation du pays
- Réduire l'impact du coût du logement sur le pouvoir d'achat
- Rendre le droit d'accéder à la propriété aux classes moyennes et populaires
- Mettre en œuvre une écologie positive qui améliore le cadre de vie

Mesures :

1. Simplification administrative
2. Rétablissement du prêt à taux zéro (PTZ) sans discrimination
3. Retour du soutien à l'accession à la propriété avec l'APL accession
4. Un ZAN soutenable et vertueux pour les territoires
5. Lutte contre la rétention et la spéculation foncière
6. Soutien aux Maires aménageurs

L'Union Nationale des Aménageurs (UNAM) est une fédération de 300 entreprises dont le métier est d'imaginer des projets immobiliers résidentiels, à l'échelle, non pas du bâtiment, mais du quartier ou de l'îlot. Nos opérations intègrent du logement social, intermédiaire et libre, une mixité de fonctions, et une diversité de typologies (immeubles, maisons, maisons en bandes, cités jardins et éco quartiers...) Nos adhérents sont les interlocuteurs des collectivités dans la réalisation des opérations d'aménagement dont elles ont formalisé le besoin dans les différents documents de planification (SRADDET, SCOT, PLUi). L'UNAM et ses aménageurs démontrent au quotidien qu'il est possible de concilier transition environnementale, développement des territoires et désirs des habitants comme des élus locaux.

Détails des mesures :

1. Simplification administrative

Plusieurs mesures réglementaires peuvent simplifier et accélérer les opérations, pour ne plus voir des projets utiles aux territoires échouer.

2. Rétablissement du prêt à taux zéro (PTZ) sans discrimination

La discrimination de la maison et des zones moins tendues est en totale contradiction avec les politiques publiques en matière de revitalisation. Réserver le PTZ uniquement dans les zones tendues c'est encourager les ménages à s'y installer au moment où les taux sont élevés. C'est donc encourager la métropolisation et la spéculation au détriment des territoires périphériques et ruraux. C'est aussi empêcher l'accession à la propriété des classes moyennes et populaires et ainsi bloquer l'ensemble du parcours résidentiel.

3. Retour de l'APL Accession à la propriété

A même de permettre l'accession à la propriété, l'APL accession permet de stabiliser les ménages sur le long terme et de favoriser une mixité sociale équilibrée. Lorsqu'un ménage est éligible à l'APL Accession, il y a lieu de lui garantir le maintien de cette aide pour l'achat de sa résidence principale. Cette mesure en faveur de la primo-accession permet de désengorger le marché de la location et les logements sociaux, et de débloquer le parcours résidentiel.

4. Un ZAN soutenable et vertueux pour les territoires

Si la lutte contre l'artificialisation des sols est aujourd'hui un pilier des politiques d'aménagement, nous défendons un ZAN durable et soutenable. Cela doit passer par une appréciation de la qualité et la pertinence sociale et environnementale des projets plutôt que par une limitation de principe.

5. Lutte contre la rétention et la spéculation foncière

Pour favoriser la mise sur le marché de terrains constructible, et ainsi limiter la spéculation foncière sur des biens devenus rares, il est proposé de réformer la taxation des plus-values immobilières.

L'imposition actuelle donne une prime à celui qui conserve son bien puisque la fiscalité sur plus-value, comme la CSG, baisse avec la durée de détention. Si la détention longue a pu permettre de lutter contre la spéculation foncière, l'évolution du marché vers une rareté des biens constructible tend à lui conférer l'effet inverse.

Pour libérer le marché foncier, et par conséquent mieux contrôler le prix des logements produits, il paraît nécessaire de neutraliser la fiscalité liée à la durée de détention. Pour éviter tout emballement spéculatif, il est néanmoins proposé de maintenir un taux majoré en cas de cession durant les deux premières années de détention.

6. Soutien aux Maires Aménageurs

Pour favoriser la relance d'autorisations, cette mesure propose de redonner des moyens aux communes en recroisant les autorisations d'urbanisme et les revenus de celles-ci en leur reversant une partie de la TVA perçue sur les opérations immobilières venant en supplément au regard du nombre d'autorisations délivrées l'année précédente.

L'Union Nationale des Aménageurs (UNAM) est une fédération de 300 entreprises dont le métier est d'imaginer des projets immobiliers résidentiels, à l'échelle, non pas du bâtiment, mais du quartier ou de l'îlot. Nos opérations intègrent du logement social, intermédiaire et libre, une mixité de fonctions, et une diversité de typologies (immeubles, maisons, maisons en bandes, cités jardins et éco quartiers...) Nos adhérents sont les interlocuteurs des collectivités dans la réalisation des opérations d'aménagement dont elles ont formalisé le besoin dans les différents documents de planification (SRADDET, SCOT, PLUi). L'UNAM et ses aménageurs démontrent au quotidien qu'il est possible de concilier transition environnementale, développement des territoires et désirs des habitants comme des élus locaux.