

Frais de notaires : les aménageurs répondent à Michel Barnier

L'Union nationale des aménageurs renvoie sa copie à Michel Barnier. Pour soulager les finances départementales, le Premier ministre a proposé de relever d'un demi-point les frais de notaire. Selon l'organisation professionnelle, cette mesure « risque de briser la très timide reprise du secteur ».



© Unam

Président de l'Unam depuis le mois dernier, Nicolas Gravit plaide pour "des projets d'aménagement concertés avec les élus locaux".

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) donnent à **Nicolas Gravit l'occasion de sa première entrée dans l'arène politique au nom de l'Union nationale des aménageurs** : « C'est en donnant toutes ses chances à l'immobilier, et particulièrement pour les projets d'aménagement concertés avec les élus locaux, que nous relancerons le financement des collectivités locales », a déclaré le président élu le mois dernier, par ailleurs directeur général d'Eiffage Aménagement.

Mesure contre-productive

Son commentaire répond au discours prononcé le 15 novembre à Angers par Michel Barnier, devant le congrès de l'Assemblée des départements de France. Face à la fronde de ces derniers, **le Premier ministre a proposé d'augmenter de 0,5 % le taux plafond des DMTO**, dernier impôt local à leur main. Ce relèvement s'appliquerait sur trois ans et générerait 1

Md€ de recettes supplémentaires.

Pour l'organisation professionnelle, il s'agirait d'une mesure contre-productive : **pénaliser l'immobilier revient à non seulement à limiter l'accès au logement et l'offre de locaux économiques, mais surtout à priver les collectivités des recettes dynamiques liées à la construction.**

« Un nouveau renchérissement du coût d'accès à l'immobilier, et notamment au logement pour les primo-accédants, **risque de briser la très timide reprise du secteur qui aurait pu s'amplifier début 2025** », argumente l'Unam. Mais Nicolas Gravit ne se contente pas de critiquer la mesure. Le président avance deux propositions dans le cadre du projet de loi de finances.

Deux propositions alternatives

La « **TVA maire aménageur** » encouragerait la relance d'autorisations d'urbanisme, en les corrélant avec de nouvelles recettes issues des ventes immobilières qui en découlent. Ce reversement d'une part de TVA ne s'appliquerait qu'aux opérations qui s'ajouteraient à la moyenne des autorisations délivrées durant les trois années précédentes. Cette application limitée rendrait la réforme indolore pour L'Etat.

Néanmoins, ce dernier récupérerait une part des recettes de TVA concédées aux collectivités, grâce à la seconde mesure proposée par l'Unam : **une réforme de la taxation des plus-values immobilières neutraliserait la durée de la détention de terrains constructibles, ce qui mettrait fin aux rétentions spéculatives**. Pour éviter tout emballement, un taux majoré s'appliquerait aux cessions réalisées pendant les deux premières années de détention.

Au passage, l'Unam prend soin d'inscrire ses propositions dans des dynamiques d'aménagement concerté, loin de l'image de mitage et d'urbanisme diffus longtemps associée à la profession. L'exposé des motifs de la TVA du maire aménageur le précise : **pas question de « sacrifier les objectifs de lutte contre l'artificialisation ».**