

Marché du logement: pour une politique lisible

Par Norbert Fanchon, Président du Directoire du Groupe Gambetta

Les acteurs du marché de la construction, les entreprises du bâtiment ou encore les promoteurs-constructeurs, disent depuis des mois que la grande santé apparente du secteur est fragile et qu'il faut en particulier se garder de malmener l'arsenal des aides, sous peine de déséquilibrer l'équation.

Pour preuve, dans la forêt d'indicateurs passés au vert, l'un d'entre eux vient de virer à l'orange, celui des mises en chantier des derniers mois. Alors que les permis de construire ont encore augmenté de 2,7% de mai à juillet, certes moins vite que par le passé, les ouvertures de chantier, elles, ont régressé de 5%. Ce chiffre n'est pas une aberration au sens statistique, mais constitue un indicateur avancé à regarder de près. Il signifie que les promoteurs, observant leur environnement, ont cru prudent de ralentir le processus de production de l'offre nouvelle.

Pourquoi ont-ils agi ainsi ? Parce que l'exécutif a malheureusement envoyé aux ménages et à la communauté professionnelle trop de signaux négatifs, de nature à créer l'attentisme. Ce fut d'abord les propos sur l'immobilier assimilé à une rente, méritant bien un impôt sur la fortune, au moment où les autres formes de placement allaient en être exonérées. Les propriétaires ont retenu que l'immobilier ne servait en rien à l'économie du pays et ils ont anticipé des ponctions fiscales douloureuses.

On a ensuite entendu des discours contradictoires, tantôt rassurants, tantôt inquiétants, sur le sort des deux dispositifs majeurs de soutien au logement : le prêt à taux zéro pour les accédants et le Pinel pour les investisseurs. Il n'est pas question de les toucher...sur le fond. En déplacement à Bagneux le 30 août, le secrétaire d'État Julien Denormandie s'y est engagé... Oui, mais quid des modalités ? La nuance est subtile et la menace claire aux oreilles des Français. D'ailleurs, Jacques Mézard, Bruno Le Maire, Gérard Darmanin et le premier d'entre les ministres, Édouard Philippe, ont insisté sur le coût à réduire d'urgence de l'enveloppe des aides tous azimuts, jugées inefficaces et onéreuses. Et puis il y a eu ce geste très mal reçu par l'opinion consistant à réduire d'autorité les APL de cinq euros pour tous les bénéficiaires, avec des discours d'accompagnement singuliers. Le ministre du Budget, lui, a cru bon de demander aux propriétaires de baisser les loyers d'autant, leur attribuant le rôle de neutraliser les effets pour les locataires de la mesure !

Dans le même temps, la préparation du projet de loi sur le logement se fait dans une ambiance qui n'est pas marquée par la confiance. La consultation par voie numérique des acteurs du logement, pour moderne qu'elle soit, ne saurait se substituer au dialogue. Les corps intermédiaires ont le sentiment d'être sous-informés et insuffisamment écoutés.

En somme, l'ambiance qui a entouré le logement s'est dégradée et celle-ci a entraîné une moindre énergie de la part des particuliers et des promoteurs à se projeter vers l'avenir. Il appartient au gouvernement de rassurer désormais, par des discours univoques et clairs, et d'instaurer des relations empreintes d'estime avec la communauté professionnelle. Il aurait tort d'imaginer que nous ne voulons rien changer ni réformer et que le corporatisme inspire notre réflexion pour la politique du logement. Les promoteurs, a fortiori ceux qui opèrent sur des territoires tendus, sont partants pour une rationalisation budgétaire, mais sans casser la croissance de l'immobilier, porteuse d'emplois et d'accomplissement des projets des familles. La voie est étroite et elle sera trouvée dans la collaboration entre décideurs publics et univers de l'entreprise privée.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Groupe Gambetta, en bref...

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur spécialiste de l'accèsion à la propriété. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA, en Occitanie et Ile-de-France, des territoires où il a construit plus de 30 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe produit 1 200 logements par an, également répartis entre secteur social et privé.

Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et de l'Union Sociale pour l'Habitat.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>