



# Point de vue

31 mai 2016

## Politique du logement : il faut une révolution copernicienne

**Par Norbert Fanchon, Président du Directoire du Groupe Gambetta**

Depuis la décentralisation, la politique du logement en France est fondée sur un terrible malentendu : l'Etat a fait le choix d'aider les acquéreurs de logement, et par ricochet les producteurs, plutôt que d'aider les collectivités locales. En fait, tout s'est passé comme si rien n'avait changé depuis que la responsabilité de l'urbanisme leur a été confiée, alors que leurs décisions conditionnent désormais largement la disponibilité foncière, la vigueur de la production et les prix de sortie.

Si les collectivités ont bénéficié pendant trente ans de dotations les incitant à la modération de la fiscalité locale ou encore à ne pas céder leurs emprises foncières à des prix excessifs, cette situation est révolue. La maîtrise des droits à construire et des autorisations, le bénéfice de la taxe foncière et de la taxe d'habitation sont les seules ressources qui restent aux communes. D'ailleurs, le débat est ouvert sur le manque de réalisme du calcul des taxes locales : l'entrée en vigueur de la réforme des bases cadastrales devra bien intervenir un jour pour une opération-vérité sur le patrimoine foncier, bâti et non bâti.

Que faut-il faire en faveur des collectivités pour dynamiser la construction à des prix accessibles? Il importe d'abord de supprimer les aides publiques aux acquéreurs et de libérer les droits à construire. La dépendance aux aides des acteurs est patente. Une illustration : à Nantes, le prix de marché est de 2 500€/m<sup>2</sup>, grâce au PSLA (prêt social de location-accession) et la TVA à taux réduit. Sur le même territoire, un logement acquis sous le régime fiscal du dispositif Pinel, ne bénéficiant pas de ces avantages, ressort à un prix de 4 000€/m<sup>2</sup>, l'acquéreur acceptant l'effort du prix à l'entrée, parce qu'il pourra modérer son imposition ensuite. Bref, un marché de dupes : les aides à l'acquéreur, accédant ou investisseur, ne sont là que pour servir d'amortisseur à des prix excessifs.

C'est en zone véritablement tendue qu'il faut accentuer l'effort de construction privée et abonder l'offre locative privée : entre 1995 et 2008, alors que la zone A -marchés à plus fort déséquilibre entre l'offre et la demande-, qui ne comprenait alors que l'Ile-de-France, les Alpes-Maritimes et le Pays de Gex, le nombre de logements locatifs privés n'a crû que de 5%, pendant que l'offre HLM augmentait de plus de 50% pour tenter de satisfaire la demande.

En revanche, on assimile à tort la taille des agglomérations et leur attractivité aux tensions de marché: Aix-en-Provence, Marseille, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Montpellier ou Nantes sont des villes chères, mais la population parvient à s'y loger, avec, il est vrai, une majoration du taux d'effort. Ce ne sont pas à proprement parler des marchés tendus.

On sait également que les maires sont réticents à autoriser l'édification de programmes neufs parce que l'arrivée de nouveaux habitants va exiger une multiplication des services et des infrastructures, créant des charges supplémentaires. Ces charges vont peser sur la population actuelle...qui constitue aussi le corps électoral. Aider les communes actives en matière de construction par des dotations spéciales aux équipements leur permettra de ne pas ressentir les nouveaux logements comme générateur d'investissements insupportables, entraînant des augmentations d'impôts.

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](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>

Le discours dominant des pouvoirs publics, qui considèrent les aides aux investisseurs comme une condition de la santé de la construction résidentielle neuve, mais également de la communauté des promoteurs, habituée à ces perfusions économiques, doit changer. La conception qui l'inspire est à courte vue. Il est urgent d'assainir le système et de cesser, comme dans le tonneau des Danaïdes, de déverser des aides en bout de chaîne pour atténuer la douleur découlant d'un mal originel. Ce mal, c'est le gâchis de droits à construire sous-utilisés, assorti d'une inflation du prix du foncier de l'ordre de 30% consécutif au dispositif Pinel. Aux aides qui ne résolvent rien sur le fond, il faut substituer une politique de soutien aux communes qui jouent le jeu du foncier et de son optimisation, et misent sur l'abondement de leur parc de logement par l'octroi de permis de construire. Rien moins qu'une révolution copernicienne: c'est la formation des prix qui doit conduire à la modération, et non les aides qui doivent corriger l'absence de modération.

***Groupe Gambetta, en bref...***

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta, dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété sociale. Sa société mère (holding), basée à Cholet, est une société coopérative HLM dont l'actionnariat de référence est composé des salariés. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, PACA et l'Île-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 vise la production de 1 000 logements par an à l'horizon 2018 (contre entre 500 et 700 depuis sa création), 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](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>