



REACTION A L'ACTUALITE DU LOGEMENT EN FRANCE

Le 15 mai 2023

« Non, mettre 1 € dans le logement des Français, ce n'est pas appauvrir l'État, au contraire » !

Par Norbert Fanchon, Président du Groupe Gambetta



La restitution du CNR logement, programmée pour le mardi 9 mai, a été annulée in extremis et reportée – paraît-il au 5 juin – mais sans que les professionnels aient encore été informés officiellement. Si la situation n'était pas aussi grave, on pourrait dire avec humour en tentant de parodier Raymond Devos que *« la réunion a été annulée parce que la Première ministre voulait assister à cette réunion, mais qu'elle devait partir à la Réunion »*.

Il y a, aujourd'hui, deux scénarios possibles pour faire suite à cette annulation. Soit, le Gouvernement est en phase d'arbitrage et, rapidement, il va présenter des mesures efficaces, concrètes et opérationnelles qui vont répondre à l'urgence de la situation. Soit, rien n'arrive ou alors seulement des intentions ou des mesures de moyen terme, ce qui signifiera que le Gouvernement n'a absolument pas compris la situation. Il ne pourra pas, face à la crise économique et sociale liée au logement qui s'annonce, se dédouaner en disant qu'il n'avait pas pris la mesure du problème.

Celui-ci n'est, en effet, pas nouveau ; sa genèse remonte à 18 mois, déjà... Le premier avertissement a été le dépôt de bilan du groupe Geoxia, suite à la flambée des cours des matériaux inhérents à la guerre en Ukraine. Ensuite, c'est l'ensemble du secteur immobilier qui a été affecté par la hausse soudaine des taux d'intérêt.

Sur certaines des opérations amorcées par le groupe Gambetta, il n'y a, aujourd'hui, aucune réservation ; ce sont des programmes qui ne sortiront pas de terre. Cet exemple particulier reflète la réalité de la situation des promoteurs. Nous étions à - 25 % d'activité fin 2022, les premiers chiffres du premier trimestre 2023 seront, sans doute, encore plus mauvais, de l'ordre de - 40 % au niveau France -60% dans certaines métropoles

Il y a, bien sûr, une perte économique pour les promoteurs, mais pas seulement...les collectivités locales et l'État sont, aussi, impactés. En effet, construire fait rentrer des recettes, notamment de la TVA. On a

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

l'impression que, pour Bercy, investir dans le logement signifie perdre de l'argent. C'est faux ! Pour 1 € mis dans le logement, c'est 3 € gagnés en fiscalité pour les collectivités locales et l'État.

Olivier Klein, le ministre du Logement, semble comprendre la situation. Mais il faudrait aussi que Bercy appréhende l'urgence et, surtout, agisse.

Aujourd'hui, nous sommes face à un problème de taux d'intérêt qui touche tous les demandeurs. Pour traverser la tempête, il faut agir sur trois leviers : le prêt à taux zéro, le livret A et une IRA (Inflation Réduction Act), sur le modèle mis en place par Joe Biden aux États-Unis.

Le PTZ doit, théoriquement, s'arrêter à la fin de l'année 2023. Il faut le prolonger, en élargissant le zonage et en améliorant la quotité. Mais il ne faut surtout pas lui imposer de nouvelles contraintes en le verdissant, par exemple.

Deuxième point, le livret A. C'est, rappelons-le, le moyen de financement des bailleurs sociaux. Un point de livret A en plus, c'est 30 000 logements en moins ! Arrêtons d'augmenter la rémunération du livret A.

Enfin, il faut s'inspirer de la politique menée aux États-Unis par le président Biden pour amorcer, en France, une relance de l'économie par le logement. Pour cela, il faut accorder aux investisseurs un crédit de TVA et un crédit d'impôt.

Bercy est réticent à investir dans le logement. Si on perd 200 000 logements, en raison du PTZ et du livret A, le budget de la nation, estimé à 432 Md€, va être amputé de 50 milliards Md€. On risque de perdre 10 % du PIB simplement parce que l'on aura trop augmenté la rémunération du livret A ou refusé d'élargir le PTZ !

Le Gouvernement doit se rendre compte que le logement n'est pas une rente, mais un investissement et aussi, et surtout, qu'il conditionne la qualité de vie des Français.

Groupe Gambetta, en bref...

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta dirigé par Norbert Fanchon, Président du Groupe, est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe, qui fêtera ses 100 ans cette année, est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA, en Occitanie, en Île-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes, des territoires où il a construit plus de 35 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe Gambetta, qui compte 170 collaborateurs, produit 1 000 logements par an, également répartis entre secteur social et privé.

Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France et de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, adhérente à l'Union Sociale pour l'Habitat.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>