



Tribune

Le 19 mai 2026

Logement : le pouvoir de construire est désormais dans les mairies

par Norbert Fanchon, Président du Groupe Gambetta



Le gouvernement a enfin reconnu officiellement ce que les acteurs du logement répètent depuis plusieurs années : la France ne souffre pas d'une crise immobilière. Elle souffre d'une crise de production.

Avec le plan « Relance logement » présenté par le Premier ministre et le ministre du Logement, l'exécutif affiche une ambition claire : 2 millions de logements d'ici 2030, retrouver un rythme de 400 000 par an, réamorcer l'investissement locatif privé grâce au nouveau statut du bailleur privé.

Le changement de ton est notable. Après plusieurs années marquées par une défiance politique tenace à l'égard de l'immobilier résidentiel, le logement redevient ce qu'il n'aurait jamais dû cesser d'être : un sujet économique stratégique. Et il était temps.

Car derrière les chiffres de la construction, ce sont des équilibres territoriaux entiers qui vacillent. Le marché de l'ancien, contrairement à certaines idées reçues, continue de fonctionner. Les transactions repartent progressivement, les logements existants circulent. Mais ce mouvement perpétuel ne crée rien, il redistribue. L'ancien organise la transmission d'un stock ; seul le neuf permet d'augmenter l'offre disponible.

Or, depuis 2023, la France produit trop peu. Et pourtant, le logement est devenu un sujet de compétitivité.

Les conséquences deviennent concrètes. D'une part, pour la vie quotidienne des Français : blocage des parcours résidentiels, hausse durable des loyers dans les territoires attractifs. Et d'autre part, pour la vie économique : difficultés de recrutement dans les métropoles et les zones touristiques, éloignement croissant des salariés. On assiste impuissant à la destruction d'une filière. Avec la baisse des carnets de commande, les entreprises du bâtiment disparaissent et les compétences s'évaporent.

Le mérite du plan gouvernemental est de remettre la question de l'offre au centre du débat public. Le dispositif Jeanbrun peut contribuer à réorienter l'épargne des Français vers le logement locatif. Les annonces sur la simplification des normes ou encore l'accélération des procédures vont dans le bon sens.

Mais il faut regarder lucidement la réalité : aucun avantage fiscal ne produira de logements si les opérations ne peuvent pas sortir de terre. Et c'est précisément là que se situe le cœur du sujet.

La prochaine bataille du logement ne se gagnera pas à Bercy ou dans les banques. Elle se jouera d'abord dans les mairies. Car ce sont les élus locaux qui détiennent aujourd'hui, très concrètement, le pouvoir de bâtir ... ou de ne plus bâtir. Plans locaux d'urbanisme, densification, acceptabilité des projets, mobilisation du foncier, délais d'instruction, transformation des zones commerciales ou tertiaires : l'essentiel des leviers opérationnels se trouve désormais à l'échelle municipale.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Marie-Caroline Cardi / Julien Michon - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - www.galivel.com

Le gouvernement lui-même le reconnaît en affirmant vouloir « rapprocher la décision du terrain » et simplifier l'urbanisme au niveau local. Cette évolution est majeure et trop peu commentée.

Car pendant longtemps, le débat sur le logement s'est concentré presque exclusivement sur les outils fiscaux ou financiers. La crise actuelle révèle une réalité plus profonde : la rareté du logement est devenue avant tout une question d'acceptation politique de la production.

Une ville qui refuse de bâtir finit toujours par se fermer progressivement à une partie de sa population : les jeunes actifs, les familles, les salariés essentiels, les classes moyennes. Elle se fige. Elle renchérit ses prix. Elle éloigne ses travailleurs. Et elle affaiblit, à terme, son dynamisme économique.

Bâtir n'est donc pas un sujet technique réservé aux professionnels de l'immobilier. C'est un choix de modèle territorial.

Dans les années qui viennent, les collectivités qui accepteront de produire du logement garderont leur attractivité, leurs entreprises et leur vitalité démographique. Les autres prendront le risque d'un déclassement résidentiel et économique silencieux et irréversible.

Le plan gouvernemental crée un cadre plus favorable. Il peut redonner confiance aux investisseurs et aux acteurs du secteur. Mais la relance ne dépendra pas uniquement des dispositifs nationaux.

Elle dépendra d'une question simple : les maires veulent-ils encore bâtir ?
Car au fond, le véritable pouvoir du logement est aujourd'hui entre leurs mains.

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 a fêté ses 100 ans en 2023, 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 40 000 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 120 collaborateurs, a produit 600 logements en 2024, également répartis entre secteur social et privé.

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

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Marie-Caroline Cardi / Julien Michon - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - www.galivel.com