



Le 21 mars 2022

## Guerre ukrainienne et perte de pouvoir d'achat : la réponse par le logement

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



La guerre en Ukraine, aux portes de l'Europe, est d'abord une catastrophe. Rien ne saurait compter plus pour la France et les Français que d'aider les populations éprouvées et le rétablissement de la paix. Il reste que ce conflit fait apparaître au grand jour deux certitudes.

Nous savions que le prix de l'énergie en France était peu cher, grâce à notre parc de production d'électricité nucléaire. Nous savions aussi que la raréfaction des ressources naturelles, le pétrole notamment, créerait des pénuries et ferait exploser leur prix.

Ces constats doivent nous faire réfléchir. Chaque secteur d'activité doit trouver ses propres remèdes. L'immobilier est un de ces secteurs dotés du pouvoir de changer la donne.

Avec la pandémie, une nouvelle conception de l'aménagement du territoire a émergé. Elle fut très loin de vider les métropoles mais a détourné un ménage sur six du centre des plus grandes villes : ceux-ci préfèrent désormais vivre en banlieue ou dans une ville moyenne. Le télétravail a pu donner l'illusion que la question des transports était devenue superflue : l'erreur est double. La présence des entreprises exige bel et bien des déplacements pendulaires pour continuer à faire société ; or, d'une part, les entreprises sont restées dans le centre et de l'autre, même si les déplacements sont devenus moins nombreux, de l'ordre de trois ou quatre par semaine, ils deviennent souvent plus longs.

En outre, beaucoup de ces territoires nouvellement attractifs ne disposent pas de tous les services et amènent ces nouveaux habitants à devoir aller les chercher ailleurs en utilisant, le plus souvent, leur véhicule individuel.

Nous devons repenser l'organisation des fonctions immobilières des villes, le développement de nos transports collectifs et assumer un virage idéologique de l'ancien vers le neuf.

Cet enjeu s'impose d'abord aux plus grandes villes et à leurs banlieues. Jusqu'alors, les élus y accueillaient plus volontiers des entreprises, utilisatrices de surfaces tertiaires, synonymes de revenus et de consommation moindre de services publics.



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

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

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Les besoins des sociétés ont évolué à la baisse. Désormais, les bureaux traditionnels se voient remplacés par des espaces de travail partagé et de convivialité et conduisent les collaborateurs à partager davantage, à doper la synergie et la créativité. La norme pourrait devenir, en termes physiques, de 1,6 collaborateur par poste de travail.

Il faut décréter le retour des logements en cœur de ville, eux-mêmes déjà largement pourvus de réseaux de bus, tramway ou métros. Le maillage des transports publics doit être développé entre métropoles et villes moyennes. Ces investissements n'auront que des vertus. Celle, d'abord, de répondre aux besoins des ménages, qui ont été dissuadés par la pénurie de chercher un logement en centre urbain. La vertu de baisser nos rejets de CO<sub>2</sub> et de gagner du pouvoir d'achat en dépensant moins en essence. Partout aujourd'hui, le logement des familles doit être préféré à celui des entreprises.

La réalité est que notre parc de logements anciens consomme trop d'énergie. La conception des bâtiments, la qualité des matériaux et la sophistication des logements s'améliorent année après année, pour diminuer les consommations énergétiques. Or, notre parc de logements ne se renouvelle pas assez vite, à moins de 2% par an. Et il y a trop de logements vacants en zone détendue, près de 3 millions. Il faut accélérer la déconstruction dans ces zones et accélérer la production de logements neufs.

Il n'est pas question de faire des villes à fonction unique : le tertiaire et le commercial devront s'y retrouver dans un équilibre renouvelé qui fasse la part belle au résidentiel. Cet objectif est structurant pour la construction neuve, bien sûr, mais aussi pour la reconstruction des villes sur elles-mêmes et les gestes de rénovation et de mobilisation du parc existant. Les objectifs de cette véritable mutation culturelle sont de deux ordres : offrir un mode de vie dans lequel les mobilités répondent aux exigences de sobriété et proposer un certain idéal de la proximité urbaine et de la sérénité, aux antipodes de l'agitation permanente.

#### ***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. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe 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 150 collaborateurs, produit 1 200 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**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>