

Logement à Bordeaux : Besoin de 7.000 à 10.000 nouvelles constructions par an

« On se prépare à des moments difficiles », alertent les professionnels de la construction dans une étude présentée ce mercredi



Illustration construction ; grues ; chantier à Bordeaux — *Mickaël Bosredon/20 Minutes*

Plusieurs fédérations de métiers de la construction et de l'immobilier se sont réunies pour commander une étude sur les besoins en logements de la métropole de Bordeaux.

Cette contribution intervient au moment où la collectivité va réviser son PLU, qui va définir la politique en logements pour les prochaines années.

Alors que le nombre de logements autorisés a été divisé par deux depuis 2015, les professionnels martèlent qu'il faut relancer la construction dès à présent.

Ils ne veulent surtout pas politiser le débat et martèlent que la crise immobilière sur Bordeaux ne date pas des dernières élections municipales. « Le nombre de logements autorisés a été divisé par deux depuis 2015, ce n'est donc pas du tout lié au changement de gouvernance à la métropole », insiste Arnaud Roussel-Prouvost, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) en Nouvelle-Aquitaine

Mais, à l'heure où « on sent chez certains [élus de la métropole] le désir de s'interroger sur l'ancien et le nouveau monde, sur ce qu'était Bordeaux et ce que doit être Bordeaux dans les années qui viennent », les professionnels de l'immobilier et de la construction ont voulu apporter leur pierre à l'édifice. Ce mercredi, la



[Visualiser l'article](#)

FFB Gironde (Fédération française du bâtiment), la FPI et l'Unam (Union nationales des aménageurs) ont présenté une étude sur les besoins en logements sur Bordeaux Métropole et la Gironde. Pile au moment où la collectivité va débattre de l'évolution de son Plui ([Plan local d'urbanisme intercommunal, document d'urbanisme qui détermine la politique du logement]. « En matière de logement, il y a beaucoup de fantasme, lance Arnaud Roussel-Prouvost. Les chiffres, ce n'est pas de l'idéologie ».

Seulement 5.000 logements construits en 2020

L'enseignement principal de cette étude réalisée par Adequation, un expert du territoire urbain, est qu'il faudrait construire entre 7.000 et 10.000 logements neufs par an sur la métropole, notamment pour faire face aux 6.450 ménages supplémentaires qui s'installent chaque année sur le territoire. Parallèlement, il y a une obligation de construire 2.900 logements sociaux par an d'ici à 2025.

Le PLH (Plan Local de l'habitat), qui date de 2010, évaluait à 7.500 le nombre de constructions annuelles. La réalisation de logements neufs avait même grimpé jusqu'à 9.200 logements par an entre 2017 et 2019. Pile, donc, dans la fourchette évaluée par cette étude. Alors, où est le problème ? « Le hic, c'est qu'on a divisé par deux le nombre d'autorisations d'urbanisme depuis 2015, avec notamment un arrêt brutal en 2018, et ce n'est qu'aujourd'hui que nous en constatons les effets, pointe Arnaud Roussel-Prouvost. En 2020, on est à moins de 5.000 logements construits. Et les mises en vente en logements neufs sur les quatre derniers trimestres sont de 2.188, soit moitié moins que ce que nous connaissions il y a quelques années. »

« Tout le monde a été pris de court par l'engouement » de Bordeaux

« Une opération d'urbanisme, entre le moment où on s'intéresse à un foncier et celui où on livre les logements, dure entre trois et cinq ans », explique Jérôme Banderier, de l'Unam. Les décisions d'il y a cinq ans, produisent donc leurs effets aujourd'hui.

Mais pourquoi avoir délivré moins de permis à partir de 2015 ? « Bordeaux est devenue subitement très attractive et tout le monde a été pris de court par cet engouement », analyse Arnaud Roussel-Prouvost, qui estime que les décisionnaires « ont eu alors le sentiment que l'on avait trop construit sur la métropole. » « Mais est-ce qu'on considère qu'il y a des logements vacants dans le neuf ? Est-ce que les demandes en logement social sont satisfaites ? Non. »

« Reprendre la construction de logements, avec une offre diversifiée »

« Nous sommes dans un moment paradoxal, poursuit le patron des promoteurs, car nous avons plutôt bien travaillé jusqu'à présent, mais on est en train de se préparer à des moments difficiles pour toute une catégorie de la population qui ne peut plus se loger, et qui pourra encore moins se loger demain. Nous devons reprendre la construction de logements, avec une offre diversifiée. »