LE JOURNAL DES ENTREPRISES

GIRONDE IMMOBILIER

Logement : les fédérations de la construction espèrent une reprise dans la métropole bordelaise

Par Romain Béteille, le 09 juin 2021

Trois fédérations du secteur de la construction présentent une étude, réalisée par le cabinet Adéquation, sur les besoins en logements dans la métropole de Bordeaux et en Gironde. Leur constat est sans appel : il faut construire plus et différemment.

Tous droits réservés à l'éditeur

▲ L'aménagement des Bassins à flot, à Bordeaux, intervient dans le cadre d'un programme d'aménagement de l'ensemble du quartier d'une durée de 15 ans. — Photo : © Anne Cesbron

Le message est limpide et le calendrier choisi. Le 9 juin, au moment où la métropole de Bordeaux lance les premières discussions sur son futur plan local d'urbanisme et où la "commission Rebsamen" chargée d'établir un diagnostic des freins actuels à la construction de logements en France se met en place, trois fédérations professionnelles ont présenté une étude sur les besoins en logements dans l'agglomération bordelaise. La Fédération Française du Bâtiment (FFB) de Gironde, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) Nouvelle Aquitaine et l'Union nationale des aménageurs Aquitaine (Unam) assurent, chiffres à l'appui, qu'il faut "reprendre la construction de logements neufs avec une offre diversifiée", à raison de 7 à 10 000 logements neufs par an (et 1 000 à 1 500 en réhabilitation).

Une baisse "très marquée" dans la délivrance de permis de construire

Tous droits réservés à l'éditeur

Si Bordeaux a déjà présenté son "label du bâtiment frugal bordelais", le ton des professionnels reste tranché. "Il n'y a pas que le bâtiment qui est frugal, il y a aussi l'ouverture à l'urbanisation", ironise Jérôme Banderier, vice-président de l'Unam.

"En 2010, le Plan Local de l'Habitat a fixé à 7 500 la jauge annuelle de besoins en logements. Entre 2017 et 2019, la métropole a construit 9 220 logements par an. Sauf que, depuis 2015, on a divisé par deux le nombre d'autorisations d'urbanisme. Toutes catégories confondues, en 2020, on sera à moins de 5 000 logements. Le retard est énorme et la carence encore plus importante sur le logement social, pour lequel 58 000 familles sont sur liste d'attente en Gironde", ajoute Arnaud Rousset-Prouvost, président de la FPI régionale.

Les professionnels jugent la baisse de délivrance de permis de construire "très marquée à Bordeaux, notamment en 2018 avec un arrêt quasi brutal dû au sentiment que l'on construisait trop, dont on voit les effets aujourd'hui".

6 450 nouveaux ménages par an

"On s'achemine vers une crise de l'offre qui pourrait se traduire par une explosion des prix, et pas sûr que le logement social soit la seule réponse à ce problème. Ce qu'il faut, c'est remettre de l'offre dans le circuit", abonde Jérôme Banderier, citant à titre d'exemple le besoin de construire 2 900 logements sociaux par an d'ici 2025. L'étude, elle, insiste sur les nécessités de résorber le taux de logements vacants (5,4 %), d'améliorer le parc existant ("890 logements réhabilités ces dernières années") et de "favoriser l'accession à la propriété". La solution, pour ses commanditaires, sera forcément plurielle : "plus de logement social, plus de logement intermédiaire pour des classes moyennes ayant de grandes difficultés à se maintenir dans la métropole et plus de logements libres pour financer les deux premières catégories".

À l'heure où la métropole accueille 6 450 nouveaux ménages par an (11 800 en Gironde) et en fait sortir 9 000 (dont 50 % sur les territoires limitrophes), les organisations se disent aussi conscientes de la pluralité des demandes. "Bordeaux va devoir s'habituer à une certaine hauteur, mais avec des modèles

Tous droits réservés à l'éditeur

différents, plus intelligents. Le mouvement est déjà lancé depuis plusieurs années mais la crise sanitaire a accéléré ces besoins. C'est l'un de ses rares bénéfices : on ne peut plus faire autrement."

Tous droits réservés à l'éditeur