



TERRITOIRES

L'ETUDE QUI VEUT PROUVER QUE BORDEAUX METROPOLE A BESOIN DE 7.000 A 10.000 LOGEMENTS NEUFS PAR AN

JEAN-PHILIPPE DEJEAN



Les dirigeants de la filière du bâtiment viennent de présenter une étude choc sur les besoins en logements neufs à Bordeaux Métropole et en Gironde. D'où il ressort que les besoins actuels ne correspondent pas du tout au niveau de production constaté l'an dernier et attendu pour 2021. L'étude de fond menée par le cabinet Adéquation montre qu'il s'agit là d'une question déterminante pour l'avenir de la Métropole.

Alors que la phase de concertation de la 11e modification du plan local d'urbanisme (PLU) lancée en mars dernier par Bordeaux Métropole s'achèvera le 14 juin prochain, les représentants de la filière du Bâtiment ont présenté ce mercredi 9 juin, à la Maison du bâtiment à Bruges, une énorme étude de 179 pages, réalisée par le cabinet Adéquation, consacrée à l'évolution de l'urbanisme et de l'immobilier en Gironde et à Bordeaux Métropole.

Lire aussi 5 mnImmobilier : le rapport de l'Oiso est formel, le marché bordelais est entré en pénurie

C'est ainsi que la Fédération française du bâtiment (FFB) de Gironde, présidée, par Thierry Leblanc, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de Nouvelle-Aquitaine, présidée par Arnaud Roussel-Prouvost, et l'Union nationale des aménageurs (Unam), présidée par Jérôme Banderier, tous à l'origine de la commande de cette étude, ont pu dérouler des attentes solidement étayées par les chiffres.



OBJECTIVER LA NÉCESSITÉ DE CONSTRUIRE DAVANTAGE

L'enquête d'Adéquation a été réalisée tout au long du 1er trimestre 2021. C'est une somme qui se présente comme la radiographie incontestable des enjeux à l'œuvre sur le terrain. Un travail de fond dont Nolwenn Malherbe, la directrice régionale d'Adequation, n'a pas manqué de préciser qu'il avait reçu l'aval des plus grands experts, à commencer par l'A'urba (Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine), le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) ou encore la Dreal (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement), pour ne citer que ces exemples.

"A-t-on trop construit, trop vite, de façon trop désordonnée dans la Métropole ? Nous entendons beaucoup d'affirmations à ce sujet, mais sur quoi s'appuient-elles ? Dans notre filière nous œuvrons pour l'intérêt collectif : le droit de se loger... Nous voulons apporter des éléments factuels, indiscutables : d'où l'initiative de nos trois organismes. Nous avons fait appel à un intervenant car nous sommes à l'aube d'un nouveau PLH et PLUi, qui doivent redéfinir les règles. Cette étude est une photographie du territoire qui doit permettre de redéfinir les objectifs en termes de besoins pour la population", a déroulé en substance Thierry Leblanc.

LA MÉTROPOLE ATTIRE ET CRÉE DES EMPLOIS

Un des premiers éléments remarquables de cette étude touche à l'évolution démographique et plus précisément au nombre de ménages. Bordeaux Métropole a vu ainsi leur nombre s'accroître de +1,76 % par an entre 2012 et 2017, juste devant Toulouse Métropole (autour de +1,50 %) contre +0,83 % au plan national. Alors qu'entre 2007 et 2012 la Métropole a gagné 3.550 ménages par an en moyenne, cette cadence est passée à +6.450 entre 2012 et 2017 : soit 1,8 fois plus.

Un véritable boom démographique dans lequel la hausse des naissances dans la Métropole et la décohabitation ont joué un rôle très important. Avec un accroissement qui a donc commencé bien avant l'arrivée du TGV, inauguré en juillet 2017.

"Quel que soit le scénario que je retiens, nous avons besoin de construire entre 7.000 et 10.000 logements par an, et de rénover 1.500 logements pour faire face aux besoins ! La Métropole doit continuer à attirer des habitants car elle crée 4.500 nouveaux emplois par an. La Gironde accueille 11.800 nouveaux ménages par an, dont 6.450 dans la Métropole, nombre qui a quasiment doublé depuis la fin des années 2000. En même temps, il y a des jeunes ménages qui n'ont plus les moyens financiers d'habiter dans la Métropole. 50 % des ménages qui quittent la Métropole vont s'installer juste à sa périphérie, par exemple au sud Médoc", a cadré Nolwenn Malherbe.



Thierry Blanc, Arnaud Roussel-Prouvost, Jérôme Banderer (crédits : Agence Appa).

DES MÉNAGES TRÈS DESSERRÉS, AVEC 2,01 PERSONNES

Garder les ménages dans la Métropole est depuis longtemps un enjeu central en matière de politique urbaine. Mais cet impératif a pris encore plus d'épaisseur avec la nécessité désormais d'appliquer la règle "zéro artificialisation nette" (ZAN).

"En gardant les ménages dans la Métropole, on lutte contre l'artificialisation des sols et on évite les mouvements pendulaires de population, qui encombrant la rocade", a poursuivi la directrice d'Adéquation à Bordeaux.

Cette dernière a également abordé la question du desserrement des ménages. Ce sujet traite de l'évolution du nombre de personnes par ménage en fonction des parcours de vie (de la jeunesse au stade senior), avec formation des familles, puis départ des enfants, etc. A Bordeaux Métropole, la taille des ménages est passé de 2,07 personnes en 2007 à 2,01 personnes en 2017. Cette évolution est handicapante du point de vue de la consommation d'espace puisqu'elle traduit un fort éparpillement de la population et donc des besoins accrus de logements.

UNE TENDANCE DE FOND PLUTÔT CONTRAIRE À LA CONSTRUCTION

Si le taux de vacance n'est pas très élevé à Bordeaux Métropole, la diversité des populations et des usages obligent à bien calibrer l'offre, a souligné Nolwenn Malherbe, expliquant par exemple qu'il faudrait produire 2.900 logement sociaux par an pour répondre aux besoins.

Le problème c'est que la tendance de fond n'est pas vraiment favorable à la construction. Si les représentants girondins de la filière du bâtiment ont soigneusement choisi d'éviter le sujet, de ne pas vouloir parler de politique, il y a tout de même des coïncidences troublantes.

C'est ainsi qu'en 2014 la majorité à la Communauté urbaine, conduite par le socialiste Vincent Feltesse, qui avait fait de la Métropole à un million d'habitants un slogan, a été balayée par la coalition de droite et du centre conduite par Alain Juppé. Parce que les maires et conseillers communautaires de gauche construisaient trop, ont visiblement pensé les électeurs. Modèle du genre, la victoire du centriste Jacques Mangon à Saint-Médard-en-Jalles s'est appuyée sur une campagne menée à la façon d'un candidat écologiste. Devenu patron de l'urbanisme à la Métropole, Jacques Mangon n'a pas contrarié le coup de frein mis par les maires de la Métropole à l'activité immobilière dans leurs communes mais sans non plus constituer de réserve foncière.



CONTRAIREMENT À MONTPELLIER, À BORDEAUX IL N'Y A PAS DE RÉSERVES

"Depuis 2015, le nombre de logements autorisés a été divisé par deux dans la Métropole. Comment mettre à la production ce que l'on n'a pas. A Montpellier, sous Georges Frêche, des réserves foncières ont été constituées. Ce qui fait que là-bas il n'y a pas de problème et que c'est comme ça depuis 50 ans. En cas de besoin, on libère des réserves foncières. Ici il n'y a rien !", a souligné Nolwenn Malherbe.

Lire aussi 7 mn [Ces projets immobiliers qui servent de test au Bâtiment frugal bordelais](#)

Comme l'a montrée [la dernière étude de le l'Observatoire immobilier du Sud-Ouest \(Oiso\)](#), la construction neuve est en crise dans la Métropole, par pénurie de biens immobiliers à vendre. Il est facile de comprendre pourquoi les représentants de la filière du bâtiment soulignent à l'envie qu'il n'y a rien de politique dans l'étude qu'ils viennent de réceptionner. Sans préjuger de la qualité du travail d'Adéquation, qui ne souffre pas la moindre critique, force est de constater que le diagnostic de cette étude heurte de plein fouet l'analyse quantitative du marché immobilier qui est faite à la mairie de Bordeaux.

UN CHOC SUR LES CHIFFRES DU PLH PAS FACILE À CORRIGER

Dans l'entretien qu'il a accordé à La Tribune en novembre 2020 Bernard Blanc, 4e adjoint au maire de Bordeaux en charge de l'urbanisme résilient, avait été en effet très clair sur les chiffres et sa vision des choses.

"Le programme local pour l'habitat (PLH) exprime le besoin politique de logements qui est évalué à 5.500 logements neufs par an avec une hausse à 7.500 logements neufs par an ces trois dernières années et pour les trois ans qui viennent. Et quand on regarde les chiffres de la construction, on voit clairement qu'on est systématiquement depuis 2008 au-delà des besoins exprimés par les élus", nous a ainsi expliqué Bernard Blanc, convaincu de naviguer sur les eaux d'un marché immobilier mathématiquement très troublées.

Si la dernière étude d'Adéquation n'entre pas dans la saynète de la réponse du berger à la bergère, la synthèse des deux analyses entre mairie de Bordeaux et professionnels demandera sans doute un peu de temps. Très favorable comme ses collègues à la transition écologique, le président de la Fédération des promoteurs immobiliers de Nouvelle-Aquitaine, Arnaud Roussel-Prouvost, reste ferme, tout en montrant qu'il ne se prend pas pour l'élu qu'il n'est pas :



"Le PLH à 7.500 logements par an a été fixé en 2010, et là nous sommes en 2021. Il nous faut entre 7.000 et 10.000 logements neufs par an, et près de 1.500 logements à rénover. Sur les trois dernières années, alors que le PLH était fixé à 7.500 logements, il est vrai que nous avons construit un petit peu plus, soit 9.220 logements par an de 2017 à 2019. Mais y a-t-il des logements vacants à Bordeaux Métropole ? Non. Et en 2021 nous allons atteindre une production de logements neufs inférieure à 5.000 logements. Ce qui fait que nous sommes dans un moment paradoxal : nous avons bien travaillé mais nous nous sommes arrêtés ! Pourtant il faut que les choses soient bien claires : nous ne sommes pas là pour déterminer ce qui doit être fait", déroule ainsi le patron de la FPI régionale, tout en poussant ses arguments.