



RÉGIONS / NOUVELLE AQUITAINE

Bordeaux Métropole : un territoire incapable de loger ses jeunes actifs ?



Sur la Rive droite le nouveau quartier Bastide Niel est en train de sortir du sol. (Crédits : Ossip)



Jean-Philippe Déjean

Bordeaux et sa métropole ont un problème pour proposer aux jeunes ménages une option d'accession à la propriété à un coût raisonnable. Ce qui conduit ces derniers à quitter l'agglomération pour le sud Gironde, l'Entre-Deux-Mers, voire le Blayais ou le Médoc. Parmi les nouveaux outils susceptibles de leur permettre de rester, le bail réellement solidaire (BRS) semble promis à un bel avenir, comme l'a montré la table ronde organisée à ce sujet par l'Observatoire immobilier du Sud-Ouest (Oiso) ce 18 mars.

A la suite de la présentation des chiffres sur l'évolution du marché immobilier en Gironde en 2021, sur laquelle nous reviendrons, ce vendredi 18 mars, l'Observatoire immobilier du Sud-Ouest (Oiso), présidé par Christophe Duportal, a organisé

une table ronde intitulée « Le logement des familles en centre urbain ».

Guillaume Seguy, représentant de l'Union nationale des aménageurs (Unam) de Nouvelle-Aquitaine s'est tout d'abord attaché à définir ce qu'est un logement familial, qui n'est plus ce qu'il était puisque les familles ont-elles-mêmes beaucoup évoluées. Si elle continue à exister, la famille nucléaire traditionnelle coexiste désormais avec les familles monoparentales ou recomposées. Avec, au bout du compte, autant de modèles d'organisation différents qui génèrent de nouveaux besoins en matière d'habitat.



Le modèle immobilier de base est devenu trop cher

Le président de l'Unam Nouvelle-Aquitaine a tenu à présenter la photo instantanée du bien immobilier actuellement le plus recherché par les familles en Gironde.

"Il s'agit d'une maison ou d'un pavillon de 100 m2 de surface habitable, avec trois chambres à coucher, un garage et un terrain. Le problème c'est que le prix de ce type de produit est en forte augmentation. Aujourd'hui, le marché fournit ce logement familial à près de 300.000 euros, contre 250.000 auparavant", a souligné Guillaume Seguy.

Pierre Vital, promoteur et président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de Nouvelle-Aquitaine a de son côté estimé qu'avant de parler de logement il fallait s'intéresser à la famille.

Penser à des T4 et T5 adaptés aux besoins des familles

Il observe ainsi que face à l'évolution du modèle familial les promoteurs intègrent désormais une géométrie collective plus souple, plus modulaire dans l'usage des logements, tout en veillant à la qualité des espaces extérieurs.

"Pour les T4 et les T5, il faut faire son mea culpa. Il se vendent mal quand ils ne sont pas bien conçus, qu'ils se retrouvent sans jardin. Ils se vendent bien quand ils répondent aux nouvelles attentes familiales de souplesse, de modularité, avec la possibilité de rajouter de l'espace, de changer l'usage d'une pièce...", a recadré Pierre Vital.

En bon promoteur il n'a pas manqué de souligner que si le logement neuf et en concurrence avec l'ancien, le neuf est un gage de tranquillité pour l'acquéreur puisqu'il n'y a pas, en théorie, de travaux à prévoir, et pas de panne à l'agenda à court terme. Ce qui bien sûr n'empêche pas les logements anciens d'être immédiatement disponibles, alors qu'il faut attendre un peu pour la livraison du neuf.

Presque impossible d'être propriétaires pour les jeunes ménages

Plutôt que de se focaliser sur la cellule familiale, Bernard Blanc, le patron de l'urbanisme à Bordeaux, a préféré recombinaison cette dernière dans le concept de ménage.

"Le ménage, c'est un jeune couple avec un enfant : un ensemble dont la structure va évoluer dans le temps. Ce que l'on observe c'est que ce ménage souhaite rester à

Bordeaux Métropole. Mais comme il ne peut que difficilement mettre 300.000 euros au grand maximum dans l'achat de son logement, c'est un rêve impossible. Parce qu'avec cette somme, ce ménage ne pourra s'acheter qu'un T2. Donc, dans ce contexte, notre ménage ne va pas pouvoir rester à Bordeaux centre ou Bordeaux Métropole. Parce qu'il n'accèdera à la propriété dont il rêve qu'à la condition de quitter la Métropole. Ce qui fait que nous avons un territoire qui est dans l'incapacité de loger ses jeunes actifs", a tranché sec Bernard Blanc.

"A Bordeaux, c'est la fin de l'histoire"

Après avoir souligné qu'aucun gouvernement n'a jusqu'ici atteint ses objectifs annoncés en matière de production de logements sociaux, le patron bordelais de l'urbanisme a livré un diagnostic sévère sur la situation à Bordeaux Métropole. Défenseur de l'effort le plus juste en matière de construction, il s'est voulu sans ambiguïté sur le sujet.

"A Bordeaux Métropole, il n'y a plus de production immobilière et encore moins de logements sociaux ! Nous avons un déficit de pensée urbaine. C'est tout le contraire à Rennes où la situation est bonne parce que les autorités n'ont pas hésité à intervenir sur le foncier pour réguler le marché. Il y a eu des préemptions et aujourd'hui les promoteurs y sont heureux. A Bordeaux, c'est la fin de l'histoire parce que nous n'avons jamais fait de préemptions. La première qui a été faite c'était l'an dernier. C'est moi qui l'ai faite et ça a été un drame. Parce qu'ici la pensée libérale, avec sa hantise de la protection des biens privés, a empêché l'atteinte des objectifs locaux de construction de logements", a fermement argumenté Bernard Blanc.

Le BRS : un bail emphytéotique rechargeable

La dernière option pour pouvoir se loger à Bordeaux Métropole reste donc la location, mais le rêve de devenir propriétaire ne disparaît pas pour autant a souligné l'orateur. D'où l'importance désormais plutôt cruciale du BRS (bail réel solidaire), un nouvel outil juridique innovant, qui vient en rejoindre des plus anciens, créé depuis peu pour assurer l'accès des ménages modestes à la propriété.

"Le BRS a été créé par la loi Alur. Le BRS c'est la nouvelle version du fameux bail emphytéotique de 99 ans avec lequel on perdait son bien en arrivant au bout du bail. Le terrain revenait alors au propriétaire. Avec le BRS, la loi a créé un bail emphytéotique rechargeable. Autrement-dit un bail emphytéotique ad vitam aeternam. Dans ce cadre, la famille achète le bâti et loue le foncier. L'un des objectifs de la société

coopérative de l'habitat que je dirige, Axanis, c'est de créer du foncier métropolitain. Depuis deux ans nous sommes agréés pour pouvoir porter ce foncier mis en location dans le cadre du BRS, et ce ad vitam aeternam", a décrypté Isabelle Roudil, directrice générale d'Axanis.

Un office foncier solidaire pour porter le foncier du BRS

Cette coopérative de production de logements HLM appartient à l'organisme foncier solidaire (OFS) de périmètre métropolitain, qui regroupe également Aquitanis, Mésolia, le Toit Girondin et Bordeaux Métropole. Un OFS qui est habilité à réaliser le portage de foncier dans le cadre du bail réellement solidaire. Pour les raisons qu'a rappelé Bernard Blanc la production de logements sociaux est non seulement en retard mais apparemment dans l'impasse, au moins à Bordeaux Métropole. Même si, de façon plus générale, la production de logements sociaux est globalement inférieure aux besoins depuis des années à l'échelle nationale.

Ceci malgré les efforts réalisés par le mouvement HLM. Est-ce à cause de l'intensité de ce marasme que le BRS apparaît comme la clé indispensable, peut-être unique, pour sortir de cette crise ? En tout cas, ce nouveau type de bail est capable de faire la différence et Bernard Blanc ne s'est pas privé de le souligner.

Bordeaux va livrer 1.000 logements en BRS à Bastide-Niel

"L'accession sociale à la propriété via le BRS, nous allons démontrer que ça marche avec le programme immobilier Bastide Niel que nous développons dans le quartier de La Bastide. Ainsi nous allons sortir 1.000 logement en BRS, mais il faut être lucide et ne pas perdre de vue que c'est notre dernier foncier public à Bordeaux. Pour être complet, précisons que l'ultime foncier public à vendre est constitué par le faisceau ferroviaire de Cracovie (entre Ravezies et les Aubiers -Ndr)", a scellé Bernard Blanc.

Le BRS c'est bien, mais pas n'importe où

Etant donné sa cible, l'entrée dans le BRS se fait naturellement sous condition de ressources et au prix plafond de 3.092 euros/m2.

"Oui ce prix c'est mon plafond, alors comment je m'en sors ? En étant maître d'ouvrage. J'achète peu ou pas en Vefa (vente en état futur d'achèvement), même si cela peut m'arriver. Alors quand un élu me parle de BRS, je lui dis d'accord mais je veux tout savoir sur les prix parce que si c'est le BRS qui fait la régulation, il ne peut pas se faire n'importe comment. A Bordeaux, à Bordeaux Métropole ça a du sens mais à la campagne c'est différent", a prévenu Isabelle Roudil.

Quand au coût du foncier, dans ce modèle il est réduit (pour la vie) à la portion congrue : soit l'équivalent du prix non spéculatif d'une place de parking, de l'ordre de 60 euros pour 200 à 300 m2 de foncier... ■