

La décennie bordelaise : un tremplin vers la métropole pour tous ?

Observatoire de l'habitat et des modes de vie

À l'approche de la fin de la « décennie bordelaise » (2010-2020)¹, les défis en matière d'habitat sont-ils relevés ? Alors que le développement résidentiel était, jusqu'à la moitié des années 2000, porté par les territoires girondins hors métropole, un retournement semble s'être opéré. L'ancienne communauté urbaine, devenue Bordeaux Métropole en janvier 2015, est portée par un projet urbain et des objectifs démographiques ambitieux.

Dynamisée par ce contexte favorable, la construction neuve se déploie désormais majoritairement dans l'agglomération centrale. Le but était de ralentir l'étalement urbain en retrouvant une densité maîtrisée, combinée à une offre volontariste en matière d'habitat social.

Ce recentrage se lit dans les dynamiques démographiques et Bordeaux Métropole a retrouvé un poids qu'elle n'occupait plus dans le département. La question se pose désormais des effets inverses. L'agglomération connaît une forte attractivité et les prix du marché de l'immobilier se sont envolés. Certains territoires situés aux limites de la métropole s'inquiètent d'un développement urbain trop important...

« Le département de la Gironde accueille 15 000 nouveaux habitants par an dont 40 % viennent vivre dans la métropole. »

Véronique Ferreira, maire de Blanquefort et présidente de l'a-urba.

Les enjeux concernent l'adéquation d'un bassin de vie et d'emploi, les déplacements importants autour de la métropole, sans oublier la dépense du logement qui ne cesse d'augmenter pour les familles ! Les études montrent des différences sociales plus marquées entre les revenus et dans les territoires. L'une des difficultés vient aussi de l'augmentation des prix de l'immobilier dans l'ancien. Or, les politiques publiques interviennent davantage sur la construction neuve... La question se pose également de l'accès au foncier et de l'arbitrage possible dans ce domaine. La métropole sera-t-elle en capacité de répondre aux besoins de tous ? Comment trouver l'équilibre entre dynamisme démographique et solidarité ? L'adéquation entre le marché et les revenus des habitants est-elle impossible à résoudre ? L'a-urba accompagne ces réflexions et la nouvelle édition des débats de l'Observatoire de l'habitat et des modes de vie apporte des éléments de compréhension.

1. Cette formule fait écho à l'ouvrage de l'ancien président de la communauté urbaine de Bordeaux, Vincent Feltesse (mandat effectué de 2007 à 2014).

Tendances actuelles de l'habitat : Gironde et Bordeaux Métropole

Stella Manning et Camille Garcelon, chargées d'études à l'a-urba

Un recentrage du neuf dans la métropole

Cette tendance inverse de la décennie précédente se traduit dans les chiffres.

De 2000 à 2008 :

- 4 500 logements construits chaque année sur le territoire de Bordeaux Métropole ;
- 7 500 logements dans le reste du département de la Gironde.

Depuis 3 ans :

- 9 000 logements construits chaque année sur le territoire de Bordeaux Métropole ;
- 4 400 dans le reste du département de la Gironde.

La part de logements construits dans Bordeaux Métropole représente donc environ 2/3 du total des constructions

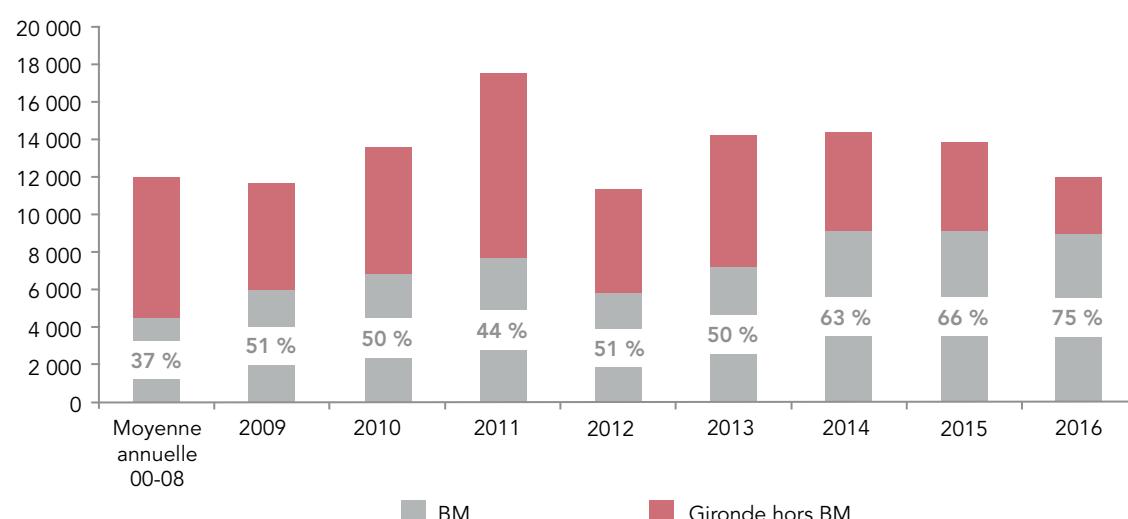
et correspond aux objectifs fixés dans les documents de planification.

À l'échelle du département de la Gironde, la part de logements construits sur des pôles d'équilibre reste concentrée sur Bordeaux Métropole et peu d'autres territoires, à part le bassin d'Arcachon.

Le logement social connaît un très fort développement :

- pour Bordeaux Métropole, la moyenne initiale de 1 500 logements sociaux financés construits chaque année est passée aujourd'hui à une moyenne de 3 500 par an. Là aussi l'objectif est atteint ;
- le reste du département baisse mais maintient un niveau élevé par rapport à la décennie précédente.

Évolution de la construction neuve en Gironde



Source : Sitadel 2

Une dynamique démographique

La métropole bordelaise connaît un regain démographique récent.

- De 2006 à 2011 : 3 500 à 4 500 nouveaux habitants par an ;
- De 2009 à 2014 : 9 000 nouveaux habitants par an.

Depuis 5 ans, la métropole a accueilli 45 000 nouveaux habitants, soit l'équivalent de la population d'une de ses principales communes, un niveau de croissance démographique comparable aux années 1960. Aujourd'hui, la métropole représente 50 % de la population du département de la Gironde. C'était déjà le cas dans les années 1970, mais jusqu'à présent, ce poids diminuait au profit du développement des territoires périurbains.

La natalité est en hausse dans le territoire de Bordeaux Métropole (9 300 naissances par an) alors que la moyenne

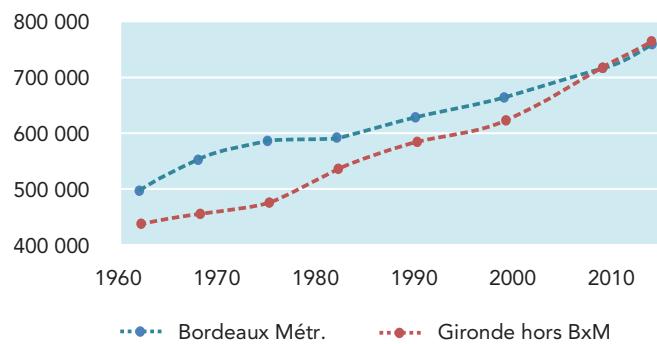
nationale baisse. La raison vient surtout du fait que la population féminine en âge fertile augmente. Les effectifs scolaires sont eux aussi en hausse (8 400 enfants supplémentaires entre les rentrées 2009 et 2016).

Ces deux éléments sont intéressants dans un contexte où les collectivités locales affirment l'accueil des familles comme un objectif fort de leur politique.

Population de Bordeaux Métropole : 761 000 habitants.

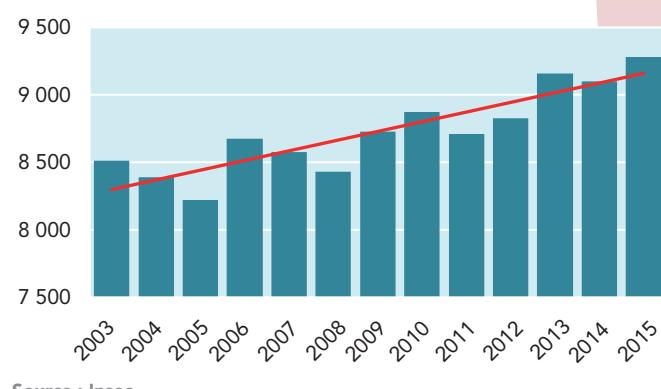
Population du reste du département de la Gironde : 765 000 habitants.

Évolution de la population de Bordeaux Métropole et du reste de la Gironde



Source : Insee

Évolution des naissances domiciliées dans Bordeaux Métropole



Source : Insee

L'évolution de la population

Les familles ont tendance à moins s'éloigner de l'agglomération et choisissent davantage les secteurs des grands projets urbains, à l'image du quartier Ginko ou du secteur des bassins à flot.

Tous ces indicateurs positifs d'un recentrage urbain au sein de la métropole réunissent-ils des conditions suffisantes pour répondre aux besoins de tous les habitants ?

Au-delà des objectifs d'aménagement du territoire, les politiques locales de l'habitat doivent intégrer en priorité la question des publics, avec des objectifs de mixité sociale. Les outils de planification de la métropole (PLH, programme local de l'habitat, maintenant intégré au PLU, plan local d'urbanisme) et du département (PDH, plan départemental de l'habitat) sont destinés à maintenir ces équilibres territoriaux et une diversité de l'offre en logements.

Des territoires qui restent segmentés socialement

Depuis 2014, dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat, l'a'urba évalue les niveaux de précarité socio-économique des différents territoires de Gironde.

Dans l'ensemble, la situation du département s'est améliorée. En revanche, à l'échelle des communes, les difficultés se renforcent dans celles qui étaient déjà les plus pauvres. Ce sont généralement celles situées les plus en périphérie de l'armature départementale.

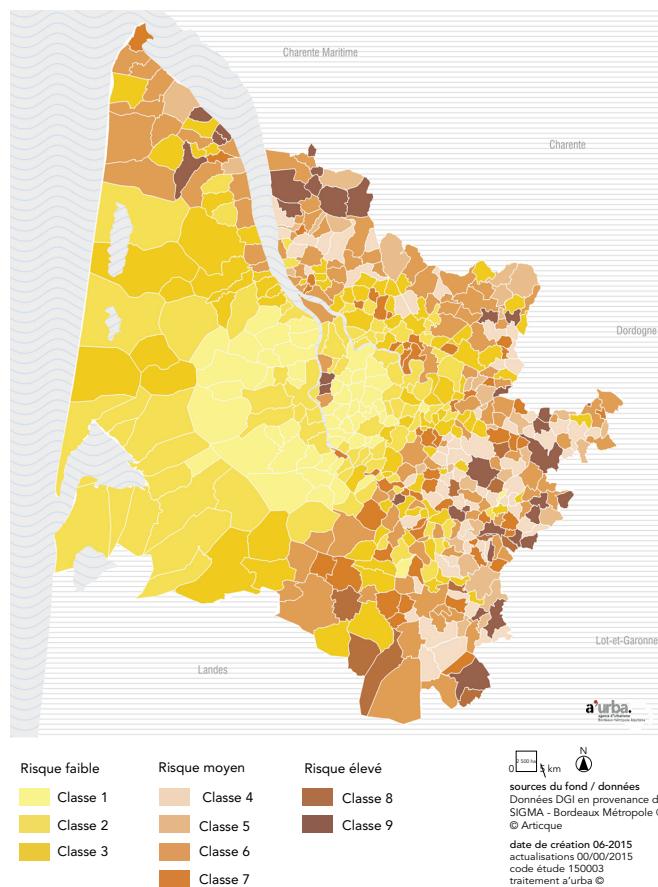
Au niveau des ménages à bas revenus, on constate aussi une accentuation de la spécialisation sociale des territoires déjà pauvres : les quartiers issus de la politique prioritaire de la ville restent les plus pauvres de l'agglomération.

Globalement, tous les revenus augmentent :

- + 15 % pour les revenus médians ;
- + 14 % pour les ménages les plus riches ;
- + 8 % pour les plus modestes.

En réalité, c'est l'écart entre les revenus les plus riches et les plus pauvres qui se creuse, au niveau du département mais surtout de la métropole.

Fragilité des territoires en 2014



Le marché de l'immobilier contribue-t-il au creusement de ces inégalités ?

Le neuf est en plein essor, avec une augmentation très forte des ventes, des mises en vente et des prix durant l'année 2016. 70 % des acquéreurs sont des investisseurs. Pourtant, le marché reste homogène à l'échelle de l'agglomération.

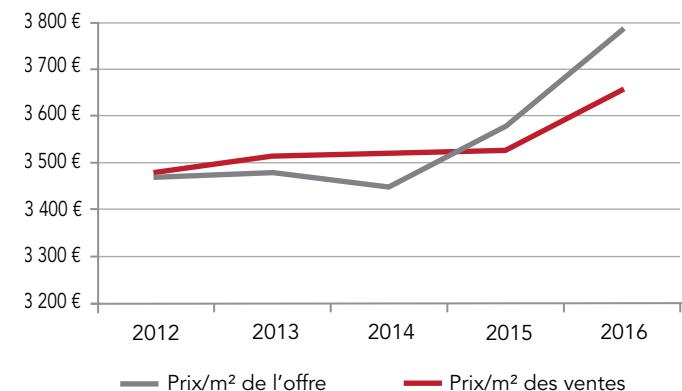
Le marché du locatif a gardé une grande stabilité et il est aussi homogène à l'échelle de l'agglomération. Le prix des loyers du parc privé n'intervient donc que très peu dans le phénomène de spécialisation sociale des territoires.

Le marché de l'ancien évolue sur une tout autre logique. D'une part, il connaît une activité très forte : 70 % des mutations immobilières concernent l'ancien. D'autre part, il présente une très grande hétérogénéité au niveau des prix, avec une fourchette de 1 800 à 4 100 € le m². Le phénomène se retrouve aussi bien à l'échelle de l'agglomération que dans l'ensemble du département.

Le marché de l'ancien joue un rôle majeur dans l'accentuation de la sélectivité des territoires, ce qui va à l'encontre des objectifs d'équilibre social et de mixité portés par les politiques publiques. Si le pari du recentrage urbain vers

l'agglomération se vérifie, celui d'un accès au logement pour tous est beaucoup plus relatif. L'inadéquation des prix du marché vis-à-vis des revenus des ménages n'est pas nouvelle. Mais aujourd'hui, pour trouver des solutions, il est certain que le marché de l'ancien doit être pris en compte.

**Évolution de prix de la promotion immobilière
(Bordeaux Métropole)**



Une spéculation immobilière source d'inégalités

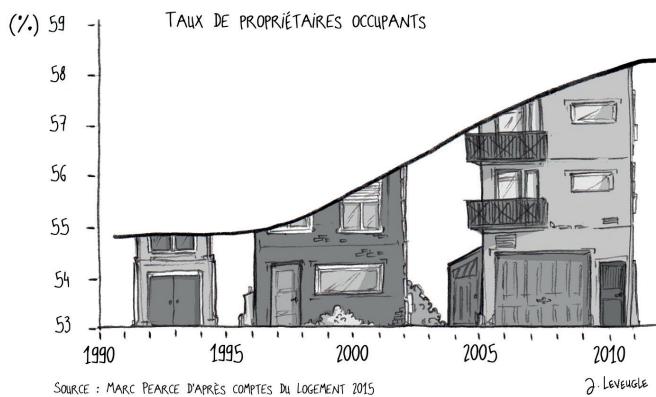
Sylvie Landriève, co-directrice du Forum Vies Mobiles, institut de recherche sur la mobilité de la SNCF

Sylvie Landriève s'intéresse à l'évaluation des politiques publiques, particulièrement quand elles organisent les territoires (urbanisme, logement, transport).

Elle est l'auteur de l'ouvrage *L'immobilier. Une passion française. Retour sur 10 ans de spéculation exceptionnelle*, paru chez Demopolis en 2016, dont sont issues les illustrations ci-dessous.

Sylvie Landriève rappelle que les élus locaux et les aménageurs sont loin d'être les seuls artisans des prix. Un paradoxe étonnant à ses yeux est le mécontentement souvent exprimé à l'égard du marché de l'immobilier, alors que tout le monde est prêt à y consacrer beaucoup d'argent !

DE PLUS EN PLUS DE JOUEURS SUR LE MARCHÉ



Autre hiatus, les politiques publiques en faveur de l'immobilier sont nombreuses et si toutes ont leur intérêt, elles n'ont pas réussi à faire baisser les prix...

Secteur d'activité parcellisé, où les données sont peu unifiées, l'immobilier reste faiblement étudié par les chercheurs. Initialement, jusqu'aux années 2000, les prix du marché français étaient relativement stables avant de s'envoler.

« En valeur, les prix du logement ont été multipliés par deux voire trois en dix ans ! »

Le décrochage avec les revenus des ménages est devenu sans appel et la réponse généralement apportée est d'augmenter l'offre. Or, le chercheur Thomas Grjebine a démontré que ceci ne fait pas baisser les prix. Les politiques publiques s'orientent essentiellement vers le neuf et l'intervention sur le foncier pour réguler les prix. Mais, comme cela a été dit précédemment à propos de la métropole bordelaise, les prix sont façonnés par les transactions de l'ancien. C'est vrai pour le logement comme pour l'immobilier d'entreprise.

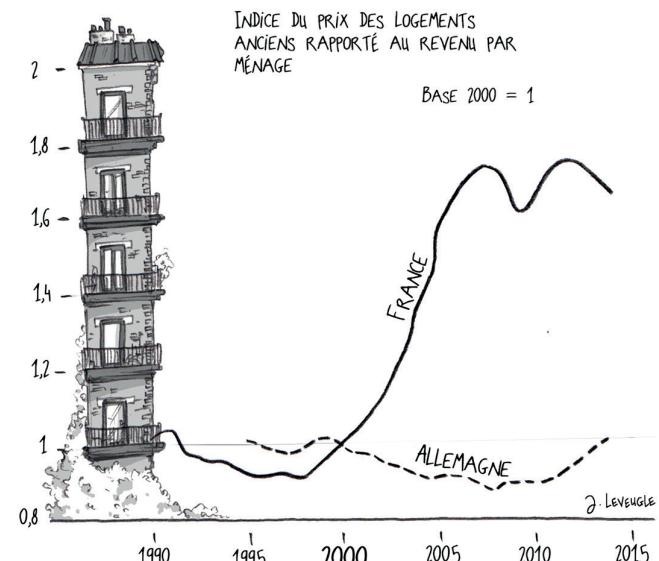
« Le marché de l'ancien devrait être l'objet de politiques publiques »

Au niveau européen, Sylvie Landriève compare la France et l'Allemagne du début des années 2000. Les deux pays ont alors un PIB proche et des surfaces moyennes de logements équivalentes. Sur la question de la rareté du foncier,

l'Allemagne possède une densité de population beaucoup plus élevée qu'en France. Pourtant, les écarts entre les revenus des ménages et les prix du marché sont beaucoup moins marqués.

En revanche, le taux de propriété a beaucoup augmenté en France alors qu'il est resté stable en Allemagne. En Grande-Bretagne ou en Irlande, les prix ont été multipliés par 3 ou 4 durant la même période, avec des taux de propriété atteignant 75 ou 80 %. Sans être une critique de la propriété, cette donnée est à prendre en compte dans la cherté du prix de l'immobilier.

LA SPÉCULATION, UN JEU FRANÇAIS



« Statistiquement, 9 personnes sur 10 souhaitent être propriétaires »

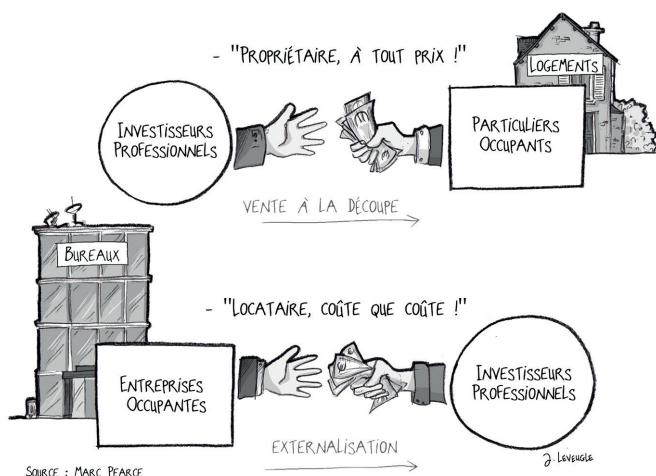
En France, les années 2000 ont été celles d'un double discours. Les particuliers étaient fortement encouragés à devenir propriétaires grâce à des incitations publiques, des aides au financement et un mouvement de vente à la découpe des biens.

En revanche, on conseillait aux entreprises de rester locataires, de rationaliser l'usage de leur parc immobilier. L'externalisation du patrimoine d'anciens services publics privatisés (France Télécom, SNCF, la Poste, EDF, etc.) ou du secteur privé (assurances, hôtellerie, centres commerciaux, etc.) a ainsi généré plusieurs milliards d'euros de transactions.

Un point commun a été l'accroissement du nombre de propriétaires et une montée en puissance des acteurs du marché : agences immobilières, notaires, banques, ainsi qu'une forte augmentation des revenus de la fiscalité locale.

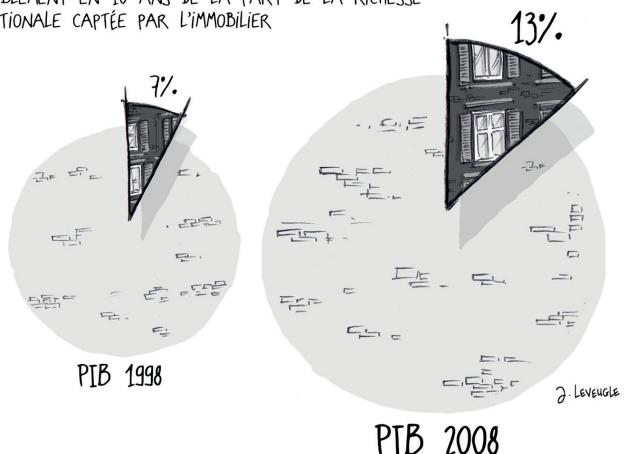
LES OCCUPANTS CHANGENT DE PROPRIÉTAIRE

LE DOUBLE DISCOURS DES ANNÉES 2000



LA PROPRIÉTÉ, UN CHOIX DE SOCIÉTÉ

DOUBLÉMENT EN 10 ANS DE LA PART DE LA RICHESSE NATIONALE CAPTÉE PAR L'IMMOBILIER



SOURCE : MARC PEARCE D'APRÈS JACQUES FRIGGIT, CGEDD, DGFP, ET INSEE

À cette époque, les pouvoirs publics continuent à mener des politiques de planification urbaine et de défiscalisation pour favoriser l'accès à la propriété. Mais au niveau national et international, la montée des prix est encouragée et les règles sont assouplies.

Le principal effet de la spéculation est une augmentation importante de la part des dépenses consacrées au logement, tant pour les ménages que pour les entreprises. C'est aussi visible dans les comptes de l'État.

« La part du PIB réinvestie dans l'immobilier a été multipliée par deux. La moitié des sommes investies en France concerne l'immobilier ! »

Cette situation nous convient-elle collectivement ? Ces problématiques ne sont-elles pas devenues un sujet de

société plutôt que le fait d'identifier des « responsables » en particulier ? Pourquoi mettre autant de moyens dans la valeur immobilière, qui reste un bien très capitaliste, sans d'ailleurs prêter forcément attention à la qualité ?

La construction neuve a réalisé beaucoup de progrès techniques et offre des garanties imposées par les normes actuelles. Pourtant, les montants des ventes dans l'ancien sont parfois supérieurs au marché du neuf ! Au final, c'est tout cet environnement qui est source de nombreuses inégalités.

Très documenté, l'ouvrage de Sylvie Landriève formule plusieurs propositions, aussi bien sur les transactions que les politiques publiques : description plus complète des biens à l'achat et responsabilité partagée par tous les acteurs d'une transaction, régulation des prix...

Sylvie Landriève

L'IMMOBILIER UNE PASSION FRANÇAISE



La décennie bordelaise : un tremplin vers la métropole pour tous ?

Synthèse du débat

Les participants

- Laurent Mathiolon, directeur général d'Aqprim, acteur bordelais de la promotion immobilière et président de l'OISO (Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest).
- Daniel Palmaro, directeur général de Clairsienne, entreprise sociale pour l'habitat (ESH), représentant la Conférence Départementale Hlm.
- Véronique Ferreira, maire de Blanquefort et présidente de l'a-urba.
- Sylvie Landriève, chercheur, auteur de l'ouvrage *L'immobilier. Une passion française.*

« On se focalise beaucoup sur le prix du neuf dans la métropole bordelaise alors qu'il ne représente que 3 % d'augmentation, contre 7 à 8 % dans le marché de l'ancien. »

Laurent Mathiolon

Les professionnels de l'immobilier constatent que les particuliers sont devenus des investisseurs spéculateurs qui cherchent à vendre le plus cher possible, alors que les constructeurs sont des « industriels » de la production de logements qui ont avant tout des objectifs et des délais. Du côté des publics, une part significative d'accès sociale et d'accès privée progresse sur les nouvelles opérations d'aménagement, comme les bassins à flot, même s'il est vrai que cette clientèle ne venait plus trop dans les bureaux de vente. Cela confirme ce que montrent les études de l'a-urba et de l'observatoire de l'habitat sur le recentrage des ménages dans l'agglomération.

« Dans un marché très régulé, les organismes Hlm de Gironde ont réussi à répondre à la demande d'accueillir des habitants sur un territoire de plus en plus attractif, avec une pression foncière importante. »

Daniel Palmaro

Pour les opérateurs du logement social, tous les champs d'intervention sont déjà très encadrés : loyers, process de construction, VEFA¹...

L'objectif que les bailleurs partagent est la recherche de la qualité plus que la question du prix. Un tiers des attributions de logements s'effectue désormais dans le neuf alors que la vacance s'établit à un niveau très bas, de l'ordre de 1,6 %. En outre, 38 % de l'offre proposée répond à des demandes en logement très social (PLAI). Le maintien des aides dans le logement social reste crucial pour garantir le niveau de production et conserver le prix des loyers, d'autant que la demande émanant de familles de plus en plus pauvres est en augmentation.

Du côté des pouvoirs publics, même si la maîtrise du foncier n'est pas forcément opérante sur les prix, les collectivités espèrent ainsi limiter les variations trop importantes et maîtriser l'urbanisation de leur territoire. La question centrale reste toutefois celle du revenu des ménages.

« Il y a encore une génération, le premier poste de dépense des familles était l'alimentation. Aujourd'hui, le logement est devenu crucial pour les familles. »

Véronique Ferreira

Davantage que sur le prix de vente, les collectivités peuvent apporter leur aide sur la rénovation énergétique de l'habitat et son amélioration. Au-delà des mécanismes administratifs, cette réflexion sur les prix de l'immobilier doit aussi intégrer une dimension culturelle relative à l'idée d'héritage, de transmission d'un patrimoine, très ancrée en France.

Une piste d'action proposée par la maire de Blanquefort serait de tenter une régulation imposant au moment de la vente d'un bâtiment ancien le même prix qu'à l'achat, sauf en apportant la preuve d'une réelle amélioration du bâti justifiant cette augmentation.

La description très précise des biens à l'achat figure parmi les pistes de l'ouvrage de Sylvie Landriève.

« L'offre de vente se réduit trop souvent au prix de la surface habitable sur le marché et tout ce qui constitue des aménités pour l'acheteur disparaît dans le prix. Pourquoi les transactions se font-elles aussi rapidement ? Le particulier n'est pas assez alerté sur ce qu'il achète. »

Sylvie Landriève

Depuis 2014, la loi ALUR2 rend obligatoire des carnets de suivi et d'entretien des immeubles, notamment les propriétés. Lors des transactions, des diagnostics existent également pour le plomb, l'électricité, l'amiante... Les professionnels de l'immobilier alertent toutefois sur l'accumulation de documents hyperspecialisés qui représenteraient un coût supplémentaire pour le particulier.

Il ne s'agit pas seulement de remettre au futur propriétaire des diagnostics techniques qu'il ne maîtrisera pas forcément, mais de partager les responsabilités entre tous les acteurs de la transaction.

Il existe une garantie des risques cachés et une obligation de conseil du professionnel (agent immobilier et notaire) mais cette garantie est très galvaudée par les professionnels eux-mêmes.

1. Vente en l'État Futur d'Achèvement, souvent appelée « vente sur plan ».

2. ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové).

Pour que le prix ne soit pas la variable d'ajustement des consultations des programmes de construction, des initiatives sont à valoriser. Ainsi, l'Opération d'Intérêt National Bordeaux-Euratlantique, vaste programme d'aménagement autour de la gare Saint-Jean, définit des charges foncières par nature de projet et la qualité architecturale et urbaine est le critère de réussite. Avoir accès à un foncier public dans des conditions économiques maîtrisées serait une vraie opportunité, à condition d'anticiper suffisamment les délais de réalisation des productions neuves. Le neuf ne représentant au final que 30 % du marché, il est nécessaire de trouver les moyens pour les collectivités et les opérateurs privés de se positionner sur l'ancien.

« Indiquer à un particulier que son interlocuteur est hors droit ne veut pas dire que celui-ci sera en capacité financière d'intenter un recours. »

Sylvie Landriève

La création d'une institution indépendante d'analyse et de recherche sur le marché de l'immobilier serait une autre piste, sous réserve qu'elle puisse formuler de véritables préconisations, notamment sur les transactions entre particuliers. Au fond, la question complexe est de définir la part d'intérêt général qu'il peut y avoir dans une opération de transaction privée, sachant que le particulier recherche la meilleure rentabilité de vente et son droit personnel à transmettre un patrimoine.

Il existe finalement peu de moments où une collectivité peut intervenir sur le prix de l'ancien. C'est le cas lorsqu'un propriétaire souhaite vendre une maison ou un terrain à un promoteur pour réaliser une construction neuve. La question du maintien de l'existant est évoquée, mais très peu le prix, qui est presque tabou. In fine, les pouvoirs publics interviennent beaucoup plus auprès des locataires que des propriétaires.

Autre piste d'action : à l'heure où beaucoup de données circulent, ne pourrait-il y avoir des informations des services fiscaux sur les transactions pour pouvoir étudier ces flux ? Plus généralement, la collaboration entre les acteurs est

très importante : la délégation du droit de préemption urbain, donnée par le Préfet aux organismes du logement social, a par exemple un vrai impact sur les prix du foncier. Cette mesure intervient lorsque le seuil de logements sociaux à construire dans une commune n'est pas respecté par celle-ci.

Enfin, il est intéressant de noter qu'aujourd'hui, 70 % des clients du marché du neuf ne sont pas des accédants mais des investisseurs (la moyenne nationale se situe autour de 50 %).

« Au début des années 2000, les premières discussions sur l'évolution des retraites ont incité de nombreux Français à se réorienter vers la pierre pour se constituer un patrimoine. Le profil type de l'investisseur a environ 50 ans, son revenu moyen est de 3 500 à 4 000 € par mois et il achète pour 10 à 15 ans. C'est d'abord quelqu'un qui prépare sa retraite ou la transmission à ses enfants. »

Les opérateurs de l'immobilier aimeraient voir revenir des grands investisseurs institutionnels issus de l'État, qui ont été remplacés sur le marché par des investisseurs étrangers.

Une politique publique volontariste sur le foncier permettrait d'envisager une régulation des prix à travers les grandes opérations d'aménagement. En l'espace de 10 ans, des particuliers qui ont acheté à Bordeaux peuvent vendre leur logement deux fois plus cher qu'au prix d'acquisition !

Agitatrice d'idées, l'agence d'urbanisme, grâce à cette nouvelle édition des ateliers-débats de l'Observatoire de l'habitat, a permis d'évoquer les propositions innovantes développées par Sylvie Landriève dans son ouvrage. Alors que la plupart d'entre elles ne dépendent malheureusement pas du niveau local pour être initiées, elles ont néanmoins permis de révéler le niveau de maturité des acteurs locaux sur ces questions et, en dépit de leurs profils variés, de leur relative convergence et de leur capacité à s'écouter et débattre ensemble.

L'Observatoire de l'habitat et des modes de vie

Cet outil partenarial réunit Bordeaux Métropole, le département de la Gironde, la DDTM¹ de la Gironde, le conseil régional de Nouvelle-Aquitaine et le Sysdau². Son but est d'enrichir la connaissance des dynamiques de l'habitat grâce à l'analyse des données. Destinée aux acteurs locaux de l'habitat, elle contribue à la mise en œuvre des politiques publiques. L'Observatoire propose également des temps d'échanges et de débats.

▶ Publications à retrouver sur le site de l'a-urba : www.aurba.org

1. Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
2. Syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Crédits

Stella Manning

Sous la direction de :

Cécile Rasselet

Rédaction :

Benoît Hermet

www.benoit-hermet.fr

Conception graphique :

Christine Dubart

© a'urba