

# Logement : une équation complexe

PARCE QU'IL SE TROUVE À LA CROISÉE DE MULTIPLES ENJEUX, NOTAMMENT SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX, LE LOGEMENT CONSTITUE UN DÉFI COMPLEXE POUR LES POLITIQUES PUBLIQUES. ET CE D'AUTANT QUE LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER CONNAÎT DEPUIS DEUX ANS UNE FORTE CRISE. DANS CE CONTEXTE, BORDEAUX MÉTROPOLE MISE SUR L'INNOVATION ET MULTIPLIE SES OUTILS D'INTERVENTION.



## Réduire à la source la consommation de ressources

Pour l'Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba), le logement doit désormais s'inscrire dans un urbanisme qualitatif moins gourmand en espaces et en matériaux. Éclairage avec son nouveau directeur, Simon du Moulin de Labarthète.

**Face à la raréfaction du foncier et la nécessité de préserver les espaces naturels, faut-il construire moins ou peut-on construire différemment ?**

**Simon du Moulin de Labarthète (SdMdL) :** Il est possible de construire tout autant de logements avec une consommation foncière bien moindre, à condition de construire différemment. Cela implique de promouvoir les logements collectifs mais aussi des logements individuels moins consommateurs d'espace. L'une des pistes les plus prometteuses réside dans les logements dits intermédiaires. Dans l'agglomération bordelaise, la consommation foncière moyenne pour un logement individuel est située entre 400 et 600 m<sup>2</sup> alors qu'en logement collectif elle se situe en dessous de 100 m<sup>2</sup>. Les logements intermédiaires offrent un ratio intéressant autour de 150 m<sup>2</sup>. Ils peuvent prendre différentes formes : logements individuels superposés avec jardins et grandes terrasses, maisonnettes, logements individuels groupés, en bande, à patio...

**L'a-urba promeut également l'idée d'un urbanisme circulaire. De quoi s'agit-il ?**

**SdMdL :** La logique de l'urbanisme circulaire est de réduire à la source la consommation des ressources, et notamment du sol, mais aussi des matériaux de constructions. Quand une ville grandit, elle grignote des espaces, consomme des surfaces naturelles ou agricoles et laisse derrière elle des friches industrielles, des bâtiments en déshérence, des terrains pollués. Parmi les pistes explorées, l'a-urba analyse la capacité du foncier et des bâtiments existants, publics et privés, à être mobilisés pour de nouveaux usages, économiques ou résidentiels. L'agence investit également avec Bordeaux Métropole la question de la transformation des centres de recyclage (déchèteries) en lieux ressources favorisant le changement d'usages : tri, recyclage, réemploi.

**La densification soulève beaucoup d'inquiétudes. Une ville peut-elle se développer en gardant ses qualités de vie et urbaine ?**

**SdMdL :** Oui, une ville et des quartiers plus denses sont compatibles avec une forte qualité urbaine. Les habitants que nous sommes ont une perception de la densité qui peut être assez éloignée de la réalité. La hauteur des bâtiments ne rend pas forcément compte de la densité réelle. Ainsi, le quartier du Grand Parc avec ses 100 logements par hectare n'est pas plus dense qu'un quartier d'échoppes qui l'entoure (90 logements par hectare). Il est même trois fois moins dense que le quartier central de Saint-Pierre (300 logements par hectare). L'analyse précise des réactions des habitants permet de mesurer que nous sommes souvent prêts à accepter de plus fortes densités à condition que la hauteur du bâtiment ne réduise pas la luminosité des logements (avec une ombre portée sur la parcelle) et qu'elle permette de préserver leur intimité. Le végétal, la plantation d'arbres, la réalisation d'espaces communs, la qualité d'insertion dans le quartier sont autant d'éléments qui rendent acceptables la densification par tous.

### ● Aller plus loin

L'a-urba publie régulièrement des enquêtes et analyses sur la question du logement. Elles sont disponibles sur leur site [aurba.org](http://aurba.org) rubrique Productions / Habitat

# Construire différemment

RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENT - EN QUANTITÉ, QUALITÉ, VARIÉTÉ ET ACCESSIBILITÉ -, TOUT EN PRÉSERVANT L'ENVIRONNEMENT ET LA DOUCEUR DE VIVRE, C'EST LE DÉFI AUQUEL S'ATTÈLE LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE DEPUIS 10 ANS, EN EXPÉRIMENTANT UNE NOUVELLE FAÇON DE CONSTRUIRE LA VILLE.

Deux lots de 40 et 68 logements à Bassens, 500 au Haillan ou encore 2 800 à Mérignac Soleil. Ce sont tantôt du travail de dentelle, tantôt des aménagements d'ampleur que pilote la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab). Créée en 2012 par la collectivité (alors Communauté urbaine de Bordeaux) et ses communes membres, cette société publique qui fête ses 10 ans a la mission de coordonner le programme « Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ». Avec un objectif : répondre aux besoins de logements, prégnants sur le territoire, autant qu'aux enjeux environnementaux et sociaux associés.

Pour y parvenir, La Fab pense le logement en lien avec les déplacements, la nature, l'économie, les services, le cadre de vie pour développer des projets adaptés aux territoires. Le choix des sites est essentiellement guidé par l'existence d'un accès aux transports en commun reliant par exemple les pôles économiques, les gares, les espaces verts. Le tout en concertation avec les communes, les habitants et les opérateurs publics et privés qui construisent les logements.

## Un équilibre subtil entre ville et nature

Une des opérations les plus emblématiques de ce programme a commencé en 2018 et devrait s'achever en 2032. Il s'agit ni plus ni moins que de transformer 69 hectares d'une zone commerciale, celle de Mérignac Soleil, en un véritable quartier urbain vivant. Le secteur dispose pour cela de nombreux atouts, à commencer par son emplacement, entre le centre de la métropole et la zone économique de l'Aéroparc, et sa desserte en tramway dès 2023. Il présente cependant les caractéristiques d'une urbanisation des années 60, de vastes zones de parkings et un sol artificialisé à 98%. Pour en faire un nouveau quartier agréable à vivre, l'espace doit donc être entièrement repensé.

Afin de redevenir vivants, les sols seront décrouvés, dépollués et refertilisés. 14 000 arbres de haute tige seront plantés et deux parcs publics créés. L'ensemble a été pensé de façon à lutter contre les îlots de chaleur, améliorer la qualité de l'air, recréer des écosystèmes, rendre leur perméabilité aux sols et ainsi restaurer les cycles de l'eau. Soit la plus grande opération de renaturation de France, et l'une des plus importantes en Europe, qui a valu au projet d'être lauréat du programme national d'investissement « France 2030 » en tant que « démonstrateur de la ville durable ».



Mérignac Soleil



Mérignac Langevin

## LE LOGEMENT DANS LA MÉTROPOLE EN CHIFFRES

- 428 724 logements
- 43% de propriétaires, 56% de locataires, 2% autres
- 36% de logements construits avant 1970,
- 28% de 1971-1990, 16% de 1991-2005, 18% depuis 2006
- 70% de la population éligible au logement social
- En 2021, 40 553 demandes pour 7 463 attributions.
- 31% des demandeurs sont des personnes seules et 22% des personnes seules avec enfants.
- 68% des demandeurs sont sous les seuils du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (Ressources de 11 626 €/an pour une personne seule, 22 665 € pour un couple avec 2 enfants)

**Objectif de Bordeaux Métropole : construire 7 500 logements par an dont 3 000 locatifs sociaux**

Source : A'urba, Tableau de bord Habitat et Bordeaux Métropole

## Habiter la ville

Cette renaturation s'accompagne d'un développement des voies piétonnières et cyclables et d'une volonté d'offrir de larges espaces publics (près de 19 hectares) propices à l'émergence d'une vie de quartier. Les habitants des futurs 2 800 logements bénéficieront aussi de commerces de proximité à côté des grandes enseignes réinstallées en rez-de-chaussée, ou encore d'équipements publics comme un groupe scolaire de 17 classes et une crèche.

Comme la place rendue à la nature, cette approche se retrouve dans tous les programmes d'aménagement de La Fab. À Gradignan par exemple, la structure s'attache à consolider le centre-ville et son activité commerciale. Dans le centre-bourg de Bassens, c'est une maison médicale et une pharmacie qui s'ajoutent aux 68 logements. Au Bouscat - Libération, en lieu et place d'une concession automobile, les logements livrés s'organisent autour de rues piétonnières qui accueillent déjà un café, une librairie, un restaurant, des services paramédicaux et médicaux, etc.

## Des logements accessibles

Autre ambition du programme, et sans doute la plus difficile dans un contexte où le coût des travaux a explosé et où le prix du foncier reste très élevé : offrir une part de logements à des prix maîtrisés, en rapport avec les capacités budgétaires des ménages métropolitains. La Fab y parvient à hauteur de 60%, comprenant à la fois du logement social, de l'accession sociale à la propriété et du logement abordable (dont le prix de vente n'excède pas 2 500 euros le mètre carré). Elle utilise pour cela différents outils comme le bail réel solidaire (lire page 13). La qualité des logements n'est pas pour autant négligée. Dans ses négociations avec les opérateurs publics et privés, La Fab inclut des standards élevés (lire l'interview de Jérôme Goze), considérant que la qualité architecturale n'est pas un luxe mais une nécessité pour tous.

Cette façon de construire et d'aménager atteint-elle ses objectifs du point de vue des habitants ? C'est ce que cherche maintenant à savoir La Fab. Grâce à un partenariat noué avec un laboratoire de l'École d'architecture et du paysage de Bordeaux (PAVE, Profession Architecture Ville Environnement), leur ressenti sur le logement et le quartier sera évalué sur l'ensemble des projets livrés. Un regard critique, qui permettra si besoin d'adapter encore les modalités d'intervention de La Fab.



Le Bouscat Libération

## TROIS QUESTIONS À JÉRÔME GOZE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE LA FAB

Depuis 10 ans, La Fab expérimente des réponses adaptées et innovantes aux besoins de logements sur la métropole. Un bilan qui, s'il ne suffit pas à répondre à l'ampleur de la demande, montre, selon Jérôme Goze, qu'il est possible de fabriquer la ville différemment.

**En dix ans, combien de constructions de logements ont été impulsées par La Fab ?**

Initialement, 18 îlots avaient été identifiés pour faire la démonstration qu'il est possible de produire une offre de logement abordable pour les ménages, de qualité et connectée aux transports en commun. À ce jour, plus de 10 500 logements sont programmés et 4 400 sont soit livrés, soit en chantier ou soit en instruction de permis de construire. Le temps de l'aménagement est, lui, plus long : 12 concessions d'aménagement sont actuellement pilotées par La Fab. Elles comprennent des logements, des commerces mais aussi des espaces publics, des parcs et des équipements. C'est à la fois beaucoup en termes d'action publique, mais pas assez vis-à-vis des besoins et attentes.

**Le programme « Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature » avait pour ambition de produire des logements différemment. A-t-il effectivement amené des innovations ?**

Ce programme a permis de faire émerger des réponses adaptées aux besoins locaux, comme des terrasses généreuses, des doubles orientations permettant des ventilations naturelles, mais aussi des réponses plus innovantes comme « la pièce en plus » ou bien des espaces de travail en prolongement des espaces domestiques. Les logements produits sont aussi plus grands, en moyenne de plus de 7 m<sup>2</sup>, que ce qui est produit par ailleurs sur le marché. Le travail de La Fab a d'ailleurs été labellisé comme « engagé pour la qualité du logement de demain » par les ministères de la Culture et du Logement en mars 2022, notamment pour cinq projets, dont trois livrés.

**Et en matière environnementale ?**

La Fab s'est engagée depuis 2017 dans deux démarches complémentaires : le management environnemental – avec le développement d'un outil permettant d'évaluer l'impact environnemental de ses opérations dès la phase de conception jusqu'à la livraison sur plus de 24 indicateurs – et le réemploi des matériaux issus de ses chantiers de démolition. L'ambition est d'étendre ces innovations à l'ensemble du territoire métropolitain.



© M. Etcheverria



## Rénovation énergétique : « Depuis, je revis ! »

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS CONSTITUE UN ENJEU MAJEUR POUR LE CONFORT, LA SANTÉ ET LES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES DES HABITANTS, COMME POUR L'ENVIRONNEMENT. ACCOMPAGNÉE PAR LE DISPOSITIF MÉTROPOLITAIN MA RÉNOV, VÉRONIQUE ROSSOW S'EST LANCÉE DANS CE CHANTIER. ELLE NOUS RACONTE...

« Quand j'ai acheté cette échoppe en septembre 2020, elle était dans son jus et ouverte à tous vents. Elle devait faire l'objet d'une rénovation globale. Mon projet était ficelé et avait du sens au niveau patrimonial. Travaillant dans le développement, la question écologique était aussi importante, d'autant que l'appartement où je vivais jusque-là était une passoire thermique. J'ai cependant eu des problèmes avec mon premier maître d'œuvre et les travaux ont pris plusieurs mois de retard. Ma capacité d'emprunt s'est alors trouvée réduite car la banque a pris en compte mes revenus 2020, qui avaient beaucoup baissé du fait des confinements. J'ai commencé à chercher des subventions et ai découvert le dispositif Ma Rénov de Bordeaux Métropole. J'étais dans les starting-blocks !

Une personne de la Métropole est très rapidement venue puis a mandaté un cabinet d'experts pour faire un état des lieux thermique. Mon projet répondait aux critères et j'ai pu bénéficier des aides sur le fil grâce à l'accompagnement de la Maison de la Promotion Sociale puis d'InCité. Ce que j'ai aimé aussi c'est le fait que les artisans qui sont intervenus chez moi avaient été sensibilisés en amont par un bureau d'études pour réaliser une rénovation de qualité (test d'infiltrométrie pour vérifier la bonne étanchéité lors de la pose de menuiseries par exemple).

### MA RÉNOV, EN BREF

Lancé en 2017, le dispositif **Ma Rénov de Bordeaux Métropole** accompagne gratuitement les habitants des 28 communes dans leur projet de rénovation énergétique. Grâce à une plateforme et un réseau de conseillers issus de partenariats associatifs, les propriétaires (occupants ou bailleurs) et locataires peuvent être assistés dans :

- la conduite de leur projet de rénovation
- l'identification des études préalables (audits, expertises...)
- la priorisation de leurs travaux
- la mise en relation avec des professionnels
- la définition du plan de financement et le montage des dossiers de subventions.

Pour en bénéficier, vous pouvez créer votre espace sur [marenov.bordeaux-metropole.fr](http://marenov.bordeaux-metropole.fr) ou entrer directement en relation avec un conseiller au **05 57 20 70 20**.

Le toit et les murs non mitoyens ont été isolés avec de la laine de verre à base de verre recyclé et un placo faiblement émetteur de COV [Composés Organiques Volatils, ndlr]. Les menuiseries et volets ont été changés, une dalle en béton a été coulée dans la cave. J'ai fait installer une climatisation réversible et des panneaux photovoltaïques qui couvrent 70 % de ma consommation électrique. La partie rénovation énergétique aura coûté environ 50 000 euros, mais j'ai pu obtenir presque 29 000 euros de subventions cumulées. Et depuis, je revis. La maison est très agréable. Je n'imaginais pas qu'une vieille maison puisse l'être autant. Je conseille à tout le monde de rentrer dans ce type de rénovation vertueuse. »

### La rénovation énergétique en chiffres

- **30 % de l'énergie consommée sur le territoire métropolitain est attribuée aux logements.**
- **36 600 foyers seraient en précarité énergétique.**
- **2 312 ménages en maison individuelle, 360 nouvelles copropriétés et 190 ménages « modestes » ont été accompagnés en 2021 par le dispositif Ma Rénov.**
- **Bordeaux Métropole consacre 26,2 M€ à la rénovation énergétique dans son programme d'investissement 2022-2026.**
- **Chaque année, d'ici 2026, Bordeaux Métropole entend rénover 9 500 logements du parc privé et 2 000 logements du parc social.**
- **Bordeaux Métropole a voté en mai 2022 un fonds de solidarité climat destiné aux ménages les plus fragiles.**

## Agir pour un logement pour tous

POUR PERMETTRE À TOUS D'ACCÉDER À UN LOGEMENT, ET DE QUALITÉ, BORDEAUX MÉTROPOLE UTILISE DIFFÉRENTS OUTILS. LE 25 NOVEMBRE, CET ARSENAL A ENCORE ÉTÉ RENFORCÉ PAR UN PLAN D' ACTIONS 2023-2024 AFIN DE S'ADAPTER À LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE, FORTEMENT IMPACTÉE PAR LA CRISE SANITAIRE ET L'INFLATION DU PRIX DES ÉNERGIES. EXEMPLES...

### La lutte contre le mal-logement et l'habitat indigne

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, Bordeaux Métropole expérimente la déclaration de mise en location, le permis de louer et le permis de diviser un bien. Des périmètres géographiques ont été identifiés notamment ceux comptant une proportion importante d'habitat dégradé dans 16 communes volontaires. Dans ces zones, les propriétaires louant un bien ou souhaitant le diviser à des fins de location ont ainsi l'obligation de transmettre les diagnostics techniques, accompagnés si besoin de plans ou de photos, aux services de Bordeaux Métropole qui peut également effectuer des visites. Un non-respect des obligations réglementaires peut aboutir à une interdiction de louer ou de diviser le bien, une obligation de travaux ou des amendes pouvant atteindre 25 000 euros.

### L'accompagnement des copropriétés fragiles

Bordeaux Métropole a reconduit en 2022 son Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC). Il s'agit d'apporter des réponses aux difficultés rencontrées par les copropriétés en situation de fragilité (aide aux diagnostics énergétiques, prévention de risque sécurité et péril, planification de travaux...).

### L'encadrement des loyers expérimenté à Bordeaux

Depuis le 15 juillet 2022, dans la commune de Bordeaux, les loyers ne peuvent plus dépasser un plafond de référence, fixé chaque année par le préfet. Cela s'applique aux logements mis ou remis à la location comme résidence principale (première mise en location, changement de locataires, renouvellement de bail, bail mobilité). Le bail doit par ailleurs mentionner ce loyer de référence pour permettre aux locataires de faire valoir leurs droits en cas de dépassement.

### Le soutien à la production de logements locatifs sociaux en Vefa

La moitié des logements sociaux sont aujourd'hui construits en « Ventes en État Futur d'Achèvement » (Vefa, aussi appelées vente sur plans). C'est-à-dire qu'un promoteur immobilier revend une partie des logements à des bailleurs sociaux. Jusqu'à présent, l'aide financière de Bordeaux Métropole pour leur production était conditionnée à un plafonnement des prix de vente, entre 1 950 et 2 100 €/m<sup>2</sup> (selon les secteurs et la présence ou pas de parking). Ce plafond va être relevé d'environ 10 %, pour tenir compte de la hausse des coûts de construction et ainsi inciter les promoteurs à leur production.



### Une charte pour pérenniser et encadrer le Bail réel solidaire

Le Bail réel solidaire est un nouvel outil facilitant l'accession à la propriété. Ce dispositif distingue le foncier du bâti. Le foncier est acheté par un organisme dit « de foncier solidaire » qui le loue ensuite, dans le cadre d'un bail de très longue durée (18 à 99 ans, rechargeable) et contre une redevance, à un ménage dont les revenus sont moyens (c'est-à-dire qui ne lui permettent pas d'accéder au logement privé). Ce dernier peut ainsi acquérir ou construire son logement en dessous du prix du marché, sans être propriétaire du terrain. En contrepartie, il ne pourra le revendre qu'à un prix plafonné, pour permettre à un nouveau ménage aux revenus moyens, de l'acheter. Bordeaux Métropole a décidé d'encadrer ce dispositif par une charte qui permettra de suivre son évolution sur le territoire et d'accompagner son développement, tout en veillant au caractère abordable des projets.

[bxmet.ro/louer-son-logement](http://bxmet.ro/louer-son-logement)