Logement : Bordeaux Métropole lance des mesures exceptionnelles

jeudi 13 juillet 2023, par lpe

La métropole de Bordeaux est attractive et enregistre 10000 habitants supplémentaires tous les ans. Comme dans d'autres grandes aires métropolitaines en France, la question du logement devient de plus en plus problématique pour de nombreux habitants. L'accès au logement social est également de plus en plus restreint. Le président de Bordeaux Métropole, Alain Anziani, a souhaité mener une action forte en initiant un fonds de 20 millions d'euros supplémentaires destiné à soutenir la création de 4000 logements sociaux.

Création de logements, la machine est enraillée

Pas assez de logements sociaux et trop d'attente dans les délais d'attribution. Ce constat est partagé par de nombreux maires de la métropole bordelaise (28 communes, 850.000 habitants). En 2022, 45000 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour 6800 attributions. Le logement libre est de moins en moins accessible pour beaucoup de ménages ; cette situation limite la rotation dans le social.

Comme partout ailleurs en France, les causes du ralentissement dans la création de logements sont identifiées :

• La hausse des coûts de construction

• La hausse des coûts de crédit immobilier

• Un foncier de plus en plus rare et de plus en plus cher

• Depuis 2018, plusieurs mesures nationales ont eu pour conséquence de diminuer les moyens des bailleurs sociaux : la réduction du loyer de solidarité, la hausse de la TVA, la hausse des cotisations au titre de la caisse de garantie du logement locatif social, la hausse du taux du livret A.

Entre 2017 et 2019, 2400 logements ont été livrés en moyenne par an sur le territoire métropolitain. Depuis 2020, seulement 1900 à 2000 logements ont pu être livrés annuellement. Cette chute, conjuguée aux opérations actuellement bloquées, ralentit l'offre mise à disposition des habitants et notamment des plus modestes.

Des premières mesures en 2022

Un premier plan d'action voté en novembre 2022 a amélioré la situation : 711 logements locatifs sociaux en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ont pu être débloqués par le biais de l'augmentation des plafonds de prix de vente qui n'avait pas été modifié depuis 2014, représentant 68% des logements agréés bloqués.

Bordeaux Métropole a décidé d'aller plus loin en ajoutant 70€ supplémentaires au plafond, cette hausse permettra de mettre en chantier 327 logements locatifs sociaux supplémentaires. Avec cette mesure, ce sont donc au total 1038 logements locatifs sociaux qui pourront être mis en chantier.

Une enveloppe supplémentaire de 20 millions d’euros pour créer 4000 logements

Dans ce contexte particulièrement tendu, le président de Bordeaux Métropole propose des mesures fortes et exceptionnelles : la création d’un fonds de soutien complémentaire au règlement d’intervention de 20 millions d’euros.

Concrètement, il s’agit de doubler la subvention allouée aux PLAI (passage de 10000 à 20000€ par logement) et aux PLUS (passage de 8000 à 16000€ par logement), produits adressés aux catégories les plus modestes et devenus rares dans l’offre de logements. Par ce biais, ce sont jusqu’à 750 logements agréés bloqués qui pourront être mis en chantier en plus. Pour obtenir des résultats à très court terme, ce financement exceptionnel sera conditionné par le dépôt d’un permis de construire de l’opération au plus tard le 31 décembre 2024, suivi d’un démarrage des travaux au plus tard 18 mois après la délivrance du permis.

Cette enveloppe de 20M€ va permettre la construction de 4000 logements locatifs sociaux à court terme.

Les agréments de logements sociaux sont en baisse depuis 2019 : 2429 en 2019, 1747 en 2020, 1625 en 2021, 1936 en 2022 (pour un objectif à 3000). Grâce à ce plan de soutien exceptionnel, entre 2014 et 3296 logements sociaux pourraient faire l’objet d’agréments en 2023.

BRS, encadrement des loyers, permis de louer : la boîte à outils autour du logement

En parallèle, Bordeaux Métropole a développé d’autres outils pour débloquer la situation autour du logement à l’image du **bail réel solidaire** (BRS). Le principe du bail réel solidaire est la dissociation du foncier et du bâti permettant ainsi de baisser le prix des logements : l’acheteur fait uniquement l’acquisition du logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer réduit. L’Organisme Foncier Solidaire détient uniquement le terrain. Ce dispositif représente entre 20 % à 40 % d’économie pour l’acheteur en fonction du secteur géographique. Le Conseil métropolitain a voté la charte du Bail réel solidaire en novembre dernier.

Toujours sur le volet du logement, Bordeaux Métropole poursuit **l’encadrement des loyers à Bordeaux avec une revalorisation des seuils à compter du 15 juillet 2023**. Cette mesure s’ajoute au permis de louer et au permis de diviser mis en œuvre il y a déjà quelques mois. Ces dispositifs ont un objectif commun : limiter l’envolée des prix des loyers et permettre au plus grand nombre de se loger dans de bonnes conditions.

Abonnez Vous!