

Publié le 25 janvier 2017

Les Epl s'attaquent au logement abordable

Il manque un maillon à la chaîne de la mobilité résidentielle en France : le logement abordable au cœur des grands centres urbains. Du logement social à l'accession privée, l'écart de prix est tel que les classes moyennes s'exilent en périphérie pour devenir propriétaires. Un phénomène que les élus locaux veulent enrayer.



Alain Juppé, maire et président de la métropole de Bordeaux, a pris lui-même en main ce dossier en poursuivant le programme "50 000 logements" dont la mise en œuvre opérationnelle est portée par la **Spl La Fab** (Fabrique de Bordeaux Métropole). *"Il a été lancé en 2010 et nous sommes entrés en phase opérationnelle en 2013, affirme **Jérôme Goze**, directeur général délégué de la Fab. La Fab travaille sur un potentiel de 10 000 logements aujourd'hui, 1 000 sont en chantier, et nous devrions atteindre les 50 000 à un horizon 2030.*

La métropole de Bordeaux vise 50 000 logements

en 2030

Cette démarche repose sur une convergence d'intérêts qui a pris la forme de la signature d'une **charte entre Bordeaux Métropole, la Fab, 9 bailleurs sociaux et une cinquantaine de promoteurs**. Les opérateurs publics et privés s'engagent sur chaque opération à respecter un certain nombre de critères : un tiers de logements sociaux, un tiers de logements en accession à la propriété à prix maîtrisé (2 500 euros/m² TTC maximum, stationnement compris) et un tiers de logements privés. *"Il n'a pas été facile de mieux maîtriser les prix du foncier ou les coûts de construction. Au début, les promoteurs, les bailleurs et les banques étaient réticents. Mais nous avons réussi à les convaincre. L'un des intérêts pour les promoteurs était de réduire leur temps de commercialisation par exemple"*, conclut-il.

À Montpellier, démarche concertée et partenariale

La même démarche a prévalu à Montpellier où la métropole et la ville ont décidé de se lancer dans le logement abordable. Quatre lots ont été définis (3 à Montpellier, 1 sur la commune voisine de Castelnau-le-Lez) dont 2 sur des Zac aménagées par la **Serm** et la **Sa3m** pour lesquelles les équipes de promoteurs, d'architectes, de bureaux d'études et d'entreprises ont été choisies.

L'objectif qui leur était fixé consistait à produire du logement à prix maîtrisé, entre 2 700 et 2 900 euros le m² alors que la fourchette des prix oscille entre 3 200 et 5 500 euros le m². *"Nous avons démontré notre capacité à faire travailler ensemble, tous les acteurs de la construction : ordre des architectes, fédération des promoteurs, fédération du bâtiment, la métropole, la ville et nous-même"*, se réjouit **Christophe Pérez**, directeur général des deux Sem.

Un triple défi : maîtriser les coûts de l'exploitation avec des prix de sortie avantageux ; répondre aux attentes des habitants ; travailler auprès des acteurs de la construction pour conforter la faisabilité économique du modèle. *"Nous souhaitons construire 1 000 logements de ce type chaque année"*, conclut-il.

Besançon anticipe le logement abordable de demain

La **Société d'équipement du département du Doubs** (SedD) n'en est pas à son premier coup d'essai. En 2013, elle a développé une opération immobilière - la **résidence Utopia** sur le quartier des Hauts-du-Chazal- visant à proposer des logements collectifs à des prix abordables. *"Soit 20 % de moins environ que le prix moyen du marché en 2013"*, précise **Bernard Bletton**, directeur général délégué de la SedD. *"Pour mener à bien ce projet, nous avons créé une société civile de construction vente avec le promoteur bisontin Smci. Rapprochement nécessaire parce qu'il faut la présence de la puissance publique pour obtenir une baisse des prix de vente"*.

Une distinction a été faite entre primo-accédant et investisseur : 2 400 euros le m² pour le premier, 2 800 euros le m² pour le deuxième. Forte de cette expérience sur le logement collectif, la SedD

s'est associée à la Sem immobilière bisontine **Saiemb Logement** pour lancer un appel à idées concernant le logement intermédiaire abordable.

"L'objectif n'est pas seulement de proposer des logements aux prix abordables mais d'insister sur la qualité de l'habitabilité, du cadre de vie, avec la création de petits modules de 15 à 20 logements", assure-t-il. Une trentaine de candidatures sont attendues, les conclusions seront révélées fin janvier 2017.



Un AMI pour le logement abordable

En juillet 2016, **Emmanuelle Cosse**, ministre du Logement, a lancé un **appel à manifestation d'intérêt** (Ami) pour promouvoir le logement choisi, abordable et durable. Ce dernier visait à promouvoir "*des montages d'opération innovants qui favorisent l'accès à un logement choisi et adaptés aux attentes et désirs des futurs habitants*". Près de 500 candidatures ont été déposées. Les lauréats seront prochainement connus.

Par Hervé LE DAIN