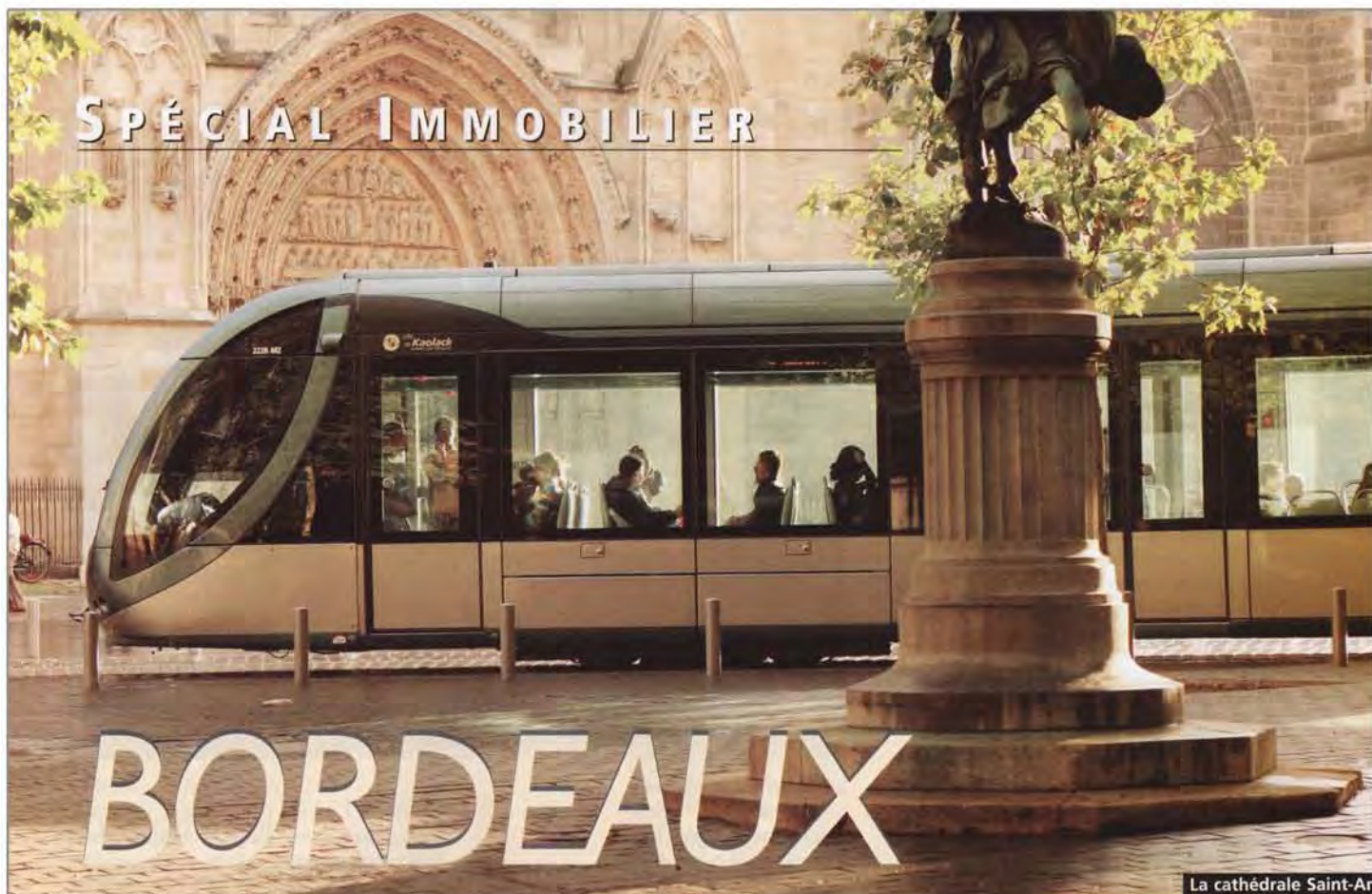


SPÉCIAL IMMOBILIER



La cathédrale Saint-An



A la recherche des T2 perdus

Atterrissage en douceur du marché ? Peut-être, mais la demande ne fléchit pas et la pénurie s'installe, surtout pour les petites surfaces

Dossier réalisé par Colette Goinère. Reportage photo : Pascal Felloneau - Get the Picture

A Bordeaux, la fracture immobilière s'aggrave. Il est désormais impossible de devenir propriétaire d'une petite maison avec un budget inférieur à 190 000 euros. En 2006, les prix des maisons anciennes ont encore grimpé de 18% selon la chambre des notaires de la Gironde. La transaction moyenne tourne autour de 236 000 euros. Quant aux appartements anciens, ils ont augmenté de 12% en 2006, et atteint le double de leur prix de 2002. L'arrivée du tramway a dégagé l'horizon de communes jusqu'alors délaissées et fait flamber leurs

prix. La commune de Cenon a enregistré l'an dernier les plus fortes hausses, tous types de biens confondus (jusqu'à 40% pour les appartements anciens). Il semble toutefois que le marché soit entré dans une phase d'«*atterrissage en douceur*», selon Jean-Philippe Casalis, directeur d'une agence Lamy, pour qui les acquéreurs sont «*moins enflammés et plus prudents*». Si les prix s'assagissent, la demande ne fléchit pas, la région bordelaise étant de plus en plus prisée. L'urbanisation gagne la grande périphérie de Bordeaux, touchant les communes de l'Entre-Deux-Mers, et aussi le sud, du côté

du Barp et de Marcheprime, boostées par le vaste chantier du Laser Mégajoule. A Bordeaux, la mairie affiche fièrement les chiffres : 7% de population gagnée entre les deux recensements, 14 000 habitants de plus en six ans. Voilà pour le scénario rose. Reste nombre de points noirs à régler.

Confrontés aux loyers qui grimpent, au manque de logements sociaux, à la nécessité d'une mixité sociale, les maires sont en première ligne. Avec, selon le cas, plus ou moins d'ardeur ou de frilosité, ils prennent le problème à bras-le-corps. Pour encourager les promoteurs à inclure des logements

Spécial immobilier

■ 2 QUESTIONS À ALAIN ROUSSET



Alain Gilbert

Président de la communauté urbaine de Bordeaux

Le Nouvel Observateur. – *Quelle est la marge de manœuvre de la CUB en matière de politique du logement social et privé ?*

Alain Rousset. – Elle est grande. Tout est à faire. Déjà nous avons multiplié par trois les crédits d'acquisition du foncier, par douze, les aides propres que l'on généralise à toutes les opérations (7 200 euros en moyenne par logement). Il y a aussi les opérations communautaires pour lesquelles nous avons décidé à l'unanimité un pourcentage minimum de logements sociaux de 25% et si possible de 30%. Je rappelle tout de même que rien ne peut se faire sans la volonté communale. Je voudrais dire aussi que l'on a un boulet au pied avec la loi Robien, une vraie catastrophe pour nos concitoyens, de par l'augmentation du foncier et des loyers. Quant au Borloo populaire, il n'a de populaire que le nom. Songez que dans la CUB le revenu nécessaire pour l'accès à un logement de 80 m² est de 1 150 euros pour le Plus (prêt locatif à usage social), 1 700 euros pour le PLS (prêt locatif social) – les deux font 90% des ménages –, 2 700 euros pour le Borloo populaire et 3 350 euros pour le Robien. Il faut savoir que 80% à 90% des ménages sont éligibles au logement social, qui représente 21% des logements de l'agglomération avec de très fortes disparités. Que font les 60% qui n'y ont pas accès ? Ils rognent sur les autres postes de la vie quotidienne ou alors ils partent loin de Bordeaux.

N. O. – *Quelle politique renforcée comptez-vous mettre en place ?*

A. Rousset. – Nous allons approfondir davantage nos relations avec les communes pour les sensibiliser et les inciter à produire plus de logements sociaux. Nous allons également passer une convention avec la Foncière Logement, qui permet à des salariés de se loger pas trop loin de leur lieu de travail, dans des logements sociaux.

Propos recueillis par C. G.



La commune de Cenon a enregistré l'an dernier les plus fortes hausses, tous types de biens confondus.

sociaux dans leurs opérations, la mairie de Bordeaux a décidé de revoir à la hausse les modalités de son intervention pour financer la surcharge foncière. Ce n'est pas tout. En janvier, elle a créé la surprise en utilisant les grands moyens : l'application de la loi Vivien, qui permet de procéder à l'expropriation d'un immeuble au motif que le propriétaire l'a laissé à l'abandon et le rend inhabitable. Une première. « Un signal fort contre les marchands de sommeil », martèle Michel Duchène, adjoint au maire chargé de l'urbanisme. Deux propriétaires du quartier Saint-Michel ont été expropriés, d'autres pourraient suivre. Une dizaine de propriétaires seraient dans le collimateur. Dans le centre historique, 1% à 2% des immeubles seraient dans un état d'« insalubrité irrémédiable ». Pour en avoir le cœur net, la Ville a souhaité engager une étude permettant une appréciation fine de l'état des logements des allocataires CAF (60% des allocataires CAF de Gironde sont à Bordeaux). Le projet a avorté. « La CAF, qui a peur des résultats, n'a pas donné suite », lâche Michel Duchène.

Un autre dossier qui fâche, celui des terrains de l'Etat pour lequel il faut batailler ferme. La mairie tente d'acquérir des friches rive droite pour y réaliser pour partie des logements sociaux. RFF, propriétaire des terrains, se montre « trop gourmand ». « 120 euros/m², c'est trop cher », déplore Michel

Duchène. La Ville dénonce par ailleurs le coup d'arrêt donné aux ZAC bordelaises, et donc aux logements sociaux, par le socialiste Alain Rousset, président de la communauté urbaine de Bordeaux (CUB). « Faux », répond ce dernier, qui renvoie la balle dans le camp de Bordeaux : « De 2001 à 2005, la part des logements sociaux à Bordeaux est passée de 15,2% à 14,9% malgré les ZAC Bastide, Hôpital-des-Enfants, Chartrons et Ravesties. » Des divergences de vues existent aussi avec les promoteurs. David Lutard, directeur général d'Immobilier-Neuf, une société d'ingénierie de projets, est formel : « Il y a une incompréhension et une déconnexion totale entre les exigences des élus et celles des acquéreurs. La demande de T2 explose alors que les politiques préconisent de grands surfaces pour les familles. » A Mérignac, dans un quartier très excentré, un programme de 40 appartements va voir le jour, doté de grands T3 de 70 m² et de beaux T4. A Bordeaux, avenue Thiers, dans une opération d'une centaine de logements, la mairie a souhaité qu'il y ait de grands T3 et T4. Il en est de même à Bruges : pour obtenir le permis de construire, le promoteur a dû rogner sur les petites surfaces.

A 3 400 euros/m², David Lutard s'interroge : « Nous avons une très forte demande de T2 que l'on n'arrive pas à satisfaire, et les T4 nous restent sur les bras. » Le Crédit foncier de France, qui vient de réaliser une analyse de la demande à Bordeaux, ne dit pas autre chose. La région est vieillissante (la population des seniors a quasiment doublé en trente ans). Et l'éclatement de la cellule familiale est bien là. Bordeaux, ville mauricienne et catholique, fait comme les autres ! **C. G.**

Spécial immobilier



Quai des Chartrons, il faut compter 4 000 euros/m² pour un appartement rénové de 140 m² avec une petite terrasse

plôsé. La chambre des notaires a fait ses comptes : pour un appartement ancien, la hausse des prix s'établit à 94,9% en quatre ans et à 15,5% en un an.

3 SAINT-PIERRE ET SAINT-MICHEL

Ancien : 1 600-2 500 €/m²

On s'y bouscule

104,2%, c'est l'évolution en quatre ans du prix du mètre carré dans le quartier Saint-Michel. En un an, la hausse s'établit à 23,3%. Le cadre qui en 2006 avait acheté 106 000 euros un appartement de 53 m² rue Sainte-Catherine, au deuxième étage d'un immeuble de pierre, doté d'un grand salon de 30 m², avec parquet, cheminées en marbre et ascenseur sait qu'il peut le revendre aujourd'hui 175 000 euros. Et il va s'installer dans le quartier Saint-Michel, où il a acheté un immeuble de 300 m², négocié 240 000 euros. Deux locataires y sont installés (qui paient 300 euros/mois pour 60 m²). Saint-Michel promet de belles plus-values à court terme, car on rénove dans ce quartier populaire. Le cours Victor-Hugo fait l'objet d'une requalification. Le renouvellement de la population est une réalité. Architectes et responsables de galeries investissent. Dans cinq ans, le quartier aura-t-il conservé sa mixité ? C'est là toute la question. Des associations

qui aident les familles arabes et africaines parlent de « nettoyage ethnique ». « On constate des départs de familles logées dans de petits appartements, insalubres et trop chers, alors qu'elles aimeraient rester dans ce quartier », indique l'une d'elles. Saint-Michel est un peu moins cher que Saint-Pierre : 1 635 euros/m² en moyenne contre 1 922 euros/m² à Saint-Pierre.

4 BELCIER

Ancien : 1 474-2 500 €/m²

En pleine métamorphose

Une petite grimpe. En un an, le prix du mètre carré a augmenté de 2,1% et de 76,8% ces quatre dernières années. Dans ce quartier coincé entre la gare Saint-Jean, le quai de Paludate et Bègles, l'office HLM Gironde Habitat va construire 300 logements et 10 000 m² de bureaux. Des commerces seront installés le long d'une façade que le tramway longera à partir du printemps 2008. C'est l'architecte Catherine Furet qui a conçu l'ensemble du projet. Des immeubles de deux à sept étages mais pas plus. A Bordeaux, la hauteur fait peur. Ce n'est pas le seul chantier. Des écoles sont en voie de reconstruction. Pour faire face aux difficultés de stationnement, plusieurs rues vont être équipées de bornes à contrôle d'accès.

Du côté de la place Sainte-Croix, un parking en sous-sol de 450 places est dans les tuyaux. Non loin, entre le pont Saint-Jean et le pont de Pierre, des travaux de démolition des ins-

■ Corinne

37 ans, attachée de direction



Un trajet trop long

« Il y a quatre ans, nous avons décidé de quitter Bègles pour acheter une maison avec un grand jardin. Nous avons cherché dans la commune, sans succès. Il fallait déboursier 65 000 euros pour un tout petit terrain. Même scénario du côté de Mérignac, Talence, Villenave-d'Ornon, Cadaujac. Avec un budget de 150 000 euros, on ne passait pas. Alors nous avons reculé, reculé... Finalement nous avons atterri à plus de 20 kilomètres de Bordeaux dans la commune de Saint-Médard-d'Eyrans. Nous avons payé 40 000 euros un terrain de 700 m². Je profite de la campagne, mais les transports, c'est galère ! Une heure et demie de trajet pour quitter Bordeaux et rejoindre mon domicile. La plupart du temps, la rocade est bouchée. »