

Publié le 20 février 2019

La Fab aide l'agglo à grandir

Comment loger les 10 000 nouveaux arrivants annuels dans une métropole attractive ? À travers le programme « 50 000 logements », la Sem La Fab préfigure l'habitat abordable de demain et apporte des réponses à un habitat raisonné.



C'est le revers de la médaille de l'attractivité bordelaise. Les prix de l'immobilier ont explosé et les classes moyennes bordelaises ont du mal à se loger à des prix abordables. Alors maire et président de la métropole, Alain Juppé a lancé, dès le début des années 2010, une opération de rééquilibrage. C'est pour cette raison que la Sem [La Fabrique de Bordeaux Métropole](#) (La Fab) a été créée, avec une unique et claire mission : décliner le programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

Depuis 2014, ce programme vise à produire des logements répondant aux besoins des habitants, à des prix accessibles : 50 000 logements pour 50 000 familles, au plus près des lignes de transports en commun, existantes et en chantier. « Depuis 10 ans, à Bordeaux comme ailleurs, le tramway a été un véritable vecteur d'aménagement. Mais, le long des 3 lignes du tramway de l'agglomération bordelaise, les nouveaux logements n'ont pas toujours répondu aux attentes des habitants. Ils sont trop chers et leur typologie ne correspond pas toujours aux besoins. D'où l'idée d'investir sur ces territoires pour y développer des logements innovants et accessibles économiquement au plus grand nombre », confie Jérôme Goze, directeur général délégué.

Privilégier les opérations de grande taille

Dans ce contexte, la Fab applique la règle des trois tiers : logement social, en accession libre et prix du marché. « Au final, nos logements en accession libre sortent avec des prix au m² de 2 500 euros alors qu'ils avoisinent les 4 500 euros du m² sur le marché », explique Jérôme Goze. Comment une telle prouesse est-elle possible ? « Nous "écrasons" les coûts immatériels, Sur les 4 500 euros, certains coûts sont incompressibles, comme l'intervention de l'architecte ou encore le prix du foncier. Mais sur le reste, comme les frais de commercialisation ou la marge exigée par les assureurs sur les chantiers classiques, nous pouvons infléchir les prix », ajoute-t-il.

L'occupation du terrain se fait lentement : 300 logements livrés en 2017, 300 en 2018, avec un coup d'accélérateur pour atteindre 3 000 logements livrés en 2020. « C'est un travail de fourmi. Nous avons 10 000 logements dans les cartons. L'objectif est d'atteindre 50 000 logements à l'horizon 2030 », rajoute J. Goze. Il ne s'agit pas d'implanter des logements dans des zones délaissées mais au contraire de provoquer, autour du tramway, une mutation du foncier. « 10 000 nouveaux habitants arrivent dans l'agglomération bordelaise chaque année. Nous restons toujours sur le programme, tel qu'il a été défini. Mais nous devons privilégier les opérations de grande taille, de 3 000 à 4 000 logements, sans engorger le réseau des transports, dans le cadre

d'une croissance qui prend en compte à la fois le cadre de vie, les services rendus et la qualité du logement », conclut le directeur général.