

Affaires immobilières



Dans un café du centre-ville, c'est l'heure de l'apéritif... Jacky, le serveur, observe du coin de l'œil la table où discutent l'Agent Immobilier, l'Urbatectte et l'Expert.

Jacky – Voilà les consommations, Messieurs. Vous parlez du prix des apparts, non ?

L'Agent – Oui. Vous cherchez à vous loger ? J'ai d'excellents produits en agence qui...

L'Expert, *l'interrompant* – Nous parlions en effet du marché immobilier bordelais, tant celui des logements que des locaux. Nous hésitions à nous prononcer sur des éléments prospectifs.

L'Urbatectte, *frappant du poing sur la table* – De mon point de vue, la situation est grave !

Jacky – Bon, parce que moi, ma nièce, elle cherche à se loger et elle y arrive pas. C'est trop cher, qu'elle dit ! Paraîtrait même qu'y a des étudiants qui campent à la fac !

L'Expert – Si fait, mon ami. Le marché immobilier est dans un état de tension inédit à ce jour : avec 3 590 euros/m² et une croissance des prix de 12 % en 2017, Bordeaux est devenue la ville la plus chère de France après Paris¹.

L'Agent, *se levant brusquement* – On est les champions ! On est les champions !

L'Urbatectte – Et encore, il n'y a pas que les étudiants qui sont concernés. Que dire aussi des familles monoparentales, des jeunes travailleurs et des intérimaires ? Depuis vingt ans, les prix augmentent plus vite que les revenus. Si la ville ne parvient plus à loger ses propres habitants, il devient nécessaire d'agir !

L'Expert – Avant d'agir, il faut comprendre. Si nous tombons d'accord sur le diagnostic, nous pourrions définir le moyen de remédier à cette situation.

L'Agent – Remédier à quoi ? Je suis très content, moi ! Avec mes primes de l'année dernière, j'ai pu m'offrir de nouvelles chaussures pointues. En cuir italien, s'il vous plaît !

1 | Source : données Notaires.

L'Urbatecte – Pour moi, le diagnostic est simple : on ne construit pas assez, c'est tout ! L'offre immobilière dans cette ville, se caractérise par une grande rareté des biens à l'achat, surtout dans le centre-ville, où l'augmentation des prix a été la plus forte. Il suffirait d'assouplir certaines règles d'urbanisme pour étendre plus facilement le parc immobilier et les surfaces habitables. Aujourd'hui, pour rajouter quelques m² à un logement, ou pour trouver un terrain à construire, c'est un vrai parcours du combattant !

L'Expert – La rareté foncière est effectivement un problème. Depuis une vingtaine d'années, la lutte contre l'étalement est devenue un objectif prioritaire de la planification urbaine. Et la consommation de sols pour l'urbanisation nouvelle est sévèrement encadrée par les lois Grenelle II.

L'Urbatecte – Et puis, les façons d'habiter évoluent, sans doute plus rapidement que nos réponses en termes de construction de logement. Il suffit de lire l'article de Monique Eleb et Sabri Bendimérad sur les nouvelles tendances en matière de cohabitation.

L'Expert – Oui, mais il n'y a pas que l'offre qui est en cause. Du côté de la demande, il y a aussi une forte attractivité bordelaise, portée par plusieurs éléments en conjonction : les grands chantiers de ces vingt dernières années, le tram, la rénovation des quais... Bordeaux est devenue une destination touristique majeure, depuis qu'elle est devenue en 2007 le plus grand ensemble urbain classé au Patrimoine mondial de l'Unesco. Sans oublier qu'elle a été élue « ville la plus tendance » par le *Lonely Planet* en 2017, et qu'elle communique activement sur sa « haute qualité de vie ».

L'Agv – Il y a aussi l'effet LGV. Bordeaux est à la mode pour les touristes, mais aussi pour les actifs. Je vois de plus en plus de Parisiens qui cherchent à Bordeaux. Et comme ils sont habitués aux niveaux de prix de chez eux, en général ils signent sans rechigner. Tout cela est bon pour les affaires !

Jacky – Ah bon, c'est la faute aux Parigots alors ? On était pourtant bien tranquille avant ! Bientôt il faudra acheter des pains au chocolat et les mettre dans des sacs, c'est ça ? Oh anki !

Façade d'immeubles du XVIII^e siècle à Bordeaux.





Travaux sur le territoire de l'Opération d'intérêt national Bordeaux-Euratlantique.

L'Expert – Ne nous emballons pas ! On n'a pour l'instant aucune donnée chiffrée nous permettant de statuer sur la question. On ne sait pas si la venue des Parisiens est si massive qu'on le dit, et rien ne dit que ce sont eux qui font monter les prix.

L'Urbatecte – Ce qui est sûr, c'est que Bordeaux est à la mode. Beaucoup de gens viennent s'installer ici, et cela alimente une forte demande immobilière. Combinée à la rareté de l'offre dont je parlais tout à l'heure, cela fait monter les prix. C'est la loi de l'offre et de la demande.

L'Agent – Oui, et puis on peut rendre la ville encore plus attractive. Un peu de marketing, une touche de communication, un zeste de Photoshop®, c'est la recette éprouvée des nouveaux programmes immobiliers. Lisez l'article de Cécile Rasselet : ce que nous proposons, c'est une « Ville sans nuage ».

Jacky – Mais je comprends pas ? On n'a jamais autant construit dans c'te ville ! À Bacalan, Belcier, sur la rive droite, y'a des grues partout ! Ça va pas faire baisser les prix, ça ?

L'Expert – Ce n'est pas aussi simple, cher Monsieur. Une part importante de ces logements neufs est acquise par des investisseurs, c'est-à-dire des gens qui recherchent avant tout la rentabilité. Ils n'oc-

cupent pas leur logement, mais le louent pour en tirer un revenu. C'est autant de nouveaux logements qui sont retirés du marché de l'accession à la propriété, et qui ne viennent pas abonder l'offre.

L'Agent – D'autant que l'immobilier neuf présente de bons taux de rentabilité, avec les procédures de défisc'.

Jacky – Les quoi de quoi ?

L'Agent – Les procédures de défiscalisation : Sellier, Duflot, Pinel et compagnie. Pour l'achat d'un bien neuf, et à condition de le louer pendant au moins 6 ans à un ménage sous condition de ressources et pour un loyer qui est plafonné par l'État, tu peux profiter de réductions d'impôts importantes. Ça peut être très intéressant. Tu voudras que je te fasse une simulation ?

L'Urbatecte – Il faut aussi que le logement soit aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation).

L'Expert – C'est pourquoi l'inflation immobilière est plus sensible sur le marché de l'acquisition. Dans le locatif, ces dispositifs, qui obligent à louer en-dessous d'un certain plafond, empêchent les loyers d'augmenter au même rythme que les prix à l'achat, comme ils devraient théoriquement le faire.

L'Urbatecte – Si je comprends bien, la défisc¹, c'est un peu comme les logements sociaux ? Sauf que ce n'est plus la puissance publique qui en assure la construction et la gestion, mais qu'on préfère s'appuyer sur le secteur privé...

L'Expert – Oui, on peut le voir comme ça. Et ça va plus loin ! Depuis la loi Elan en 2018, le secteur HLM est en plein bouleversement : il faut désormais, comme dans beaucoup de services publics, viser la rentabilité ! Bernard Blanc illustre d'ailleurs bien cette « Mise en ordre marchand » du logement social.

L'Urbatecte, *montant le ton* – Quoi ? La rentabilité ? Mais comment veut-on que le logement social soit rentable ? C'est précisément pour assurer un toit, même aux plus défavorisés, qu'on en construit ! Décidément, la ville devient de plus en plus un lieu pour les riches !

L'Expert – Précisément ! L'article d'Aurélien Décamps montre que la gentrification est un phénomène à l'œuvre à Bordeaux. Et si elle se traduit par l'éviction en périphérie de populations chassées par le niveau des prix, elle est aussi source d'attractivité et de rayonnement pour la métropole.

À la table à côté, une femme se tourne vers eux. Entre deux âges, blonde et très strictement habillée.

La Cheffe d'Entreprise – Pardonnez-moi Messieurs, je n'ai pu m'empêcher d'écouter vos derniers mots. Je me permets de réagir. Vous parlez d'attractivité, de rayonnement... Le dynamisme économique est, selon moi, une question cruciale. C'est bien beau d'attirer de nouveaux habitants, mais encore faut-il leur proposer des emplois...

L'Urbatecte – ... et des équipements. Certains maires de la métropole commencent à s'inquiéter du dimensionnement des équipements municipaux, qui commencent à être saturés par l'accueil de nouveaux habitants.

La Cheffe d'Entreprise, *l'ignorant* – C'est pourquoi il faut définir une politique d'attractivité économique. Réunis sous une bannière fédératrice, les acteurs du territoire déploient la marque *Magnetic Bordeaux* pour développer la dynamique économique, la vitalité des écosystèmes et co-construire la stratégie d'attractivité. J'étais au Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM) à Cannes en mars dernier où la promotion du territoire bordelais se fait sous cette nouvelle marque. Sur le stand *Magnetic Bordeaux*, j'y ai d'ailleurs croisé Thibaut Lurcin dont l'article « Opération séduction : quand les métropoles sortent le grand jeu » résume bien l'atmosphère de ces salons.

L'Urbatecte – C'est aussi pour cela qu'il faut proposer des locaux aux entreprises. Dans le nouveau quartier d'affaires Euratlantique, ce sont 600 000 m² de locaux qui vont être construits, sans compter les commerces.

L'Agent – Oui, et il faudra les remplir. Mais que vont devenir les locaux plus anciens ? J'ai peur que certaines entreprises quittent leurs vieux bureaux pour occuper les neufs, et on va se retrouver avec des biens dont plus personne ne voudra.

La Cheffe d'Entreprise – D'autant que, maintenant, les entreprises ne veulent plus être propriétaires de leurs locaux. Elles préfèrent être locataires et ne pas avoir à gérer un patrimoine. Elles peuvent ainsi se recentrer sur leur cœur de métier. Sylvie Landrière explique parfaitement cette nouvelle tendance dans « L'immobilier, passion française ».

L'Expert – Oui, on est passé de 75 % d'entreprises propriétaires de leurs locaux avant 2000 à moins de 50 % aujourd'hui... En outre, cela permet aux propriétaires institutionnels, comme les banques ou les compagnies d'assurance, d'investir dans l'immobilier professionnel, beaucoup plus rentable que le logement. C'est ce que l'on a appelé la « financiarisation » de l'immobilier, et c'est très bien expliqué dans l'article d'Emmanuelle Gaillard et Guillaume Pouyanne. Par contre, ces phénomènes pourraient conduire à augmenter les loyers pour nos entreprises.

La Cheffe d'Entreprise – Pour le moment, Bordeaux n'est pas la ville française la plus chère pour trouver des bureaux en location : la valeur locative des bureaux neufs en centre ville est deux fois moins élevée qu'à Paris, 60 € moins chère qu'à Marseille ou à Lyon, et 10 € moins chère qu'à Lille¹.

L'Urbatecte – Voilà au moins une nouvelle réjouissante !

La Cheffe d'Entreprise – Oh, vous savez, dans le futur les entreprises n'auront même plus besoin de locaux... Entre le développement du télétravail et le fonctionnement « en mode projet », on peut désormais travailler depuis chez soi. Regardez les tiers-lieux, ces nouveaux lieux de travail partagés qui se multiplient un peu partout, en ville comme ailleurs. C'est cela l'avenir ! Vous n'avez qu'à lire « Nouveaux modes de travail : la fin des bureaux en centre-ville ? » par Ingrid Nappi-Choulet pour vous en convaincre ! D'autant que cela nous arrange bien, puisqu'en gommant la distinction entre la sphère privée et la sphère professionnelle, on peut demander davantage à nos collaborateurs...

1 | En immobilier d'entreprise, les valeurs locatives sont exprimées en euros hors taxes, hors charges, par mètre carré et par an.



L'Urbatecte, *furibond* – C'en est trop ! Je refuse de vous écouter plus longtemps ! Que faites-vous de l'épanouissement par le travail, du vivre ensemble, du droit à la ville ? Toutes ces logiques marchandes me font vomir. Bon appétit, messieurs-dames !

Il se lève et s'en va. Un ange passe au-dessus des verres vides. C'est finalement Jacky qui brise le silence.

Jacky – Et pour ma nièce alors, qu'est-ce qu'on fait ? C'est pas votre bla-bla qui va lui trouver un appart.

L'Expert – Après la pluie vient le beau temps, cher ami. Il vous suffit d'attendre que le marché se retourne. Certains pensent que nous sommes dans une bulle spéculative : le prix des biens immobiliers, alimenté par les perspectives de plus-value, augmente sans plus de rapport avec les déterminants

fondamentaux de sa valeur – c'est-à-dire, principalement, les taux d'intérêt et le revenu des ménages. Et une bulle, si bulle il y a, finit toujours par éclater. Alors, les prix s'effondrent, sous l'effet du désengagement général de tous les acteurs du marché. La récente baisse des prix immobiliers à Bordeaux, pour minime qu'elle soit - 0,2 % sur le premier semestre 2018 – pourrait être le signe annonciateur de bouleversements à venir...

L'Agent – Que le Dieu des Marchés nous en préserve ! Prions pour que ce ne soit qu'une baisse passagère, une « consolidation » comme disent les experts financiers.

Jacky – Eh bien moi, j'aimerais que ça arrive ! Comme ça ma nièce serait bien contente, et puis tout le monde pourrait habiter en ville, et ça serait bien plus sympa... _

Vue du nouveau quartier des Bassins-à-flot avec, en arrière plan, la cité du Grand-Parc.

