Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Le ministre
Le Secrétaire d'Etat

GRAND PARIS AMENAGEMENT
13 AOUT 2018
ARRIVÉE

Paris, le - 3 AOUT 2018

D18012809

Monsieur,

La stratégie de développement de logements, promue par le Gouvernement, doit, par-delà de l'encouragement de la construction neuve, s'appuyer sur le recyclage du foncier et la mutabilité de la ville. Il s'agit de développer la diversité fonctionnelle dans les quartiers et de lutter contre l'étalement urbain, plutôt que de raisonner uniquement en extension urbaine nouvelle de logements. Cette démarche passe notamment par une action renforcée sur l'immobilier existant, et plus particulièrement sur l'immobilier d'entreprise, qui représente un gisement de production important, comme cela a été souligné à plusieurs reprises lors de la concertation menée en vue de préparer la stratégie Logement et le projet de loi ELAN.

Notre territoire fait en effet face à un accroissement important de la vacance de l'immobilier d'entreprise, y compris dans des zones tendues où la demande de logement est la plus forte. Cette situation est particulièrement critique en Ile de France, où l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE) estime à plus de 3 000 000 m2 de bureaux vacants dont plus de 800 000 m2 en situation de vacance depuis plus de 4 ans, en voie d'obsolescence. Les dynamiques récentes en matière de production neuve de bureaux laissent à penser que ce phénomène va s'accentuer, en accélérant l'obsolescence des actifs immobiliers dits de deuxième main.

La reconversion d'un actif immobilier économique en produit immobilier résidentiel bute néanmoins sur des blocages techniques, juridiques et financiers qui rendent très difficile toute opération de ce type, et décourage la plupart des opérateurs concernés. C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité inscrire dans le projet de loi ELAN un ensemble de dispositions visant à lever ces blocages au regard de :

Monsieur Damien ROBERT
Directeur général délégué
Grand Paris Aménagement
11 rue de Cambai
75019 PARIS

- la création d'un bonus de constructibilité en cas de transformation de bureaux en logements ;
- l'exonération des servitudes de mixité sociale/logements sociaux lors d'opérations de transformation de bureaux en logements (dans les communes non carencées en logement social) ;
- pour le moyen terme, l'alignement normatif entre bâtiments de bureaux et bâtiments de logements pour des immeubles de moyenne hauteur qui facilitera les reconversions ultérieures.

Nous avons mobilisé les grands opérateurs d'immobilier d'entreprise pour qu'ils s'engagent dans ce processus de reconversion. Cela s'est concrétisé par l'élaboration d'une charte d'engagement pour la transformation de bureaux en logements, que nous avons signée le 28 mars 2018 avec 10 grands opérateurs immobiliers, en présence de l'ensemble des acteurs du Grand Paris, pour viser l'objectif de transformer 500 000 m2 de bureaux en logements d'ici fin 2022.

Cet environnement nécessite à présent un pilotage opérationnel notamment dans nos métropoles et dans le Grand Paris. Fort de votre expérience dans le secteur, nous souhaitons vous confier une mission de pilotage d'ensemble des projets opérationnels de transformation de bureaux en logements afin d'en faciliter la réalisation et le suivi.

Votre mission recouvrira plusieurs champs d'action :

- l'identification des typologies des actifs sur lesquels il faut intervenir en priorité. Une première analyse sommaire montre que la propriété des actifs vacants et en voie d'obsolescence est très éclatée. Je souhaite que vous puissiez, avec l'aide de l'ORIE, pour ce qui est de l'Ile-de-France, approfondir ce diagnostic et engager un processus d'incitation des propriétaires concernés ;
- le suivi de la mise en œuvre des projets de reconversion d'actifs en situation de vacance structurelle qui vont bénéficier des nouveaux dispositifs ouverts par la loi ELAN, lorsque celle-ci sera promulguée. Le suivi de l'avancement de la charte d'engagement susmentionnée nécessite toute notre attention pour enclencher une dynamique forte et s'assurer de l'effet d'entraînement;
- la mobilisation de l'ensemble de la profession immobilière et l'animation d'un réseau des acteurs mobilisés (collectivités, foncières, promoteurs immobiliers, constructeurs, bureaux d'études) afin de capitaliser sur les bonnes pratiques et de contribuer à diffuser une expertise auprès de la profession immobilière.

Votre travail portera sur la région francilienne dans un premier temps, où la vacance tertiaire est la plus forte. Il aura ensuite vocation à s'élargir à l'ensemble des territoires métropolitains qui sont touchés par ce phénomène.

Vous me rendrez compte tous les mois de l'avancée de vos travaux en me faisant remonter un état d'avancement des opérations lancées, les problèmes et les blocages rencontrés et les propositions pour y remédier, qu'elles soient de nature opérationnelle, réglementaire ou législative.

Je souhaite que vous puissiez avant la fin de l'année 2018 me faire un premier point d'étape qui pourra donner lieu à la signature d'un avenant à la convention du 28 mars dernier, permettant le cas échéant, d'élargir le champ des opérateurs signataires, et de préciser et territorialiser les objectifs de reconversion d'actifs à engager.

Dans l'exercice de votre mission, vous vous appuierez sur les services de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, ainsi que sur le concours de la Direction Régionale Interdépartementale de l'Habitat et du Logement et de la Direction Régionale Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France pour le volet francilien de votre mission.

Jacques MEZARD

Julien DENORMANDIE

PJ : Charte d'engagement du 28 mars 2018

Copie à : Monsieur le directeur général de Grand-Paris Aménagement
Monsieur le Préfet d'Ile-de-France
Madame la directrice de la DRIHL
Madame la directrice de la DRIEA