



Paris - Ile de France Capitale Economique

Faciliter la transformation de bureaux en habitations

6 propositions pour dynamiser l'offre de logement

Groupe de Travail

de Paris - Ile de France Capitale Economique

animé par Xavier LÉPINE, Président – La Française AM





Le constat :

- **déficit de logements** : la pénurie de logement pèse lourdement sur le revenu disponible des ménages, sur l'attractivité de la région capitale et sur la qualité de vie de ses habitants. Selon l'IAU, plus d'un million de personnes sont mal-logées dans la région capitale ;
- **5 millions de m² de bureaux vides** : le parc de bureaux francilien est le premier d'Europe, mais la surface de bureaux vacants n'a cessé d'augmenter et il existe désormais près de 5 millions de m² de bureaux vides en Ile-de-France, soit près de 10% du parc. ;

Une large part de ce parc de bureaux vacants devrait pouvoir être mobilisée pour créer les logements nouveaux dont les habitants du Grand Paris ont tant besoin. Mais la somme des freins économiques, techniques, juridiques et réglementaires font qu'aujourd'hui ces changements de destination restent exceptionnels.

L'objectif : davantage de logements, rapidement disponibles, mieux répartis, situés à proximité des lieux de travail, pour améliorer :

- la maîtrise du coût du logement, de loin le premier poste de dépense des ménages, et ainsi rendre du pouvoir d'achat aux habitants de la région ;
- la qualité de vie, qui est indissociable de l'ambition d'équilibre de la métropole ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- l'attractivité du Grand Paris car la capacité à proposer des logements de qualité est essentielle pour retenir et attirer des talents ;

Une solution immédiate : la transformation de bureaux en logements

- favoriser un choc de l'offre qui diminuerait de façon sensible la pression sur les logements dans le Grand Paris ;
- dans cette perspective, faciliter le changement de destination du bureau en logement, et permettre une évolutivité du bâti pour que l'offre puisse s'adapter à la demande.
- cela est d'autant plus important que le projet du Grand Paris Express, en redessinant le visage de la métropole, va accélérer les relocalisations et que l'application des nouvelles réglementations environnementales va accélérer l'obsolescence d'une grande partie du parc à l'horizon 2030 ;



Les propositions de Paris-Ile de France Capitale Economique

Pour atteindre ces objectifs, nul besoin de dispositifs nouveaux. Il suffit de lever, temporairement, certains freins qui entravent aujourd'hui la transformation de bureaux en logements :

1. faciliter le changement de destination de bureau en habitation, en le soumettant à déclaration préalable de travaux plutôt qu'à permis de construire, afin de simplifier le formalisme et de réduire les délais d'instruction qui découragent souvent ces opérations ;
2. aménager les taux de quotas obligatoires de logements sociaux, pour les changements de destination notamment dans le cadre des programmes de logement intermédiaire, afin de faciliter l'équilibre financier des opérations de transformation. La contribution aux équipements publics pourra être réglée par une convention de participation de type projet urbain partenarial ;
3. rendre ces créations de logements éligibles dans les mêmes conditions que les logements neufs aux dispositifs fiscaux existants (dispositif Pinel) ou qui seraient créés ;
4. assujettir les acquisitions de bureaux transformés en logements nouveaux au régime TVA applicable aux acquisitions de logements neufs, régime standard de la promotion immobilière ;
5. déroger aux règles de densité et de création d'aires de stationnement : il s'agirait ici d'appliquer *de plano* la dérogation prévue par l'ordonnance du 3 octobre 2013 qui permet de déroger à ces règles à condition de respecter le gabarit de l'immeuble existant, sans que cette dérogation soit soumise à l'approbation du maire ;
6. permettre aux bailleurs qui transforment un immeuble de bureaux en immeuble de logements de donner congé aux locataires de bureaux à chaque échéance triennale du bail, dans les conditions déjà prévues par le statut des baux commerciaux en cas de construction ou reconstruction de l'immeuble.

MEMBRES ET PARTENAIRES

de Paris-Ile de France Capitale Economique

ABB, ACCENTURE, ACCORHOTELS, PARIS AEROPORT, AIR FRANCE, ALTAREA COGEDIM, BNP PARIBAS, BOUYGUES IMMOBILIER, CAILLIAU DEDOUIT & ASSOCIES, CAISSE DES DEPOTS, CEA, CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE PARIS ILE-DE-FRANCE, CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS, CISCO, COLONYNORTHSTAR, COMEXPOSIUM, COMITE REGIONAL DU TOURISME, CONDUENT, CREDIT AGRICOLE CIB (CALYON), DEFACTO, EDF, ENEDIS, ENGIE, EPADESA, EPT GRAND ORLY VAL DE BIEVRE SEINE-AMONT, EUROPACITY, EY, FEDERATION REGIONALE DES TRAVAUX PUBLICS ÎLE-DE-FRANCE, FIFTYS, FRANCE AMERIQUES, FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER LLP, GALERIES LAFAYETTE, GECINA, GENERALE CONTINENTALE INVESTISSEMENTS, GIDE LOYRETTE NOUEL, GRAND PARIS AMENAGEMENT, GROUPE G7, HAROPA, HERMITAGE LIFESTYLE, HINDUJA GROUP, ICADE, INVIVO, KEOLIS, KPMG, LA FRANCAISE, LA POSTE, MARNE-LA-VALLEE EPAMARNE/EPAFRANCE, MEDEF ÎLE-DE-FRANCE, METROPOLE DU GRAND PARIS, ORANGE, PWC, RATP, SANEF, SEMMARIS, SNCF, SOCIETE DU GRAND PARIS, TATA COMMUNICATIONS, TRANSDEV UNIBAIL-RODAMCO, VINCI SA, WILMOTTE & ASSOCIES, WIPRO,

...

Contact@gp-investment-agency.com

www.greater-paris-investment-agency.com

