



Instruction des demandes d'agrément relatives aux bureaux

Le constat et l'ambition de l'État en région

La procédure de l'agrément pour l'immobilier d'entreprise (articles L.510-1 et s. du code de l'urbanisme) constitue un outil de régulation mis en œuvre par l'État. Les critères d'appréciation s'inscrivent dans les orientations du SDRIF, de la politique d'aménagement du territoire national, de la politique de la ville, notamment le développement du logement social (loi solidarité et renouvellement urbains – SRU).

Dans le cadre de cette procédure, les objectifs poursuivis par l'État pour l'agrément des opérations à usage principal de bureaux visent à :

- contribuer à la mixité urbaine en privilégiant les projets mixtes développant concomitamment des logements pour les ménages franciliens ;
- contribuer à la mixité sociale en s'assurant que les ressources foncières disponibles des communes carencées au titre de la loi SRU soient également dévolues au logement social ;
- accompagner la requalification du parc tertiaire obsolète ;
- s'assurer de la création de logements dans les territoires déséquilibrés du centre et de l'ouest de l'agglomération parisienne, pour contribuer à l'équilibre entre habitat et activités.

La forte dynamique de production de locaux pour l'immobilier d'entreprise observée depuis 2016 a conduit le Préfet de région à définir en 2018, en concertation avec les professionnels du secteur, des orientations pour l'instruction des demandes d'agrément relatives aux nouvelles surfaces de bureaux et aux entrepôts logistiques. Ces orientations étaient territorialisées afin de tenir compte des déséquilibres habita/emploi observés sur le territoire régional.

Après 2 ans d'application, l'évaluation de la mise en œuvre de ces orientations a montré le maintien d'un niveau de construction de bureaux très élevé dans les secteurs déséquilibrés. Par ailleurs, le constat d'un taux de vacance important sur certaines zones dans un contexte de forte évolution d'immobilier tertiaire conduit à renforcer la vigilance pour éviter l'aggravation des tendances et orienter l'utilisation du foncier vers des usages plus équilibrés.

Des orientations consolidées afin de privilégier la mixité fonctionnelle vers le logement

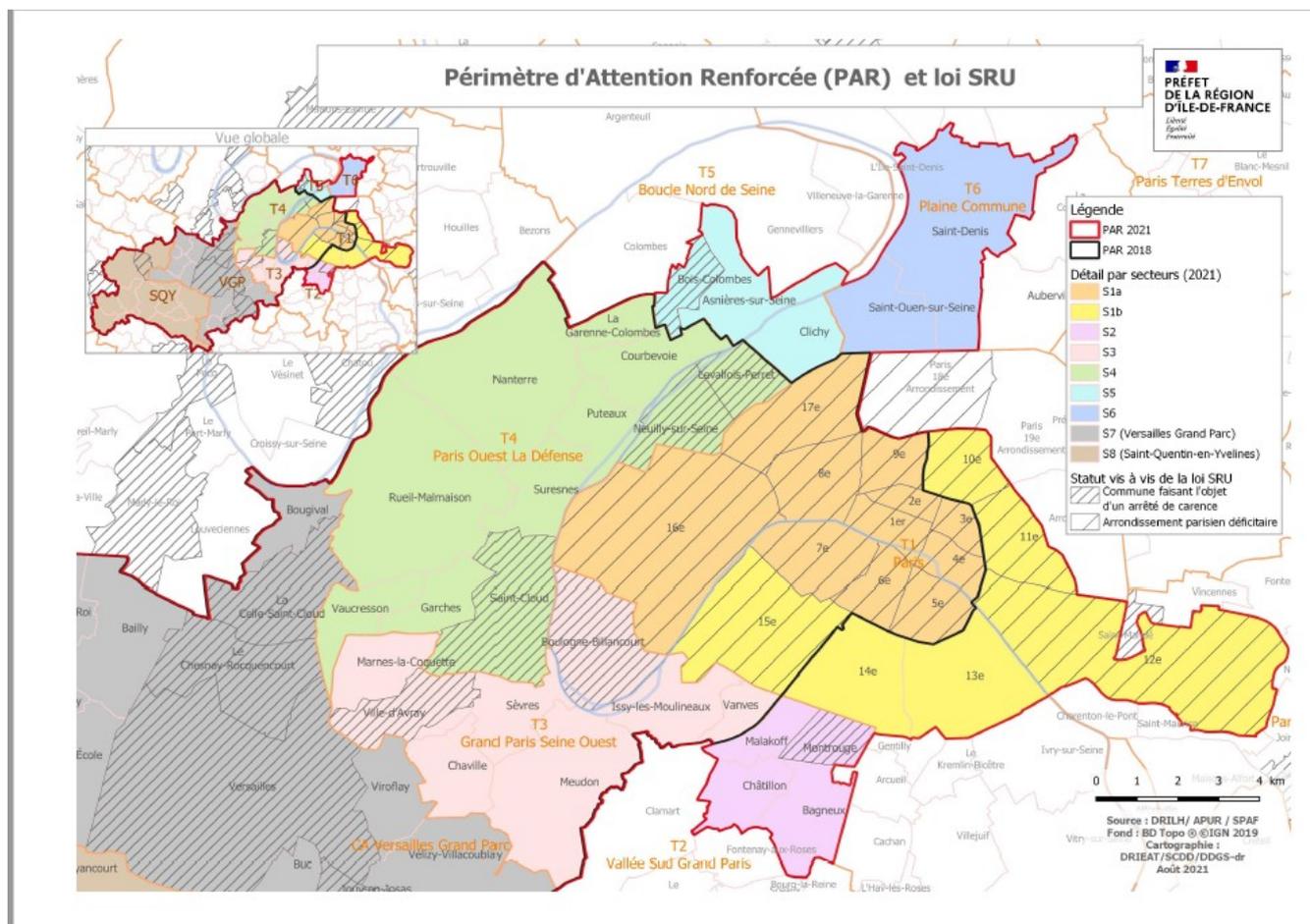
Les orientations générales définies en 2018 sont actualisées afin de limiter le déséquilibre logements-bureaux sur le territoire, et veiller à la mixité fonctionnelle au sein des quartiers.

Elles s'appuient sur la définition de deux périmètres géographiques :

- le périmètre d'attention renforcée comprenant les territoires concentrant l'emploi et marqués par des déséquilibres persistants logements/bureaux ;
- le périmètre d'attention constitué des territoires d'application de la loi SRU des unités urbaines de Paris et de Meaux.

À ces périmètres s'ajoutent les communes carencées au titre de la loi SRU qui font l'objet d'une attention particulière.

En 2018, les deux indicateurs (ratio logements/bureaux et taux d'emploi) ayant conduit à délimiter les périmètres étaient mesurés à l'échelle des EPT/EPCI. Le bilan de la mise en œuvre des orientations instaurées en 2018 a mis en évidence de fortes hétérogénéités au sein de certaines intercommunalités, conduisant ainsi à mener une approche complémentaire à l'échelle communale. En effet, certaines communes ou arrondissements parisiens présentant des déséquilibres habitat/activités marqués nécessitent leur intégration au périmètre d'attention renforcée.



Orientation 1 – Conforter le principe général de mixité logements/bureaux

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité des territoires au travers d'une mixité fonctionnelle valorisante, les **projets doivent intégrer dès que possible une mixité logements/bureaux**. En particulier, il convient que les terrains de grandes tailles dépassant les seuils précisés ci-dessous sur lesquels **des projets de démolitions significatives sont réalisés** ne soient pas destinés au seul usage de l'immobilier d'entreprise : il y sera également attendu une opération de logements à destination des ménages franciliens résidents (hors résidences hôtelières).

A titre indicatif, le projet devra intégrer une part de l'ordre de 40 % de surfaces de plancher (SDP) de logements. Ce principe ne concerne que les espaces urbains mixtes, diffus et non contraints, excluant ainsi les terrains en opérations d'aménagement (ZAC, PUP, OIN), en zones industrielles et en zones soumises à de fortes nuisances.

Zone géographique	Superficie du terrain à partir de laquelle l'introduction de mixité est attendue
Communes les plus denses identifiées par le SDRIF (plus de 220 logements par ha)	3 000 m ²
Autres communes du périmètre d'attention renforcée	5 000 m ²
Autres communes du périmètre d'attention	10 000 m ²

La demande d'agrément précisera les caractéristiques de l'opération de logements. En cas d'absence de logement, le pétitionnaire établira un rapport circonstancié justifiant des raisons techniques, économiques et juridiques.

Orientation 2 - Contribuer à la production de logements sociaux dans les communes carencées au titre de la loi SRU et les arrondissements de Paris déficitaires

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pris en application de la loi SRU, les agréments feront l'objet d'une analyse approfondie, en liaison avec le préfet de département. Une analyse particulière sera également menée pour les projets situés dans les arrondissements parisiens déficitaires en logements sociaux.

La délivrance de l'agrément pourra être retenue s'il est jugé que la ressource foncière pourrait être affectée au logement avec une part significative de logement social.

Pour les communes carencées et arrondissements parisiens déficitaires inclus dans le PAR, voir orientations 3 et 4 ci-dessous.

Orientation 3 - Faciliter jusqu'à 10 % les extensions des immeubles existants dans le périmètre d'attention renforcée

Pour la restructuration des actifs obsolètes, au-delà d'un accroissement de 10 % de la surface de plancher de bureau par rapport à la situation avant travaux, des compensations en logements seront demandées sur l'ensemble de la surface supplémentaire.

Dans les communes carencées au titre de la loi SRU et les arrondissements de Paris déficitaires, des compensations seront également requises pour les extensions de surface supérieures à 500 m².

Les projets de bureaux développant une opération de logements à destination des ménages franciliens ne seront pas contraints par cette limite, ce qui constitue une forte incitation à la mixité urbaine. La part de logements de ces opérations « mixtes » bureaux /logements est étudiée au cas par cas.

Orientation 4 - Permettre aux opérateurs de compenser les développements tertiaires importants dans le périmètre d'attention renforcée

Si l'opérateur n'est pas en capacité de développer une opération mixte logements/bureaux, des compensations seront exigées. Les compensations nécessaires pour agréer ces opérations seront exprimées en surfaces de plancher de logements neufs supplémentaires créés, ou en surfaces de logements créés ou réhabilités suite à une opération de résorption de l'insalubrité d'immeuble faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (articles L. 1331-22 du code de la santé publique et L.511-1 à L.511-22 du code de la construction et de l'habitation). Ces compensations devront atteindre 3 fois la surface de plancher de bureaux supplémentaire sollicitée par rapport à l'existant.

Les logements devront dans la mesure du possible être situés dans la commune d'implantation et, le cas échéant, dans le secteur du PAR dans lequel se situe la commune ou l'arrondissement parisien (voir périmètre ci-avant).

La compensation pourra également être apportée par la démolition d'une surface de plancher de bureaux équivalente dans le territoire, à la condition que cette démolition ait permis la réalisation de logements.

Dans les communes carencées au titre de la loi SRU et arrondissements parisiens déficitaires en logements sociaux, les compensations présentées devront inclure en outre une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, dans les communes carencées au titre de la loi SRU, les logements proposés en compensation devront être situés sur la commune d'implantation du projet.

Orientation 5 - Dispositions spécifiques concernant les opérations situées dans les opérations d'intérêt national (OIN) de La Défense, de Nanterre et de La Garenne Colombes

La mise en œuvre des opérations d'aménagement et de construction au sein des OIN est d'importance stratégique.

Toute opération prévue dans le document d'orientations « La Défense Seine Arche : stratégie 2025 » sera agréée sous réserve d'une desserte satisfaisante par les transports collectifs.

Pour les opérations de construction neuve non prévues dans le document « La Défense Seine Arche : stratégie 2025 » ni dans les opérations d'aménagement en cours de réalisation (ZAC, PUP...), la recherche d'une mixité développant des logements (hors hébergement hôtelier) sera souhaitée, en particulier sur les franges du quartier d'affaires assurant la transition avec les autres quartiers des communes. L'absence de mixité devra être justifiée par un rapport spécifique comme indiqué au point 1.

À cette fin, un comité de pilotage des équilibres logements/ bureaux réunissant l'établissement public local Paris La Défense (PLD) et les services de l'État sera mis en place afin d'étudier la pertinence des projets de bureaux, et définir à moyen terme des orientations stratégiques de développement de l'OIN.

En outre, la réhabilitation des immeubles tertiaires sera également recherchée : des extensions pourront être agréées afin d'en faciliter la mise en œuvre.

Dans les secteurs hors OIN des communes de Courbevoie, La Garenne-Colombes, Nanterre et Puteaux, les orientations d'extension limitée et de compensation seront applicables.

Une nouvelle ambition : s'assurer du bilan carbone performant des opérations de bureaux

Pour répondre aux orientations de la loi transition énergétique pour la croissance verte et la mise en œuvre des nouveaux standard environnementaux (RE 2020), une attention particulière sur le bilan carbone des projets de bureaux sera attendue. Les porteurs de projet devront justifier du choix « environnemental » de leur projet et argumenter notamment sur le choix d'une démolition/reconstruction versus une réhabilitation. De plus, des informations seront collectées sur les énergies renouvelables et/ou de réutilisation, l'emploi de matériaux biosourcés, le ré-emploi, le recyclage des déchets ...

Champ d'application

Les orientations de l'État détaillées précédemment sont applicables à toutes les demandes d'agrément portant sur une opération à usage principal de bureaux, à compter du 6 septembre 2021.

Elles ne s'appliquent pas aux opérations mixtes développant des logements (hors hébergement hôtelier) concomitamment aux bureaux.