



n°13

CONVENTION D'ÉQUILIBRE LOGEMENTS / BUREAUX

LA CONVENTION D'ÉQUILIBRE

logements / bureaux

PORTÉE OPÉRATIONNELLE

L'objectif premier de la convention d'équilibre est la production de logements, la diversification des fonctions et des typologies de logements avec une proportion minimale de logements sociaux ou privés, la correction du marché par la régulation des implantations tertiaires. L'outil répond bien à l'enjeu de mixité sociale. C'est une alternative efficace à la procédure d'agrément, outil coercitif.

On dispose aujourd'hui de plus de vingt ans de recul sur cette pratique utilisée par une trentaine de communes.

L'outil peut favoriser le recyclage des bureaux anciens en logements ou la redynamisation de zones d'activités : un des objectifs de la convention, outre la contribution à l'implantation d'activités sur des secteurs occupés exclusivement par des logements, est de favoriser la réoccupation des secteurs à vocation d'activités.

Echelle de projet

- Grand territoire.

Type de renouvellement urbain

- Intensification.

DESCRIPTION

Cet outil incitatif est basé sur l'idée simple de lier la construction de logements, déficitaire, à celle des bureaux, abondante, par un ratio adapté et négocié selon chaque commune ou territoire entre l'Etat et les communes et groupements de communes.

L'outil est évolutif. La convention d'une durée de 3 à 5 ans est renouvelable et le ratio peut être revu à la hausse si le marché de bureaux se tend. Il est bien adapté au caractère fluctuant des marchés.

Lorsque la production de logements n'atteint pas les objectifs souhaités, l'outil coercitif s'applique et tout nouveau projet de bureaux fait l'objet d'un refus d'agrément.

Toutefois, pendant la durée de la convention, les promoteurs sont assurés d'obtenir l'agrément.

La négociation peut s'avérer tendue et complexe, mais l'implication de l'Etat permet le partage de la responsabilité en cas de réactions négatives des habitants à ces nouveaux programmes de logements. C'est un outil efficace à court terme qui permet de réagir rapidement face à un emballement du marché de l'immobilier de bureaux.

PRÉCISIONS

La convention d'équilibre activités / logements n'est valable que dans un contexte économique dynamique, avec une demande pour l'immobilier de bureaux. Depuis 2008, la mise en place de nouvelles conventions a été ralentie.

Elle est à manipuler avec précaution : un ratio trop élevé freinerait le développement tertiaire d'un secteur émergent et la construction de logements. Les besoins en équipements correspondant à la construction de logement ne sont pas intégrés dans cet outil. On construit toujours plus de m² de bureaux que de logements.

L'outil ne permet pas d'orienter le marché sur la localisation des constructions (c'est le rôle des infrastructures de transport et des mesures incitatives, notamment fiscales).

Une possible piste d'amélioration consiste en une meilleure prise en compte des reconversions dans le calcul des ratios afin de réintroduire de l'habitat dans le tissu existant.

Enfin se pose la question de la reproductibilité de la pratique en dehors de l'agglomération parisienne.

EXEMPLES D'APPLICATION

Plaine-Commune (407 007 habitants) a été pionnière en adoptant une convention à l'échelle intercommunale pour la période 2005-2009, qui a servi de cadre à la politique de programmation de bureaux et de logements sur le territoire et de base de concertation à l'élaboration de SCoT.

La convention intègre également un ratio bureaux-activités en lien avec une politique volontariste de construction de locaux destinés aux PME-PMI, ainsi que la programmation de logements spécifiques (résidences pour jeunes actifs, étudiants, personnes âgées) ou contribuant à la résorption de l'habitat privé dégradé.

Les objectifs ont été dépassés en matière de logements (ratio de 2 au lieu de 1,2) et en matière de locaux d'activités, entraînant le renouvellement de la convention sur la période 2011-2015 sur des bases plus ambitieuses intégrant la prise en compte prioritaire des projets les plus structurants du territoire : ratio logements / bureaux de 1,66, une proportion importante de logements en accession et un effort soutenu en faveur des locaux d'activités.

Accessibilité

- Article R. 510-5 du code de l'urbanisme.