

Paris, le 5 juin 2020,

La transformation urbaine : la clé du rééquilibrage des territoires bureaux/logements

L'Assemblée nationale aborde le 8 juin prochain en séance publique « *La politique du Logement : l'impact de la crise du Covid-19, les perspectives de relance économique et l'indispensable transition écologique* ».

La crise du covid a déjà deux effets connus. Le premier est celui du développement du télétravail et le second celui de la décote du marché de bureaux. Et s'il y avait là le terreau pour imaginer une nouvelle manière d'aménager la ville de demain ? Les Français ont goûté au travail à domicile, limitant leur déplacement et consommant au cœur de leur ville. Ce modèle s'avère bénéfique à tous : pour l'habitant qui y gagne en qualité de vie, pour l'environnement en évitant les déplacements pendulaires et sa pollution et la ville avec le développement du commerce local.

C'est donc bien le rééquilibrage bureaux/logement qu'il faut chercher. Comment ? En donnant la possibilité de travailler là où l'on vit ou de vivre là où l'on travaille !

1er levier : Accélérer la transformation de bureaux en logements dans les quartiers de bureaux

Déjà fin 2019, près de 3 millions de m² de bureaux obsolètes et vacants étaient identifiés en région parisienne. Les besoins en logement sont énormes, la pénurie d'offre est observée depuis 3 ans maintenant. La crise du COVID avec l'essor du télétravail et la crise du marché vont accélérer le phénomène de vacances des bureaux. Ceux-ci pourraient être transformés en logements et répondre en partie à la demande, évitant ainsi l'étalement urbain tout en réinventant la ville sur elle-même.

Pour ce faire, il faut pouvoir accélérer cette transformation. Novaxia a, depuis sa création, transformé près de 60 000 m² de bureaux pour créer 800 nouveaux logements. Il en ressort un constat : c'est très cher et très compliqué. Compliqué parce qu'il faut obtenir un permis, même pour un immeuble déjà construit et cher parce que les travaux sont complexes, et que la structure d'un bâtiment de bureaux est différente de celle d'un immeuble d'habitation. Les dispositions de la loi ELAN ont été un premier pas significatif. De nouveaux assouplissements réglementaires pourraient être apportés pour accroître ainsi la surface transformable et faciliter la transformation de bureaux en logements avec le mécanisme de la commercialité.

De quoi s'agit-il ? Le propriétaire d'un bureau ou d'un commerce peut souhaiter le transformer en logements. En région parisienne notamment, il devra alors vendre la « commercialité » de la surface concernée, à la condition de trouver un opérateur désireux de faire l'inverse, en l'espèce transformer un logement en bureau ou en commerce, au même moment ET dans le même arrondissement. Autrement dit, mission impossible ! L'opportunité de monnayer la commercialité

Contact presse

Natacha Hamann
Responsable presse &
communication
06.51.29.92.19
presse@novaxia.fr

Isabelle d'Halluin
06 03 00 88 48
ldh@isabelledhalluin.com

Myra Frapier
09 83 41 70 31
myra@frapiersaab.com

Retrouvez
nos communiqués de presse
sur www.novaxia.fr

s'envole dès lors qu'elle n'est pas synchronisée avec une démarche inverse, et devient impossible à obtenir une fois l'opération de logements achevée.

2ème levier : En parallèle, la construction des bureaux neufs doit se faire dans les quartiers de logements

Un rééquilibrage vertueux des bureaux entre l'Est et l'Ouest francilien pourrait ainsi être amorcé. Ici 3 mécanismes peuvent être utilisés :

Le 1^{er} : Utiliser l'impact investing, pour créer le village urbain attendu et plébiscité par les français.

La relance économique du marché de l'immobilier est étroitement liée aux enjeux environnementaux. Moins de déplacements, moins d'étalements urbains, accès à l'essentiel des services à un quart d'heure à pied, ce modèle de villages urbains au sein de la ville est vertueux sur le plan écologique et largement plébiscité par les habitants. [\(cf étude Novaxia/lfop\)](#).

Par leur capacité d'attraction, leur faculté d'apporter du travail, du logement, des services à leurs habitants, les métropoles, à commencer par le Grand Paris, doivent être aux avant-gardes des exigences sociétales et environnementales. Les acteurs de l'immobilier ont un rôle à jouer dans la prise en charge de cet impératif. Chez Novaxia l'application de 17 critères d'impact investing positifs sur le plan humain, territorial et environnemental est désormais systématiquement intégré à tout projet de transformation urbaine.

Le 2nd : Accentuer les partenariats financiers de transformation urbaine public-privé

Pour favoriser l'implantation de ces bureaux dans les zones de logements le développement des partenariats public-privé sont indispensables notamment lorsqu'il s'agit de premières implantations, souvent les plus difficiles à réaliser. [Tout récemment le soutien de la Banque des Territoires a permis au groupe Novaxia de développer un projet de bureaux de 27 000m² à Bagnolet.](#)

Le 3^{ème} : la libération du foncier par le jeu du bail à construction

Il s'agit d'un contrat par lequel le propriétaire cède l'usage du terrain pendant une durée déterminée à un preneur qui s'engage en contrepartie à édifier des constructions sur le terrain du bailleur. Il reste aujourd'hui peu utilisé par les propriétaires de foncier et acteurs immobiliers. Il a pourtant des qualités, notamment celle de permettre aux acteurs publics de garder leur foncier tout en faisant financer des transformations par un acteur privé. C'est aussi le cas de montages financiers qui permettent aux territoires de financer des projets pour lesquels ils ne peuvent plus investir. A l'heure des baisses de dotations aux collectivités mais aussi du coup de gestion de la crise sanitaire pour nos villes ce sont des solutions efficaces pour revitaliser les territoires

Contact presse

Natacha Hamann
Responsable presse &
communication
06.51.29.92.19
presse@novaxia.fr

Isabelle d'Halluin
06 03 00 88 48
ldh@isabelledhalluin.com

Myra Frapier
09 83 41 70 31
myra@frapiersaab.com

Retrouvez
nos communiqués de presse
sur www.novaxia.fr

A propos du Groupe **Novaxia**

Depuis plus de 13 ans, Novaxia est un groupe pionnier du renouvellement urbain qui crée de la valeur pour ses investisseurs à travers la gestion de fonds ou de projets de transformation urbaine. C'est en créant de nouveaux modèles de croissance d'investissements innovants et responsables que le groupe Novaxia souhaite répondre aux enjeux de la ville de demain et donner du sens aux investissements qu'il porte.

Pour Joachim Azan, Président-Fondateur du Groupe « *la transformation urbaine est notre savoir-faire et notre gisement de valeur. Notre ambition est de répondre aux enjeux de la ville de demain.* ». Doté d'une double expertise dans la finance et l'immobilier, le Groupe Novaxia a développé une méthode unique qui concilie les intérêts des différents acteurs mobilisés sur un projet : investisseurs, propriétaires, élus et collectivités, et bailleurs.

Contact presse

Natacha Hamann
Responsable presse &
communication
06.51.29.92.19
presse@novaxia.fr

Isabelle d'Halluin
06 03 00 88 48
ldh@isabelledhalluin.com

Myra Frapier
09 83 41 70 31
myra@frapiersaab.com

Retrouvez
nos communiqués de presse
sur www.novaxia.fr