



VILLE DE
BOULOGNE-
BILLANCOURT

PROTOCOLE D'ENGAGEMENT ÎLE SEGUIN

ENTRE :

L'État représenté par le Préfet des Hauts-de-Seine, Monsieur Laurent Hottiaux

Ci-après nommé « l'État »

ET

La commune de Boulogne-Billancourt, représentée par Monsieur Pierre-Christophe Baguet, Maire de Boulogne-Billancourt

Ci-après nommé « la Ville »

Collectivement désignés par « les Parties ».

Ce protocole d'accord engage les parties à permettre la production de logements sur le territoire de Boulogne-Billancourt et d'identifier les opérations compensatoires au projet de bureaux de Bouygues Immobilier sur la partie centrale de l'Île Seguin.

Ce protocole a fait l'objet d'un accord par délibération du conseil municipal de la ville de Boulogne-Billancourt lors de son conseil municipal du 9 décembre 2021.

Les Parties ont préalablement exposé ce qui suit.

PRÉAMBULE

Le territoire de la ville de Boulogne-Billancourt présente ces dernières années un bilan déséquilibré entre les surfaces de bureaux et les surfaces de logements autorisées : sur la période 2016-2020, 111 631 m² de surfaces de bureaux ont été autorisées (sans compter les surfaces accordées au projet DBS sur l'île Seguin, projet finalement retiré) pour seulement 102 189 M² de surfaces de logements autorisées, soit une moyenne de construction d'environ 332 logements par an alors que le PLH de GPSO fixe un objectif annuel de production de logements à la ville de 681. Boulogne-Billancourt enregistre ainsi, sur la période 2016-2020, un ratio logement-bureaux de 0,9.

La commune est également carencée en logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU pour les trois derniers bilans triennaux 2014-2016, 2017-2019 et 2020-2022. Au 1^{er} janvier 2020, son taux SRU s'élève à 14,72 % et elle doit désormais rattraper 3084 logements locatifs sociaux pour la période 2020-2022.

La ville de Boulogne-Billancourt doit donc aujourd'hui inverser cette trajectoire afin de lui permettre d'atteindre les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de GPSO et par la loi SRU, en privilégiant la réalisation de logements sociaux (par le biais de la construction neuve ou par mutation) et en freinant la construction de bureaux pour parvenir à un meilleur équilibre du ratio logement bureaux.

Le 12 juillet 2021, Bouygues Immobilier a déposé une demande d'agrément sur l'île Seguin à Boulogne-Billancourt pour 123 500 m² de surface de plancher de bureaux. À l'issue de la validation des modalités de compensation, Bouygues Immobilier a déposé le lundi 25 octobre 2021 une mise à jour de sa demande d'agrément pour de 113 000 m² de surface de plancher de bureaux portant sur la partie centrale de l'île Seguin. À cet effet 49 688 m² de surface de plancher de logements en compensation ont été apportés par le pétitionnaire.

De son côté, la ville de Boulogne apporte 42 252 m² de surface de plancher de logements en compensation.

Par ailleurs, afin de permettre l'émergence des opérations de logements, notamment celles déjà conventionnées avec l'EPFIF, la Préfecture appuiera la ville de Boulogne-Billancourt pour étudier avec elle ainsi que l'ensemble des réservataires les possibilités de relogement des ménages concernés par ces opérations.

Le présent protocole, signé entre l'État et le Maire de Boulogne-Billancourt, permet de lister ces compensations apportées et, compte tenu de l'aggravation du déséquilibre du ratio logement bureaux que l'opération de Bouygues Immobilier va entraîner sur le territoire de Boulogne-Billancourt, d'identifier et de permettre la mise en œuvre d'actions supplémentaires en faveur de la production de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, sur le territoire de Boulogne-Billancourt.

Cela exposé, les Parties sont convenues ce qui suit.

ARTICLE 1^{er} : OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole vise à permettre l'obtention de l'agrément de bureau déposé par la société Bouygues Immobilier le 12 juillet 2021 et la mise à jour de sa demande d'agrément déposé le 25 octobre 2021 pour deux lots situés sur la partie centrale de l'île Séguin pour une surface neuve de bureaux de 113 000 m² en échange de garanties en termes de compensation en logements de l'opération, mais aussi vis-à-vis de la production de logements sur le territoire communal de Boulogne-Billancourt. Pour cela, plusieurs actions devront être mises en place conformément à l'ARTICLE 2 du présent protocole.

À travers ce protocole, l'État et la Ville de Boulogne-Billancourt s'engagent donc à mener à bien les projets définis dans l'article 2.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS AVEC LA VILLE

Les parties s'engagent à réaliser les actions listées ci-dessous pour concourir à la réussite de l'objectif commun :

ACTION 1 : contractualisation d'un contrat de mixité sociale (CMS)

Pour rappel, la Ville doit produire 3 084 logements locatifs sociaux sur le triennal 2020-2022 et devra en avoir produit au total 6 168 en 2025 pour atteindre le taux de 25 % réglementaire fixé par la loi SRU.

La Ville s'engage à contractualiser avec l'État la mise en place d'un contrat de mixité sociale. Cette démarche volontariste vise à déployer les outils juridiques, financiers et opérationnels afin de combler le déficit de logements sociaux et d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux. La signature d'un tel contrat témoigne de l'engagement de la commune à produire du logement social. À ce titre, plusieurs outils opérationnels pourront être mis en place, tels que :

- un programme d'actions foncières et analyse du foncier de la commune ;
- des modifications à opérer sur les documents d'urbanisme en vigueur (PLU, etc.) ou en cours d'élaboration afin d'intégrer des outils de densification pour la production de logements sociaux ;
- un engagement financier de la commune pour assurer l'équilibre financier des opérations ;
- les modalités de mise en œuvre du droit de préemption urbain voire du droit de préemption urbain renforcé par le Préfet ;
- un volet opérationnel et programmatique précisant la part de logements et de logements sociaux à réaliser et leur échéancier ;
- un volet logement consistant à identifier les opérations à réaliser sur les parcs publics et privés et les opérations d'intermédiation locative à prévoir ;
- un volet attribution déterminant la proportion du contingent de logements sociaux réservés par la commune qui sera mobilisée pour une attribution à des ménages bénéficiant du DALO et les modalités de mise en œuvre ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation ;
- etc.

La rédaction du contrat de mixité sociale devra être engagée dès la signature du présent protocole. Il pourra être amendé au regard des évolutions législatives et réglementaires qui seront apportées dans le cadre du PJJ 3DS et de l'avis de la commission nationale SRU. Le contrat de mixité sociale sera signé d'ici le 31 décembre 2022, après présentation au Conseil Municipal.

ACTION 2 : Opérations compensatoires à l'agrément bureaux du projet de Bouygues Immobilier

Quatre opérations ont été identifiées sur le territoire de la Ville pour servir de compensations à l'opération de Bouygues Immobilier :

1. La sous-préfecture de Boulogne-Billancourt : propriété du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, elle fait aujourd'hui l'objet d'un dialogue compétitif. Le projet doit permettre d'apporter une compensation estimée à 18 000 m² de surface de plancher ;
2. Le centre technique municipal (CTM) actuel : situé au 66-70 rue Paul-Adolphe Souriau, ce CTM devrait être muté sur le nouveau site rue de l'Abreuvoir et doit permettre d'apporter une compensation estimée à 18 075 m² de surface de plancher sur la base des accords qu'acteront les parties dans le cadre du comité de pilotage dédié ;
3. La résidence sociale seniors ou EHPAD dont la SPL Val de Seine aménagement est l'aménageur : situé sur l'îlot M de la ZAC Seguin Rives de Seine, le projet permet d'apporter une compensation de 900 m² de surface de plancher ;
4. L'opération rue du Maréchal Juin sous maîtrise d'ouvrage de Demathieu et Bard : le projet permet d'apporter une compensation de 5277 m² de surface de plancher.

Dans le cas où le maître d'ouvrage de l'opération rue du Maréchal Juin ne donne pas son accord pour la compensation, les logements futurs prévus sur l'îlot M pourront se substituer, pour une surface de plancher équivalente.

La constructibilité des deux premières opérations indiquées ci-dessus est établie sur la base d'étude de faisabilité. Elle pourra évoluer au cours du projet et en fonction d'éventuels recours portés par des tiers. Ces projets devront permettre la réalisation de programmes immobiliers de logements, sans surface de plancher à destination de bureaux, et comprendre à minima 30 % de logements sociaux. Ces derniers devront également répondre à l'objectif qualitatif de 30 % de logements financés en PLAI minimum et 30 % de logements sociaux financés en PLS maximum.

Ces opérations ne pourront en aucun cas être utilisées en compensation d'agrément différents de celui accordé à Bouygues Immobilier pour son projet sur l'Île Seguin.

Les porteurs de projets devront, par courrier, notifier leur accord pour que ces projets servent de compensation au projet de Bouygues Immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin.

Les parties se fixent l'objectif de réaliser ces projets dans un délai de **5 ans**.

ACTION 3 : Identification de nouveaux secteurs pouvant faire l'objet d'un portage foncier pour l'émergence de projets de logements sociaux

Les opérations actuelles en secteur de maîtrise foncière EPFIF arrivant bientôt à leur terme, il convient que la ville de Boulogne-Billancourt puisse identifier à minima 3 nouveaux secteurs qui puissent faire l'objet d'un portage foncier public via, par exemple, l'EPFIF, GPA ou GPSO Aménagement, afin d'accélérer le renouvellement urbain et la production de logements sociaux.

Ces nouveaux secteurs sont notamment :

- Rhin et Danube – Studios de Boulogne
- Glacières – Ilot des Dominicaines
- Marché de Billancourt

ACTION 4 : Identification du potentiel de transformation de bureaux en logements

La société d'études et de conseil spécialisé dans l'immobilier résidentiel et l'immobilier d'entreprise GRECAM estimait, fin 2018, à environ 450 000 m² le volume d'offre de bureaux non commercialisée depuis plus de 3 ans en Île-de-France. Avec la crise sanitaire, ce stock vacant risque d'augmenter, constituant par ricochet une opportunité pour des opérations de transformation de bureaux en logements. Afin de mieux étudier ces opportunités, la DRIEAT souhaite lancer une étude avec GRECAM portant sur une analyse détaillée de la vacance durable, et du marché de la reconversion, dans les Hauts-de-Seine. Dans ce cadre, la ville de Boulogne-Billancourt accepte d'être intégrée à cette étude pour en être un des territoires d'expérimentation. Cette analyse permettrait d'identifier les opportunités de transformation de bureaux vacants en logements présentes sur le territoire de la ville afin d'en estimer le potentiel.

En parallèle, d'ici la fin de l'année 2021, la DRIEAT et la ville de Boulogne-Billancourt s'engagent à coopérer pour mener une analyse fine du PLU en vigueur afin d'identifier si des modifications peuvent être opérées pour faciliter la transformation de bureaux en logements dans les secteurs concernés. Si des modifications s'avèrent pertinentes, l'EPT GPSO et la Ville s'engagent pour les intégrer au PLU et, à ce titre, lancer une modification du PLU après présentation devant les instances délibérantes.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS

La réalisation effective de ces logements, le respect des engagements sus visés et l'amélioration de l'équilibre habitat/emploi attendu sur le territoire de Boulogne, ainsi que les aléas rencontrés, seront pris en compte dans l'instruction des nouveaux dossiers de demande d'agrément susceptibles d'être déposés sur le territoire de la commune.

ARTICLE 4 : GOUVERNANCE ET CALENDRIER

Un comité de suivi composé, a minima, des signataires du présent protocole devra se réunir au moins une fois par an. Il s'assurera de la bonne mise en œuvre des actions citées dans l'article 2 du présent protocole, statuera sur le bilan annuel et les perspectives de l'année future.

ARTICLE 5 : ÉVOLUTION DU PROTOCOLE

Le présent protocole peut faire l'objet d'avenant, d'ajustements, ou de précisions négociés entre les parties qui s'avèreraient nécessaires à sa bonne mise en œuvre.

Le Maire de la
ville de Boulogne-Billancourt

Le Préfet des
Hauts-de-Seine