

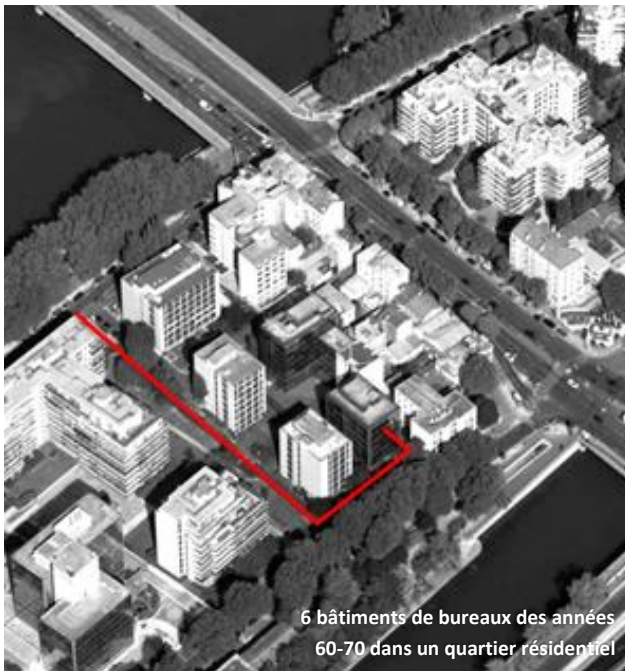
### Valorisation d'un site tertiaire en vue de sa transformation en site résidentiel

La transformation d'un parc de bureaux anciens en logements est un des enjeux de la production de logements dans des contextes urbains denses où le foncier est rare pour produire des logements.

L'attractivité locative pour l'immobilier d'entreprise est largement conditionnée par une desserte optimale en Transports en commun : l'Ile de la Jatte ne peut concurrencer les bureaux « prime » ayant façade sur l'avenue Charles de Gaulle reliant Paris à La Défense.

C'est le cas de 3 entités foncières contiguës regroupant 6 immeubles tertiaires construits il y a une trentaine d'années et pratiquement inoccupés.

Cette situation a conduit la Ville à engager une réflexion sur le devenir de ces parcelles en partenariat avec les différents propriétaires. Elle a souhaité les accompagner en étudiant les principes de mutation et de valorisation de leur foncier dans la perspective d'une opération résidentielle qui accueillera 30% de logements sociaux.



Le groupement dont la SEM 92 est mandataire a étudié les conditions réglementaires, capacitaires (faisabilités architecturales, financières et opérationnelles (démolition de tout ou partie des immeubles, réutilisation des parkings en infra, cours communes)

Plusieurs scénarios ont été étudiés au plan des capacités constructives et des valeurs de cession des terrains sur la base de bilans « promoteurs ». Les scénarios les plus favorables ont ainsi été définis, avec les propriétaires pour, dans un second temps, engager un appel à proposition auprès d'opérateurs immobiliers afin qu'ils confirment ou affinent la valeur de cession, les modalités de paiement et les clefs de répartition entre propriétaires.

Cet appel à proposition conduit les propriétaires à engager les négociations de cession avec l'un des promoteurs.

### SITUATION En Île-de-France



Prestation de services confiée par la Ville de Neuilly-sur-Seine en 2014  
DURÉE : 12 mois/// BUDGET : 72 000 € TTC

### MISSIONS DE CITALLIOS (MANDATAIRE DU GROUPEMENT)

- Approche globale de la faisabilité économique
  - > coûts fonciers, valeurs immobilières
  - > diagnostic marché : programmation de l'offre de logement
  - > couts fonciers et de mise en état des sols
- Etude prospective sur les possibilités de réaménagement du secteur
  - > scénarios d'évolution, faisabilités urbaines et architecturales
  - > couts d'aménagements publics et principes de prises en charge par les constructeurs
- Programmation
- Bilans d'aménagement et bilans promoteurs
- Montage opérationnel
- Consultation opérateurs immobiliers

### PROGRAMME

- Environ 18 000 m<sup>2</sup> de logements dont 5 400 m<sup>2</sup> sociaux

### PARTENAIRES

- DTZ, valorisation des actifs immobiliers
- Hélène Fricout Cassignol, architecte urbaniste
- DS avocats