

JUIN 2023

PARIS SERA TOUJOURS PARIS ?

LE PLU BIOCLIMATIQUE : QUELLES CONSÉQUENCES
POUR LE MARCHÉ IMMOBILIER PARISIEN ?

Introduction

Après deux ans d'études et de concertation, le nouveau plan local d'urbanisme de la capitale a été adopté par le Conseil de Paris le 5 juin 2023.

Il s'agit d'un document majeur, qui définit les grandes orientations qui encadreront l'évolution urbaine de Paris pour les 15 à 20 prochaines années. Ce nouveau PLU « bioclimatique » fait de **l'adaptation de la ville au changement climatique** un enjeu crucial, renforçant les mesures adoptées lors de la dernière révision du PLU en 2016 en matière de protection de l'environnement et de végétalisation. La portée **des dispositions visant à accroître l'offre de logements abordables** dans la capitale est par ailleurs amplifiée.

Le PLU bioclimatique marque néanmoins un **changement d'orientation assez net** par rapport aux précédents documents **d'urbanisme**. Résultat d'après négociations et reflet de nouveaux rapports de force au sein de la majorité municipale, la rupture est particulièrement notable sur le sujet de la **construction**, qui devra être l'**exception** tandis que la transformation et la réhabilitation deviendront la norme.

Par ailleurs, le rayonnement de Paris et sa compétitivité à l'échelle internationale semblent passer au second plan, la préoccupation n'étant pas tant de créer de nouvelles richesses que de les partager avec le reste de la métropole. Ce **changement de perspective s'accompagne** d'une volonté affirmée de réduire la place des bureaux ; d'une part en limitant drastiquement les créations de m² au sein des territoires situés aux **marges de la capitale** (qui ont concentré l'essentiel des nouveaux développements des 20 dernières années) ; d'autre part en transformant une partie du parc de bureaux en logements grâce au **pastillage de centaines d'actifs** (« *emplacements réservés pour le logement* ») et à la mise en place d'une servitude de mixité fonctionnelle grevant les grands immeubles.

Très contraignantes, ces deux dispositions suscitent depuis quelques mois l'ire ou l'incompréhension d'une partie de la place immobilière, notamment des propriétaires potentiellement frappés par une décote importante de leur patrimoine. Plus généralement, le flou entourant le nouveau PLU a pour effet **d'accroître l'attentisme des investisseurs**, dans un contexte de marché déjà fortement ébranlé par la remontée des taux d'intérêt.

D'autres interrogations demeurent, pas totalement dissipées par **l'adoption du nouveau PLU** par le Conseil de Paris. Celles-ci portent notamment sur le verdissement du parc tertiaire, la diversité du tissu économique de la capitale et, plus généralement, le maintien de **l'attractivité du marché immobilier parisien**.

S'appuyant sur les documents publiés lors de la phase de concertation, sur le projet de PLU voté par le Conseil de Paris ainsi que sur plusieurs échanges avec des propriétaires institutionnels, Knight Frank analyse le nouveau PLU **bioclimatique et s'interroge sur ses conséquences** possibles pour le marché immobilier parisien. Les bureaux et les logements ne sont pas les seuls actifs concernés, plusieurs dispositions portant également sur les commerces, la logistique urbaine ou encore les meublés de tourisme.

Cette analyse factuelle questionne également la pertinence de certaines dispositions. Enfin, celle-ci est nécessairement inachevée car le contenu du PLU pourrait encore évoluer **d'ici son approbation finale**, prévue pour la fin de 2024 ou le début de 2025.

Sommaire

04. Calendrier et grandes orientations

08. Priorité à l'écologie et au logement abordable

12. Un PLU de rupture

15. Haro sur les bureaux !

21. Régulation drastique des nouveaux usages
Interview : Jean-Christophe Duchêne, Wise Dôme Conseil

25. De nombreuses interrogations
Interview : Alexia Robbes, Adden Avocats

34. Synthèse et contacts





Calendrier et grandes orientations

Calendrier et grandes orientations

Adopté mais pas encore approuvé

Le plan local d'urbanisme (PLU) constitue le document de référence pour l'aménagement d'un territoire, en l'occurrence celui de la ville de Paris. Composé de cinq pièces (projet d'aménagement et de développement durable ou « PADD », orientations d'aménagement et de programmation « OAP », etc.), il définit la stratégie de développement ainsi que les grandes orientations qui encadreront **l'évolution urbaine, économique et** environnementale de la capitale pour les 15 à 20 prochaines années.

Héritier d'une cinquantaine d'années d'expérimentations urbaines et d'ambitions politiques, le nouveau **PLU s'inscrit en grande** partie dans la lignée des précédents **documents d'urbanisme**, même s'il marque une rupture dans plusieurs domaines (v. p. 12). Le Plan d'Urbanisme Directeur, approuvé en 1967, développait d'ores et déjà de grandes orientations en matière d'aménagement du territoire, dans certaines zones en particulier (protection de quartiers historiques ou à dominante résidentielle, incitation à la rénovation, etc.). Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1977 renforça les précédentes orientations à une échelle plus fine : celle de la

parcelle. Le PLU actuellement en vigueur est celui de 2006, révisé pour la dernière fois en 2016 dans le but d'intégrer le nouveau cadre légal de la planification (loi ALUR, etc.) et de renforcer les mesures de préservation des logements existants.

Le nouveau projet de PLU bioclimatique a quant à lui été voté le 5 juin 2023 par les élus parisiens. En attendant son approbation finale, prévue d'ici la fin de 2024 ou le début de 2025, les **services d'instruction peuvent d'ores et déjà** surseoir à statuer sur des demandes d'autorisation depuis la validation en novembre 2021 des grandes orientations du PADD, ce qu'ils n'ont pas manqué de faire ces derniers mois. Ainsi, des projets ont été suspendus car entraînant une trop forte densification du bâti et un nombre trop faible de logements sociaux (exemple du projet de l'ancien couvent Reille dans le 14^e arrondissement).

En outre, si les sursis à statuer restent épisodiques, plusieurs maires d'arrondissement ou élus municipaux ont annoncé leur intention de freiner certaines opérations. C'est le cas dans le 18^e arrondissement d'un projet rue Muller ou bien, dans le 19^e, du projet de la Cité universelle

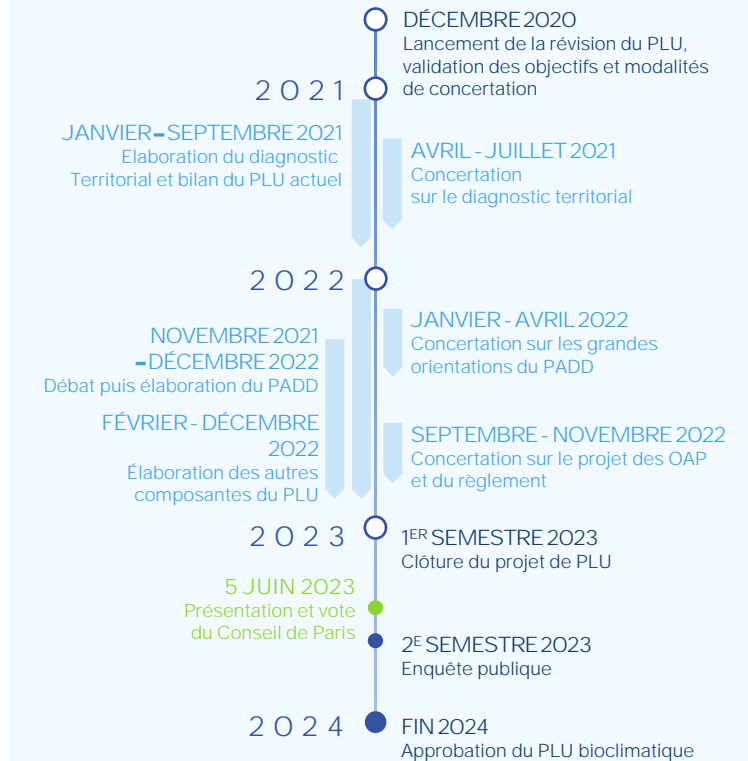
(Porte de Pantin) et d'une opération prévue à l'angle des rues Compans et d'Hautpoul. Enfin, le projet d'extension du BHV Marais (14 rue du Temple et 42 rue de la Verrerie) suscite également des critiques, si bien que le permis de construire pourrait ne pas aboutir dans sa forme actuelle



Je ne suis pas favorable à l'idée de détruire ce bâtiment pour des raisons patrimoniales, architecturales et aussi écologiques. Privilégier la réhabilitation plutôt que la démolition, c'est l'esprit du PLU bioclimatique.

Ariel Weil, Maire de Paris Centre
Dans *Le Parisien*, 8 mai 2023

Calendrier prévisionnel de la révision du PLU



Source : Ville de Paris

Calendrier et grandes orientations

Cinq objectifs prioritaires

En décembre 2020, la délibération prescrivant la révision du PLU contenait en annexe cinq objectifs prioritaires qui « *reflétaient les priorités définies par le Conseil de Paris pour l'avenir de Paris et de ses habitantes et habitants et s'appuyaient sur une réflexion collective et*

citoyenne, fruit d'une large consultation ». Ces cinq objectifs ont constitué les lignes directrices de l'élaboration du PLU, dont la transcription s'est précisée au fur et à mesure de la rédaction du document, notamment pour intégrer les contributions issues de la concertation.



PARIS, VILLE DURABLE, VERTUEUSE, RÉSILIENTE ET DÉCARBONNÉE

Encourager la sobriété carbone et limiter la production de déchets.
Diminuer l'imperméabilité des sols.



PARIS, VILLE INCLUSIVE ET SOLIDAIRE

Accueillir chacun, favoriser la diversité, permettre à chacun de se loger, d'accéder aux services publics et à la culture.



PARIS, VILLE AUX PATRIMOINES ET PAYSAGES PRÉSERVÉS

Préserver le patrimoine de la ville et transformer l'existant pour conserver l'identité de la ville. Favoriser la biodiversité et la végétalisation des espaces libres.



PARIS, VILLE ATTRACTIVE ET PRODUCTIVE

Promouvoir l'innovation durable, encourager la diversité commerciale et artisanale, l'agriculture urbaine et les transports fluviaux.



PARIS, VILLE ACTRICE DE LA MÉTROPOLE

Coopérer avec les territoires de la métropole sur les enjeux communs de solidarité, logement, santé, déplacements et environnement.

Source : Ville de Paris

Priorité à l'écologie et au logement abordable

Priorité à l'écologie et au logement

Répondre à l'urgence écologique

Prescrit en décembre 2020 par le Conseil de Paris, la révision du PLU de la capitale intervient dans un contexte d'urgence climatique. En témoigne le bilan de l'année 2022 établi par l'Agence Parisienne du Climat, Météo-France et Airparif, qui insistait sur **l'augmentation du nombre et de l'intensité des périodes de canicule** (+ 2,3 °C de température moyenne entre les périodes 2000-2019/1873-1902 et + 3 °C d'ici 2050 selon le GREC*) et **une qualité de l'air qui s'améliore trop lentement** à Paris (100 % des Franciliens respirent un air pollué au-delà des seuils recommandés par l'OMS).

Si la dimension environnementale était déjà présente dans les précédents documents d'urbanisme (« *Améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les Parisiens* » dans le PLU de 2006), la Ville fait désormais de **l'écologie la pierre angulaire de sa nouvelle** stratégie urbaine et entend préparer Paris aux risques environnementaux et climatiques. Le PLU-b intégrera également d'autres mesures nationales – comme la Stratégie d'adaptation face au changement climatique (2015) et le Plan Climat Air Energie (2018) – ainsi que régionales (plan « *Nouvel Air* » pour 2023-2027).

+ 3° C
Hausse des températures moyennes en Île-de-France à l'horizon 2050

+ 60 %
Risque d'augmentation de la mortalité chez les plus de 85 ans lorsque les températures sont particulièrement élevées à Paris

100 %
des Franciliens respirent un air pollué (dioxyde d'azote et particules fines) au-delà des recommandations de l'OMS

*Groupe Régional d'Expertise sur le Changement Climatique en Île-de-France
Sources : Agence Parisienne du Climat, Météo-France, Airparif et GIEC Île-de-France

Des exigences accrues en matière de mobilités douces

Le Code de la construction et de l'habitation (articles R. 111-14 à R. 111-14-6 notamment) définit les normes pour le stationnement des vélos au sein des bâtiments tertiaires. Il doit :

- se situer dans le bâtiment (au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol) ou bien à l'extérieur, sur la même parcelle foncière et à condition que le local soit couvert et clos ;
- être dimensionné pour accueillir suffisamment de collaborateurs et visiteurs.

L'espace alloué au stationnement des vélos (article 3 de l'arrêté du 13 juillet 2016) doit représenter :

1,5 % de la surface de plancher
pour les bâtiments à usage principal de bureau

15 % de l'effectif total de salariés*
pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire

QUE CHANGE LE PLU-B ?

Afin d'accompagner et d'amplifier le boom de la pratique, en forte hausse depuis le déclenchement de la crise sanitaire**, le PLU-B impose d'aller plus loin que les minima requis par le Code de la construction. Il faudra désormais que les constructions neuves de bureaux (dont la surface est supérieure à 150 m²) disposent de locaux dédiés aux mobilités décarbonées (vélos, cargos, trottinettes, etc.) avec :

une surface supérieure ou égale à
7 % de la surface de plancher totale
Ou

Comporter des aménagements spécifiques pour le stationnement à raison
d'une place par tranche de 20 m²
de surface de plancher.



+ 41 %

Hausse de la fréquentation des aménagements cyclables à Paris entre le 4T 2020 et le 4T 2022

Source : Observatoire Parisien des Mobilités

*accueillis simultanément selon la déclaration du maître d'ouvrage.

**Voir l'étude KNIGHT FRANK sur la révolution des mobilités douces : <https://lnkd.in/e7Q6gQpB>

Priorité à l'écologie et au logement

Un nouvel outil : l'Urbascore, ou l'art de compter les « points »

L'Urbascore est un système de promotion des externalités positives destiné à valoriser les nouvelles opérations de construction ou de restructuration lourde. Valable pour toutes les typologies d'actifs, cet outil dont le caractère contraignant reste à clarifier (v. l'interview d'Alexia Robbes, p. 31), proposera un cadre commun aux acteurs de l'immobilier.

L'Urbascore regroupe 9 critères et s'articule autour de trois catégories : nature et biodiversité, mixité fonctionnelle et sociale ainsi que sobriété et efficacité énergétique. Les opérations devront par conséquent respecter le seuil minimal de chaque critère et pourront surperformer afin d'être valorisées et potentiellement, pour compenser un déficit. Pour parfaire la grille d'évaluation, un label (en annexe du futur PLU-b) incitera à dépasser le cadre réglementaire.

DÉFINITIONS



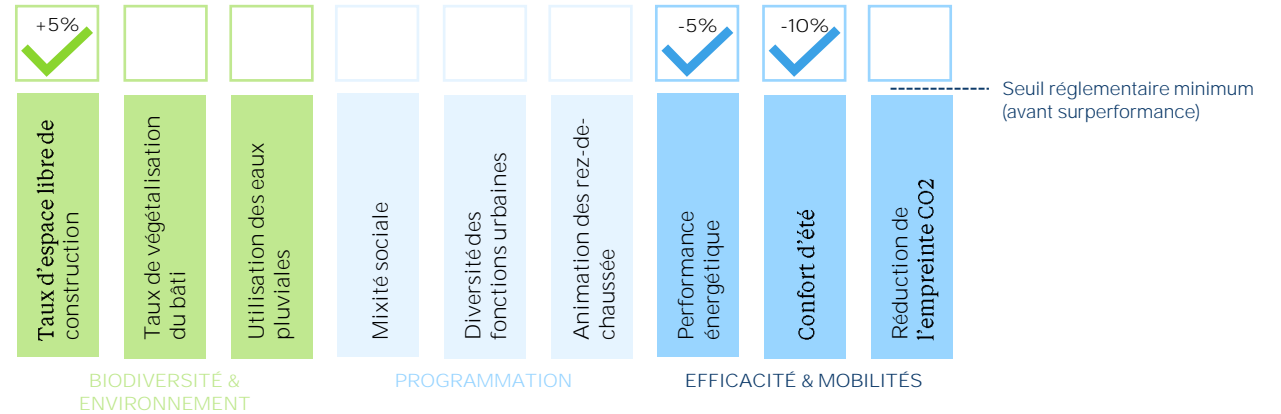
La **restructuration lourde** concerne les « travaux visant à rénover ou modifier une construction existante et soumis à autorisation d'urbanisme qui suppriment ou rendent à l'état neuf les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 15 %, sous réserve des travaux qui ressortent de la reconstruction ».



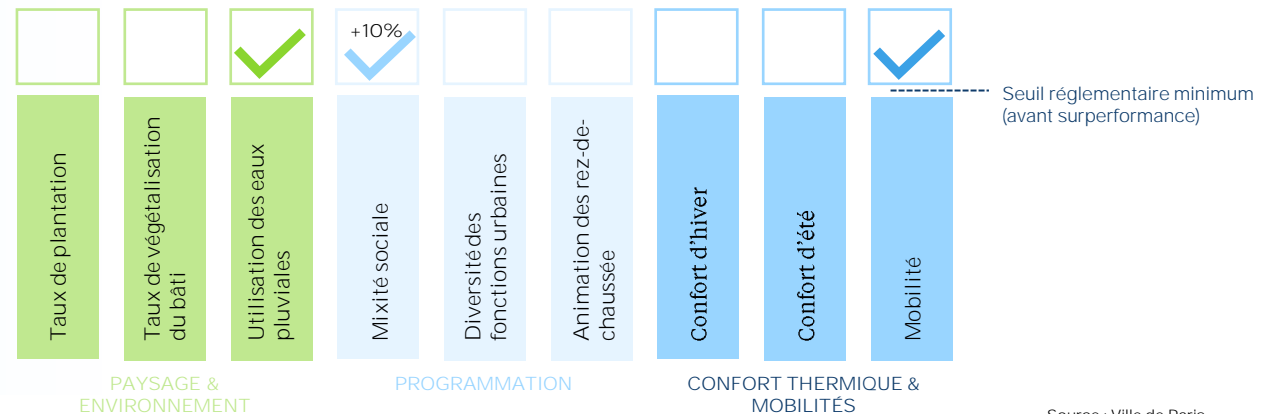
La **reconstruction** est définie par des « travaux consistant à reconstruire une partie d'une construction existante après démolition partielle ou des travaux visant à transformer une construction existante et soumis à autorisation d'urbanisme qui suppriment ou rendent à l'état neuf les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 50 % ».

Grille d'évaluation de l'Urbascore

• CONSTRUCTIONS NEUVES



• RESTRUCTURATIONS LOURDES



Les projets de construction neuve ou de restructuration lourde (> 150 m²) devront remplir au moins trois critères de performance, relevant au moins de deux thématiques différentes.

Source : Ville de Paris

Priorité à l'écologie et au logement

40 % de logements publics d'ici 2035

Le logement, notamment social, et son « rééquilibrage » au sein de la capitale constituent le deuxième axe stratégique de la Ville de Paris, dans un contexte de déclin démographique.

Entre 2013 et 2022, Paris a en effet perdu 5 % de sa population soit 111 900 habitants (après en avoir gagné 5 % entre 1999 et 2013). Si cette déprise n'est pas liée uniquement à un manque de logements ou à la cherté de l'immobilier parisien, la création de nouveaux logements sociaux et abordables permettrait selon la Ville d'inverser la tendance. Par ailleurs, une offre résidentielle abordable plus importante participerait à l'attractivité du tissu économique parisien, en permettant à plus d'actifs de se loger dans la capitale, soutenant ainsi les besoins de recrutement des entreprises.

Pour cela, les règles de servitude de mixité sociale instaurées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, 2000) se durciront pour les nouvelles constructions ou restructurations, dès 500 m² contre 800 m² dans le précédent PLU, dans les zones de déficit (au moins 30 % de logements sociaux) et d'hyper déficit (50 %).

Avec 24,2 % de logements sociaux (incluant les logements construits ainsi que ceux financés mais non livrés) à Paris en 2021, l'offre reste légèrement en deçà du seuil de 25 % imposé par la loi SRU à horizon 2030. Elle est, surtout, très inégalement répartie, les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements concentrant à eux trois 43 % du parc social. Par ailleurs, la Ville souhaite recourir plus largement au bail réel solidaire (BRS) qui permet de dissocier le foncier et la construction. Il s'agit d'un bail longue durée favorisant les ménages modestes, qui bénéficient d'un logement à un prix inférieur au marché.

L'objectif d'Anne Hidalgo est d'atteindre 40 % de logements publics d'ici 2035, dont 30 % sociaux et 10 % d'abordables.

Chiffres clés du logement à Paris

2,16 millions d'habitants
(- 2 % en 10 ans)

1,39 million de logements
(+ 3 % en 10 ans)

Dont

120 300 logements vacants
(+ 9 % en 10 ans)

255 355 logements sociaux SRU
(construits et financés non livrés)

Dont

43 % concentrés dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements

Sources : Insee (recensement de 2019), Apur (chiffres 2020)

Taux minimums applicables pour répondre à la règle de mixité sociale Selon les catégories de logements concernées et les différentes zones

	LOCATIF SOCIAL	BRS
Zone non déficitaire en logement social	-	30 %
Zone de déficit en logement social	35 %	-
Zone d'hyper-déficit en logement social	50 %	-

Source : Ville de Paris

Un PLU de rupture

Un PLU de rupture

Paris plus petit ?

Le nouveau projet de PLU bioclimatique ne marque pas une rupture totale avec les **documents d'urbanisme antérieurs**. La qualité de vie des habitants et de **l'environnement reste évidemment une préoccupation essentielle**. Le PUD de 1967 cherchait déjà à valoriser le patrimoine architectural et naturel de Paris (la Seine et ses berges, les espaces verts, etc.), tandis que le POS de 1977, quatre ans après l'inauguration du boulevard périphérique, abordait déjà le sujet de la réduction de la place de la voiture dans Paris ; un sujet repris et amplifié dans le PLU de 2006, promouvant les modes doux, luttant contre la pollution de l'air ou l'imperméabilisation des sols. Enfin, la **révision de 2016 avait été l'occasion pour la Ville d'afficher une nouvelle ambition dans la recherche d'un meilleur équilibre entre activités et habitat, notamment en doublant le nombre d'emplacements réservés pour du logement**.

Pour autant, le projet de nouveau PLU se démarque de ces précédents documents sur quelques points essentiels. Ainsi, le rayonnement de Paris et la compétitivité de **son économie à l'échelle internationale ne**

semblent plus être une priorité, alors que la précédente équipe municipale accordait une place importante aux créations d'emplois et à l'évolution du nombre de sièges sociaux à Paris. L'évolution du rang de Paris dans les classements internationaux était alors scrutée **avec attention par l'exécutif, qui se félicitait** alors de la hausse conjuguée des emplois et de la population parisienne.

De façon générale, les sujets économiques sont assez peu abordés dans le nouveau PLU bioclimatique, hors du commerce de **proximité, de l'artisanat et du secteur de l'« économie sociale et solidaire »**. La **préoccupation n'est pas tant de créer de nouvelles richesses que de les partager avec le reste de l'Île-de-France**.

Ceci explique notamment la volonté de l'exécutif de réduire la place des bureaux à Paris, plutôt que de conforter les grands pôles tertiaires de la capitale, supposant que la **demande des entreprises s'exprime aujourd'hui dans le QCA pourrait se reporter vers d'autres territoires** moins établis de la capitale ou de sa région. Ce nouveau PLU aborde également

différemment le sujet du tourisme international. Au début des années 2010, la Ville faisait de la hausse du nombre de visiteurs dans la capitale – **qu'elle annonçait vouloir doubler en quinze ans – une preuve manifeste de son dynamisme. À l'heure où le nombre de visiteurs retrouve le niveau qui était le sien avant la crise sanitaire, il s'agit désormais d'en maîtriser les effets,** notamment en régulant de façon drastique la création de locaux à usage **d'hébergement hôtelier**.

Évolution du nombre d'habitants et d'emplois à Paris



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, géographie au 01/01/2022.

Un PLU de rupture

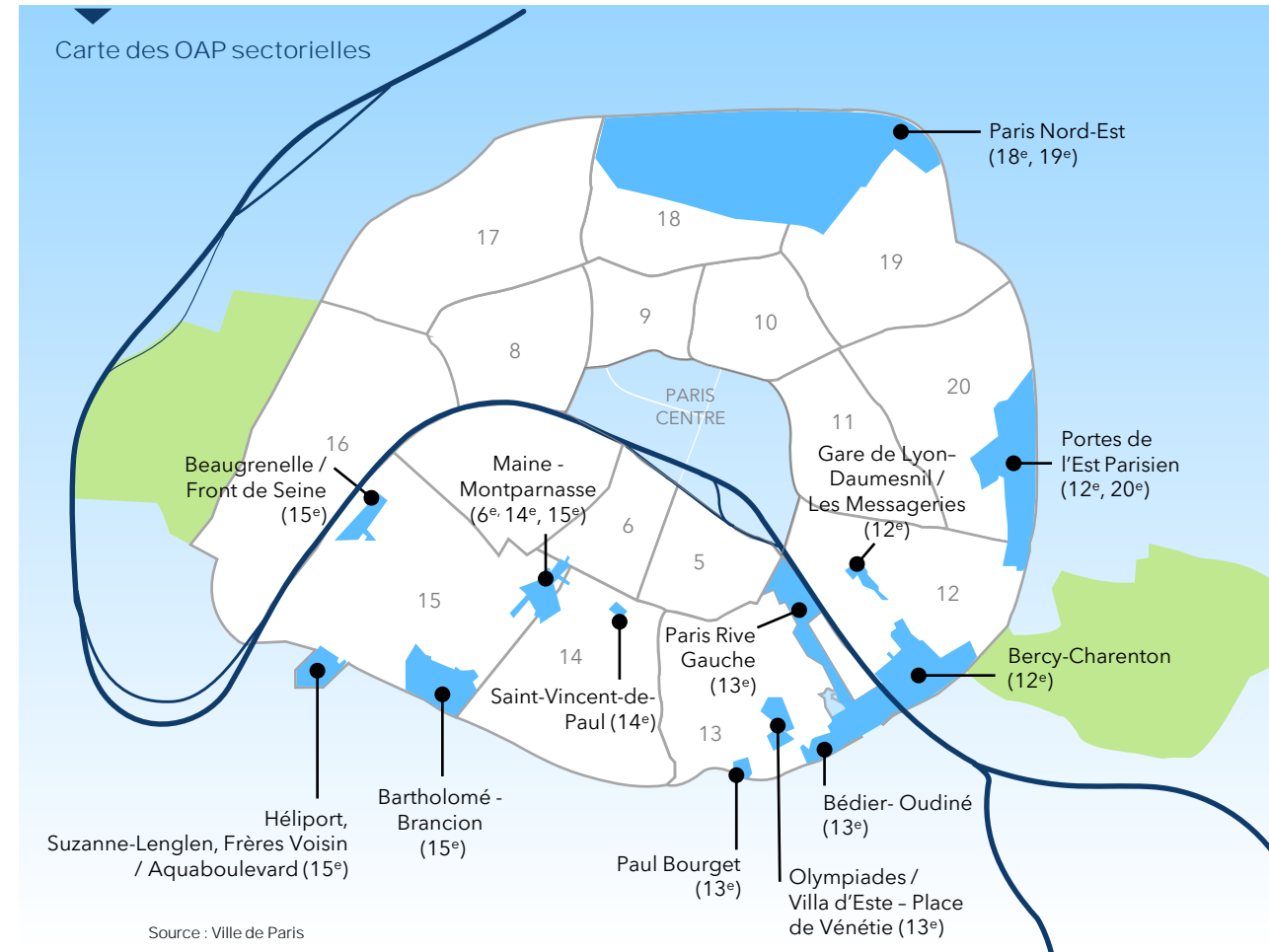
Paris déconstruit ?

Ce nouveau PLU s'annonce également différent des précédents en ce que la construction devra **être l'exception, et la transformation et la** réhabilitation devenir la norme. Cette nouvelle approche est particulièrement marquée s'agissant des OAP de secteur (« orientations d'aménagement et de programmation »). Ces dernières années, c'est là qu'ont principalement été développés de grands équipements et les nouveaux m² de bâti, résidentiels ou tertiaires. En matière de bureaux, ces territoires ont concentré la très grande majorité des surfaces de bureaux créées depuis 2006 à Paris, avec les ZAC Paris Nord-Est (19^e), Clichy-Batignolles (17^e) et surtout Rive Gauche (13^e), où 620 000 m² de bureaux ont ainsi été érigés depuis 1998, avec un succès incontestable puisque le secteur n'a cessé depuis de retenir ou d'attirer les utilisateurs.

De ce point de vue, le PLU bioclimatique change nettement la donne. Bien qu'il s'agisse des derniers fonciers disponibles, la Ville de Paris souhaite restreindre fortement les nouveaux développements et ne plus construire aux abords des infrastructures générant des nuisances (axes routiers et échangeurs, voies ferrées, etc.).

Dès lors, la fonction tertiaire sera désormais réduite à sa portion congrue. C'est le cas du secteur Bercy-Charenton, où 210 000 m² de bureaux (dont six IGH) étaient initialement envisagés sur les quelque 600 000 m² du programme. Ce chiffre est passé à 30 000 m² sur un total de 230 000 m². La décision de réduire de façon drastique la place des bureaux dans les derniers fonciers disponibles de la capitale est donc clairement **le signe d'une nouvelle ère, celle d'un marché immobilier tertiaire** « borné », qui évoluera uniquement en retravaillant l'existant.

Le tertiaire n'est pas le seul concerné par cette volonté de dédensifier les territoires situés aux portes de la capitale. Dans le secteur de Bercy-Charenton, le nombre attendu de nouveaux habitants a également été réduit, passant de 9 000 à 3 500 et limitant ainsi le **potentiel de développement de l'offre de logements sociaux et abordables**. La nouvelle orientation de la Ville conduit de facto à sanctuariser certains territoires, notamment destinés à être végétalisés.



Haro sur les bureaux !

Haro sur les bureaux !

Un dispositif très contraignant : la servitude de mixité fonctionnelle

Le précédent PLU avait pour objectif de réguler la production de bureaux en fléchant les créations de nouveaux m² vers les grandes réserves foncières de la ville (ZAC Paris Rive Gauche, etc.). Le nouveau PLU bioclimatique va **bien plus loin puisqu'il est désormais question de mettre un terme aux constructions et même de réduire la place du tertiaire à Paris.**

La disposition la plus emblématique (et contraignante pour les propriétaires) prévue dans le nouveau PLU bioclimatique est la servitude de mixité fonctionnelle. Dans le secteur de « *développement de l'habitation* », les immeubles dont la surface de plancher relevant de l'activité économique (SPE) est supérieure à 4 500 m²* devront ainsi prévoir l'intégration d'une part minimale de logements (11 % de la surface totale) à l'occasion d'une cession, d'un changement de destination ou d'une restructuration lourde.

D'autres mesures sont intégrées dans le nouveau PLU, comme la suppression du bonus de 10 % de constructibilité pour des surfaces **destinées à l'activité économique.**

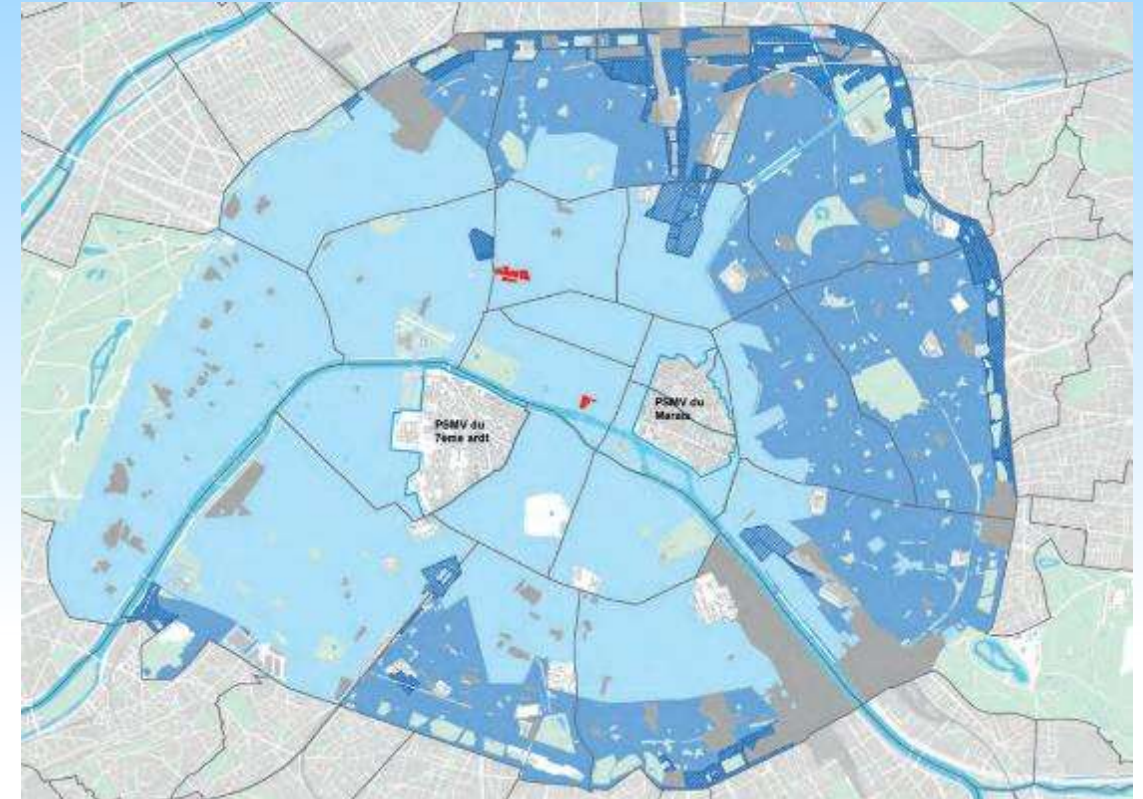
Par ailleurs, les surélévations d'immeubles ne seraient possibles que pour ajouter des m² de logement à l'existant.

D'autres dispositions, plus ponctuelles, ont été ajoutées. Dans le quartier du Sentier est par exemple mis en place un secteur **d'encadrement du commerce de gros afin d'empêcher la transformation en bureaux** des locaux relevant de cette destination.

Enfin, l'intention de la Ville est de mettre un terme aux créations de tours, en limitant la hauteur maximale des immeubles à 37 mètres. Les seuls projets maintenus sont la Tour Triangle dans le 15^e (180 mètres de haut et 80 000 m² de bureaux), dont le chantier a d'ores et déjà débuté et devrait s'achever courant 2026, et les projets de restructuration lourde de tours existantes, à l'image de celui de la Tour Montparnasse (210 m de haut, 100 000 m² de bureaux à livrer à l'horizon 2025-2026).

*Ou si la somme des surfaces de plancher projetées des locaux relevant de la SPE et des locaux relevant de la destination Habitation est supérieure à 5 000 m².

Proposition d'équilibre entre destinations



■ Secteur de promotion de l'habitation

■ Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi

■ Sous-secteur plus favorable à l'emploi

■ Site de protection des grands magasins

■ Secteur non soumis à l'article UG.2.2.1

Source : Ville de Paris

Haro sur les bureaux !

Les pastilles de la discorde

Pour satisfaire ses objectifs de création de logements abordables, la Ville compte mobiliser le parc existant au travers d'un millier d'emplacements réservés (les fameuses « pastilles »), qui fixent une obligation de construction de logements abordables, en indiquant la part de locatif social (LS), intermédiaire (LI) ou BRS. Quand la règle impose la réalisation d'une part minimale de logement locatif social (LS), « le reste de la part minimale de surface de plancher des locaux destinés à l'Habitation est obligatoirement affecté au logement en BRS, au logement locatif intermédiaire ou au logement locatif social, à l'exclusion du logement libre ».

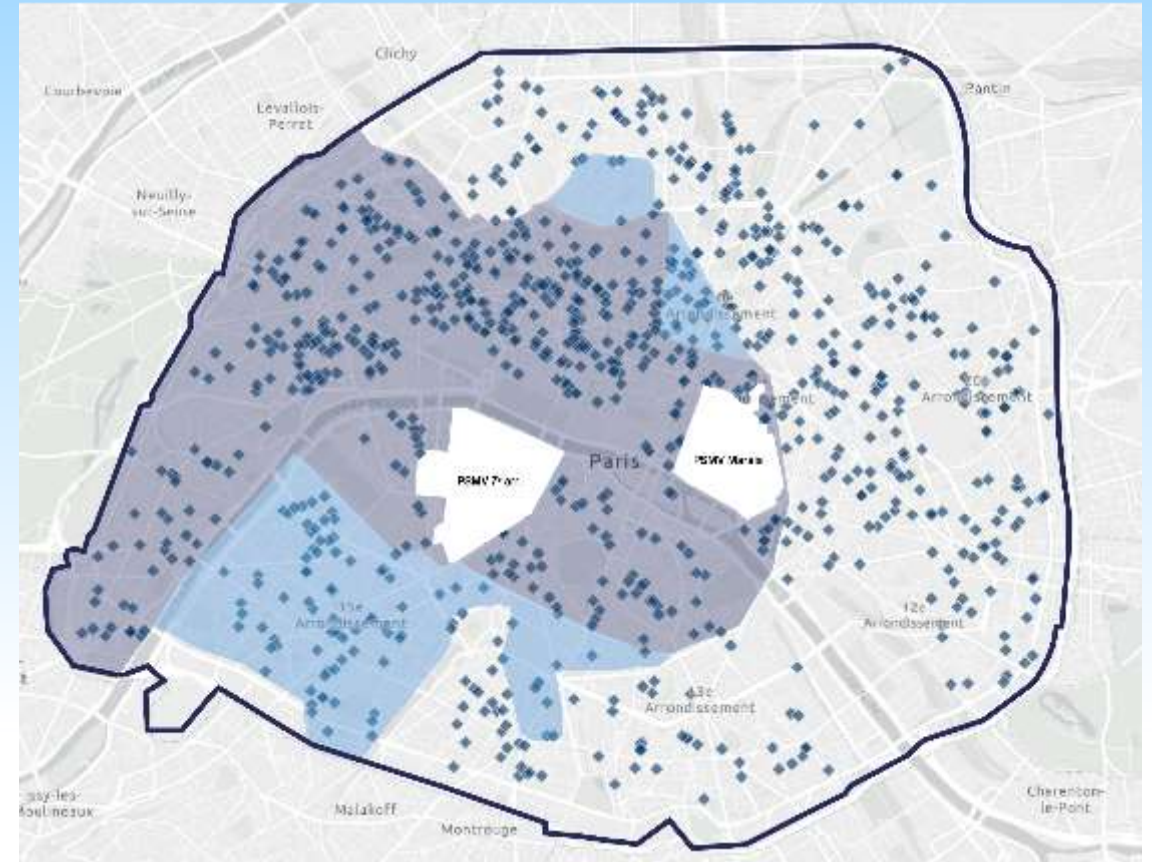
Sur ce millier d'emplacements réservés pour le logement, 611 ont été ajoutés à ceux du précédent PLU. Pour mémoire, leur nombre avait doublé à l'occasion de la révision de 2016. Ce dispositif permet à la mairie de geler toute évolution de la parcelle si le redéveloppement ne correspond pas à la future affectation imposée. La constructibilité de ces emplacements étant limitée, **les propriétaires disposent d'un droit de délaissement imposant, avec le contrôle du juge de l'expropriation, un rachat de l'actif par la Ville au prix du marché.** Rappelons que le budget affecté par la Ville aux préemptions doit doubler

pour passer de 250 à 400 millions grâce notamment à la hausse de la taxe foncière.

Lors de différentes présentations du projet, la Ville a annoncé que certains immeubles pourraient être dépastillés **en cas notamment d'incapacité technique avérée de créer du logement au sein d'une opération.** De fait, entre la phase de concertation et le vote du nouveau PLU au Conseil de Paris, certains actifs ont disparu de la liste des emplacements réservés, sans que les propriétaires des biens concernés en aient été systématiquement informés et sans connaître précisément les raisons de ce dépastillage. D'autres immeubles ont en revanche été ajoutés.

Le nombre et la localisation des emplacements réservés pour du logement devraient encore évoluer d'ici l'adoption définitive du nouveau PLU. En amont du vote au Conseil de Paris le 5 juin dernier, l'adjoint à l'Urbanisme E. Grégoire indiquait que la liste des pastilles serait encore « **toiletée** » lors de la phase de l'enquête publique.

Secteurs de compensation et emplacements réservés pour le logement



- **Secteur de compensation renforcée (SCR) :**
compensation de 2 m² pour 1 m² de logements privés et de 1 m² pour 1 m² de logements sociaux.
- **Secteur dit « hyper-renforcé » :**
compensation de 3 m² pour 1 m²
- **Secteurs classiques :**
ratio identique (1 m² pour 1 m²)
- **Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV du Marais et du 7^e arrondissement)**
- ◆ **Actifs pastillés**

Source : Knight Frank d'après la liste des ER diffusée par la Ville de Paris

Haro sur les bureaux !

Les pastilles passées au crible

Au total, les emplacements réservés (ER) pour le logement, tels qu'indiqués dans le projet de PLU soumis au vote du Conseil de Paris, sont au nombre de 947, dont 611 actifs ajoutés à la précédente liste des ER et un nombre triplé par rapport à celui de 2006.

Des actifs de tous types

Il s'agit pour une large part de bureaux et d'actifs mixtes, mais aussi de logements (notamment vacants), d'hôtels, de parkings et de garages ou encore de commerces. La liste des pastilles comprend également quelques actifs plus atypiques, à l'exemple de groupes scolaires privés et même d'un restaurant universitaire du CROUS de Paris.

40 % dans l'Ouest

À l'exclusion des PSMV* (7^e et Marais) et des grandes ZAC parisiennes, les pastilles se retrouvent sur la quasi-totalité du territoire parisien. Leur répartition n'est pas pour autant équilibrée puisque **40 % d'entre elles concernent des immeubles de l'Ouest** (Paris Centre Ouest « PCO »), dont 26 % dans le QCA et près d'une centaine dans le seul 8^e arrondissement.

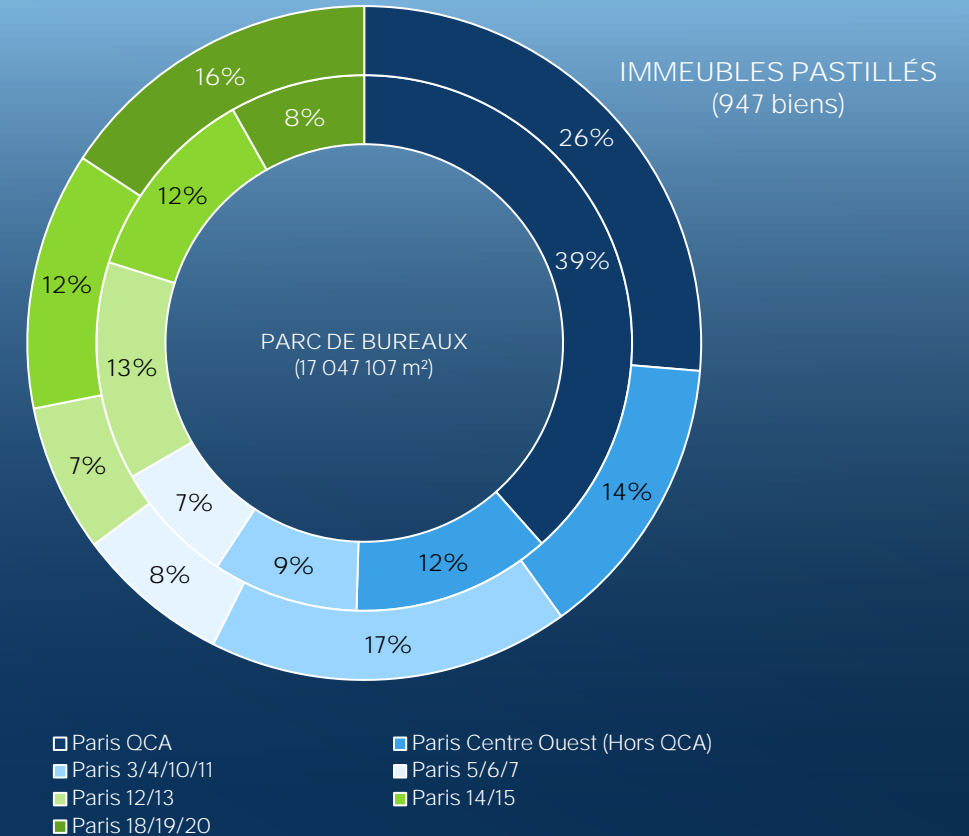
Dans le PCO, près de 380 actifs au total sont pastillés, dont 75 % sont des bureaux ou des immeubles mixtes à dominante tertiaire. Ces actifs représentent une surface cumulée dépassant 700 000 m² (sur un parc de bureaux existant de 8,6 millions de m²).

Par ailleurs, **il s'agit souvent d'emplacements réservés à 100 % pour du logement social** (ER « LS 100-100 »), et même exclusivement réservés pour le logement social dans certains arrondissements comme le 8^e dont le territoire se trouve essentiellement en zone d'hyper-déficit en logement social. Au total, les biens dédiés au LS 100-100 représentent 53 % du **nombre total d'emplacements réservés**.

Enfin, alors que les immeubles pastillés dans Paris peuvent concerner de petites surfaces (à partir de 300 m²), la taille moyenne des immeubles de bureaux, ou actifs mixtes à dominante tertiaire, pastillés au sein de PCO est de 2 700 m². Dans ce secteur, les plus grands ensembles concernés peuvent même dépasser les 5 000 voire 10 000 m² (une dizaine d'actifs recensés).

*Plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Répartition géographique du parc de bureaux et des immeubles pastillés à Paris



Sources : Ville de Paris, ORIE (au 1^{er} Janvier 2023), Knight Frank

Haro sur les bureaux !

Les pastilles passées au crible

Le secteur privé, plus largement ciblé. Jusqu'à présent, les opérations de conversion de bureaux en logements à Paris ont été très majoritairement réalisées sur du foncier public. Ainsi, une étude publiée en mars 2023 par l'APUR* indiquait que sur les 25 plus grandes opérations de transformation de bureaux en logements identifiées depuis 2013 dans la capitale, 16 provenaient d'immeubles occupés par des organismes publics (70% des surfaces transformées – v. tableau ci-contre).

Lors de la révision du PLU en 2016, la Ville avait déjà accru la part des propriétaires institutionnels sur le nombre total de pastilles. Dans le nouveau PLU, ils sont encore plus largement ciblés, en particulier dans l'Ouest où se concentrent la moitié du parc de bureaux existant et les ensembles tertiaires les plus imposants.

Les immeubles pastillés dans PCO appartiennent très majoritairement à des propriétaires uniques. Outre quelques privés, propriétaires publics et congrégations, ceux-ci sont le plus souvent des institutionnels français tels des mutuelles, assureurs et caisses de retraites, très présents

dans le QCA, des SCPI/OPCI ainsi que des fonds étrangers, allemands notamment.

Certains de ces investisseurs ont été frappés lourdement, comptant parfois près de dix immeubles pastillés ou plus. Les pastilles font par ailleurs la part belle à certains des axes les plus onéreux de l'Ouest, comme les avenues Kléber (5 ER) et Léna (6 ER) dans le 16^e, l'avenue Hoche et certaines rues du Triangle d'Or dans le 8^e ou encore la rue de la Paix dans le 2^e.

L'impact sur la valeur du patrimoine tertiaire parisien de certains propriétaires est donc considérable au regard du prix des bureaux dans le QCA. En 2022, celui-ci atteignait ainsi en moyenne près de 22 000 €/m² (contre 12 000 €/m² dans Paris hors QCA) et environ 30 000 €/m² pour les plus beaux actifs du quartier d'affaires.

* Transformation de bureaux-activités en logements à Paris, un choix de durabilité.

Les 25 opérations de transformation de bureaux en logements les plus importantes entre 2013 et 2022 à Paris

Adresse	Arr. parisien	Maître d'ouvrage	Surfaces d'habitation issues de la transformation	Surfaces d'habitation créées en plus des surfaces transformées
12 RUE DE BEARN	3 ^e	Public : Elogie-Siemp	5 103	410
17 BD MORLAND	4 ^e	Privé : Prof. de la construction	16 280	48
35 BD DES INVALIDES	7 ^e	Privé : Promoteur	2 293	1 066
195 BD SAINT GERMAIN	7 ^e	Privé : Particuliers	2 354	155
10 RUE SAINT DOMINIQUE	7 ^e	Public : RIVP	12 945	1 253
18 RUE DE NAVARIN	8 ^e	Privé : Prof. de la construction	2 595	1 381
26 RUE DE SAINT PETERSBOURG	8 ^e	Public : Elogie-Siemp	3 402	2 417
10 RUE DE LONDRES	9 ^e	Public : Elogie-Siemp	2 356	216
1 AVENUE LEDRU ROLLIN	12 ^e	Privé : Compte propre	2 711	0
98 QUAI DE LA RAPEE	12 ^e	Public : Elogie-Siemp	4 943	121
20 RUE DE REUILLY	12 ^e	Public : Paris Habitat	3 370	4 618
72 RUE DE LA COLONIE	13 ^e	Privé : Prof. de la construction	7 010	1 666
122 RUE DU CHATEAU DES RENTIERES	13 ^e	Privé : Promoteur	7 363	57
101-105 BD BRUNE	14 ^e	Privé : Compte propre	4 829	8 529
140 BD DU MONTPARNASSE	14 ^e	Privé : Foncière + Cogedim	5 445	5 234
37 RUE DAREAU	14 ^e	Privé : Prof. de la construction	2 590	3 521
78 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE	14 ^e	Privé : Promoteur	8 185	1 085
9 RUE VICTOR SCHOELCHER	14 ^e	Public : RIVP	3 160	46
42 RUE CAMBRONNE	15 ^e	Privé : Covéa Immobilier	2 898	586
28 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA	15 ^e	Public : Paris Habitat	2 689	790
4 BIS RUE COUSTOU	18 ^e	Public : Elogie-Siemp	3 780	958
99 BD MACDONALD	19 ^e	Privé : Société d'Economie Mixte	4 085	0
58 RUE DE MOUZAIA	19 ^e	Public : RIVP	9 730	169
129 BD DAVOUT	20 ^e	Privé : SCI de particuliers	5 084	2 066
133 BD DAVOUT	20 ^e	Privé : Promoteur	2 546	357

Source : APUR d'après Sitadel

Haro sur les bureaux !

Les pastilles passées au crible

Quelles logiques de pastillage dans des secteurs non tertiaires ?

L'exemple de Paris 18-19-20

La comparaison des emplacements réservés de secteurs parisiens très différents permet de saisir les motivations qui ont présidé au choix des immeubles à pastiller dans la capitale. Le secteur regroupant les 18^e, 19^e et 20^e arrondissements est particulièrement intéressant à étudier parce que s'y concentrent de nombreuses pastilles (149 soit 16 % du total à

Paris), que le secteur est assez peu tertiarié (8 % du parc de bureaux à Paris) et qu'il compte une part importante de logements sociaux. Les biens pastillés dans ce secteur sont principalement des immeubles d'habitation, des hôtels et des commerces, d'une surface moyenne de 1 400 m² quasi inférieure de moitié à celle des ER du QCA.

Contrairement au QCA, où les propriétaires institutionnels ont été largement ciblés, les actifs pastillés des 18^e, 19^e et 20^e arrondissements

sont majoritairement détenus par des privés ou par le secteur public (Ville de Paris, État, SNCF, etc.). Enfin, si la proportion ER LS 100-100 est majoritaire, avec 42 % des biens pastillés, le nombre de BRS 100-100 est également important (36 % des actifs), comme dans d'autres arrondissements à dominante résidentielle (Paris 13^e, etc.).

Pastillages : des caractéristiques variant fortement d'un secteur à l'autre

Paris QCA

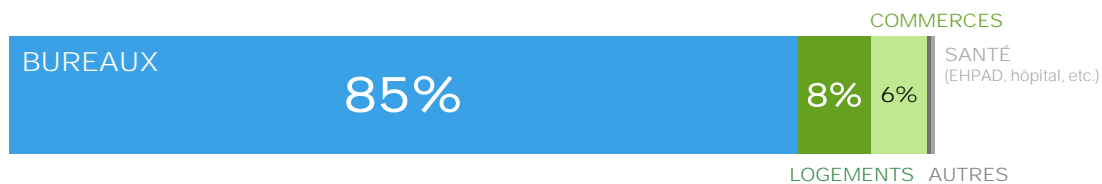
249
actifs pastillés

85 %
de bureaux et actifs mixtes à dominante bureaux

2 680 m²
Taille moyenne des actifs pastillés

98 %
de LS dont 43 % de LS 100-100

Répartition des immeubles pastillés par typologie
Part sur le nombre total



Paris 18-19-20

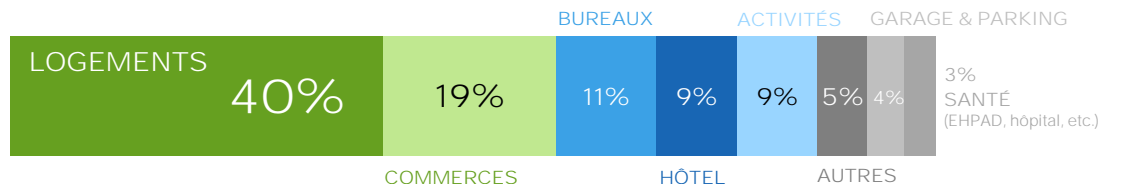
149
actifs pastillés

11 %
de bureaux et actifs mixtes à dominante bureaux

1 400 m²
Taille moyenne des actifs pastillés

52 %
de LS dont 82 % de LS 100-100

Répartition des immeubles pastillés par typologie
Part sur le nombre total



Sources : Ville de Paris, Knight Frank

Régulation drastique des nouveaux usages

Régulation drastique des nouveaux usages

Les meublés de tourisme, éléments perturbateurs de l'immobilier parisien

Plus que le développement, somme toute assez restreint, des bureaux, le marché parisien a surtout été bousculé ces dernières années par l'essor de nouveaux usages, qui ont impliqué de nouvelles façons de consommer l'immobilier.

Ainsi, l'arrivée d'Airbnb à Paris à la fin des années 2000 a sans doute **constitué l'un des** principaux éléments « perturbateurs » de son marché immobilier. En 20 ans, la filière de la location de courte durée s'y est développée de façon exponentielle, par la transformation en meublés de tourisme de locaux de différents types, commerces de pied d'immeuble et bureaux notamment. En 2020, l'APUR estimait à 65 000 environ le nombre d'offres de meublés parisiens mises en ligne sur le seul site Airbnb (dont 13 800 étant le fait d'un multi-loueur), contre 20 000 offres proposées, tous sites Internet confondus, en 2011.

Si la réglementation a progressivement évolué, régulant de façon plus drastique la transformation de commerces de rez-de-chaussée en location saisonnière, la tendance **s'est poursuivie ces dernières années par le** biais de la conversion de bureaux.

Plusieurs opérateurs spécialisés ont ainsi participé de la forte demande pour des bureaux à Paris, prenant à bail ou acquérant ces derniers afin de les transformer en meublés touristiques au moyen d'une simple déclaration préalable.

À l'échelle du marché tertiaire parisien, le **phénomène est néanmoins limité puisqu'il** concerne des surfaces de taille modeste, généralement comprises entre 100 et 500 m² **et essentiellement situées dans l'hypercentre** parisien (Paris QCA, secteurs proches du QCA, Nord du 15^e, 5^e, 6^e et 7^e arrondissements). Avec son nouveau PLU, la Ville n'en a pas moins pour objectif de limiter très fortement le développement de nouveaux meublés touristiques. Ainsi, ces derniers seront reversés dans la sous-destination « Autres hébergements touristiques », et un vaste secteur d'encadrement (v. p. suivante) va interdire la création de surfaces en « autres hébergements touristiques ».



Questions à...



Jean-Philippe
Duchêne

Gérant de WISE DÔME CONSEIL, conseil en changement de destination, spécialiste de la commercialité et de la compensation en agrément immobilier d'entreprise.

Comment la réglementation encadrant les **changements d'usage** a-t-elle évolué au cours des dernières années à Paris ?

Depuis 2015, la ville de Paris a fait évoluer à trois reprises le règlement municipal (2015, 2018 et 2022). L'évolution va en se complexifiant, afin de limiter les compensations et de conserver ou rétablir les grands équilibres Ouest / Est et activités / logements. À noter que les volumes restent relativement faibles (moins de 20 000 m² pour environ 200 opérations par an), et qu'une attention particulière est portée aux meublés de tourisme.

Quelle a été l'ampleur des créations de meublés de tourisme depuis le début des années 2010 ?

La vague des créations de meublés de tourisme à Paris a débuté dans le milieu des années 2010, c'est-à-dire après celle de la création d'hôtels (pour mémoire près de 200 hôtels créés pour 15 000 chambres environ). Les investisseurs se sont d'abord intéressés aux logements, mais du fait de la complexité du marché de la commercialité (rareté de l'offre et durcissement des règles de compensation), ils se sont portés sur les locaux à usage « autre qu'habitation ».

Quels types d'actifs ont le plus fait l'objet de changements de destination en hébergement hôtelier ?

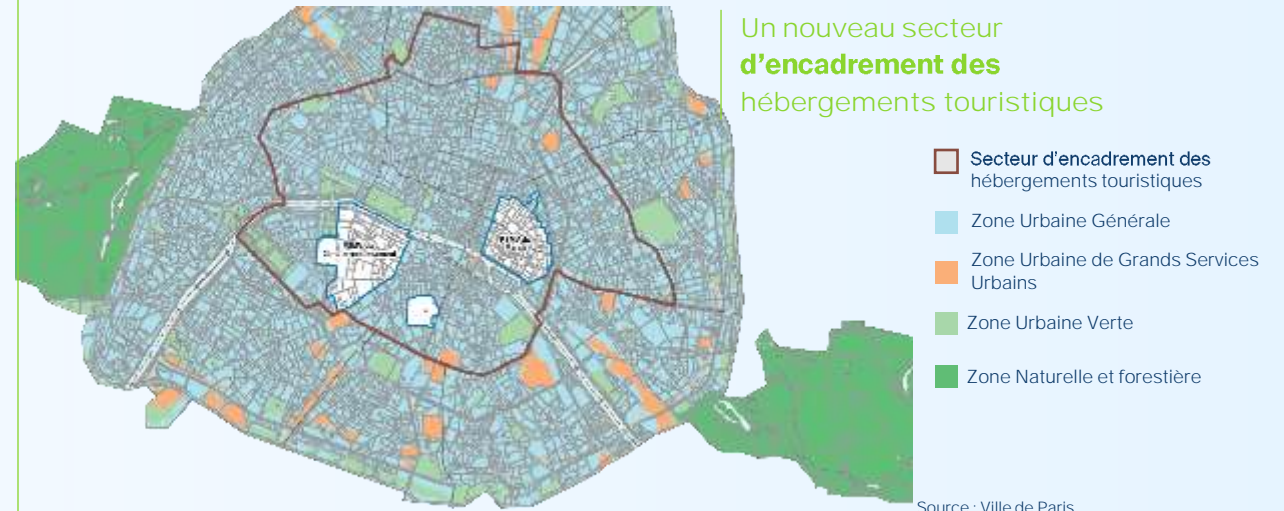
Enfinement assez peu de logements (moins de 200 demandes de 2010 à 2020). Depuis 2015, les changements de destinations en meublés de tourisme ont d'abord concerné les locaux commerciaux et artisanaux, dont une bonne partie est située en rez-de-chaussée (environ 85 000 m² transformés de 2015 à 2022, pour un peu plus de 1 000 déclarations préalables de travaux). Notons toutefois que la Ville de Paris a mis en place un régime de protection spécifique de ces locaux depuis janvier 2022 pour freiner cette tendance qu'elle juge nuisible aux petits commerces et aux artisans, notamment dans les 2^e, 3^e, et 4^e arrondissements. Depuis 2018, la part dans la transformation des locaux à usage de bureaux est

croissante, puisqu'en 2022 près d'un dossier de création de meublé de tourisme sur deux concerne un local à usage de bureaux (192 dossiers en 2022).

Quelles sont les nouvelles dispositions prévues par la Ville dans le nouveau PLU bioclimatique concernant les meublés touristiques ? Quid des meublés existants ?

Les meublés de tourisme sont reversés dans la sous-destination « Autres hébergements touristiques », et un secteur d'encadrement, qui s'étend du 1^{er} au 11^e arrondissements, ainsi que

sur la butte Montmartre, va tout simplement interdire la création de surfaces en « autres hébergements touristiques ». Les meublés de tourisme qui bénéficient d'une autorisation d'urbanisme ne sont bien entendus par concernés, c'est un droit acquis. Toutefois, on peut être surpris par leur relatif faible nombre, car selon nos estimations, il y a moins de 3 000 meublés de tourisme qui bénéficient d'une autorisation d'urbanisme... il y aura donc une prime à la légalité sur cette typologie d'actifs.



Source : Ville de Paris

Régulation drastique des nouveaux usages

Une régulation pour rien ? L'exemple du « quick commerce »

D'autres nouveaux usages font l'objet d'une attention particulière dans le nouveau PLU, comme la livraison express de produits alimentaires et de repas commandés en ligne. Ciblés car potentiellement générateurs de nuisances pour les riverains des quartiers dans lesquels ils s'installent, *dark stores** et *dark kitchens* (« cuisines dédiées à la vente en ligne ») seront ainsi interdits dans les terrains **comportant de l'habitation**, et l'on ne pourra transformer des locaux en RDC vers cette destination.

La place de la livraison express sur la scène médiatique et politique est pourtant sans commune mesure avec son poids réel dans la consommation et sur le marché immobilier. Alors qu'une conseillère de Paris, Barbara Gomès, dénonçait lors du vote du 5 juin 2023 ces dark stores qui « envahissent nos espaces publics comme une maladie contagieuse », ceux-ci ne constituent en réalité qu'un phénomène marginal qui, après un essor rapide, ne cesse de s'essouffler. Ainsi, Knight Frank a recensé moins de 20 ouvertures de dark stores à Paris en 2022 après une soixantaine environ en 2021.

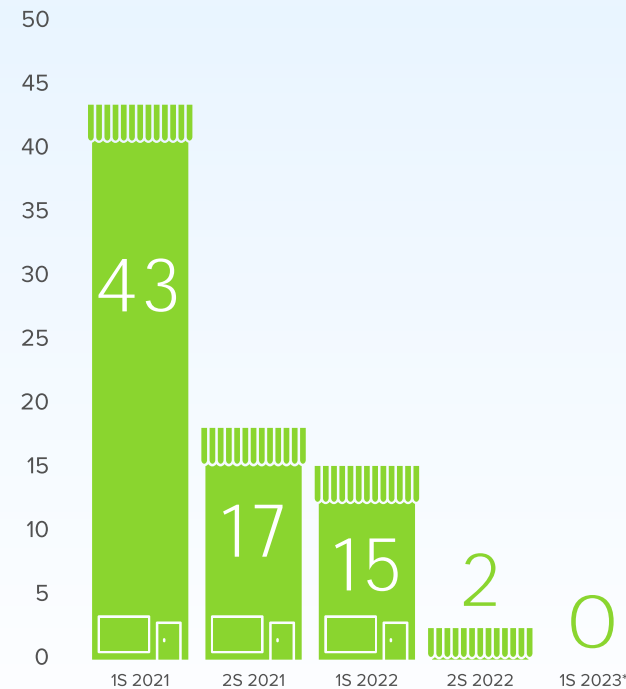
Cette tendance s'est accentuée depuis le début de 2023. **Le flux des ouvertures s'est** quasiment tari et le parc existant devrait désormais décroître compte tenu des difficultés des deux acteurs du quick commerce parisien, GETIR et FLINK, récemment placés en redressement judiciaire.

Parallèlement à cela, d'autres mesures ont été intégrées dans le nouveau PLU pour préserver encore davantage le commerce de proximité :

- **l'ajout de près de 13 km de voies aux 305** km de linéaires déjà protégés dans le précédent PLU, où les commerces en RDC ne pourront changer de destination (à l'exclusion d'« activités médicales ou paramédicales de proximité ») ;
- la protection renforcée du commerce culturel (antiquaires et galeries d'art, disquaires, libraires, etc.),
- quelques dispositions plus ponctuelles ciblant les axes et quartiers de quelques arrondissements (boulevard Saint-Michel, quartier Sainte-Marthe, etc.).

*Considérés comme des « entrepôts » au sens du code de l'urbanisme et du plan local d'urbanisme parisien, depuis une décision du Conseil d'État de mars 2023.

Évolution du nombre d'ouvertures de dark stores à Paris




Source : Knight Frank / *Estimation à fin mai.

Évolution du nombre d'acteurs du quick commerce opérant à Paris



Source : Knight Frank



De nombreuses interrogations

De nombreuses interrogations

Y a-t-il vraiment trop de bureaux à paris ?

Voté le 5 juin dernier, le PLU suscite encore beaucoup d'interrogations. Plusieurs concernent les mesures destinées à réduire la place des **bureaux à Paris, trop importante aux yeux de l'exécutif parisien**. Si l'affirmation est répétée comme une antienne depuis le début du processus de révision du PLU, qu'en est-il vraiment ?

Des créations limitées et très localisées

Depuis 2006, selon l'APUR, l'évolution nette des surfaces de plancher par destination a en réalité été très favorable au logement (+ 2,5 millions de m²) et, en proportion, à l'hébergement hôtelier (+ 17 %), quand **la surface des bureaux n'a elle que très faiblement évolué** (+ 0,2 million de m² et + 1 %). Les chiffres du parc de bureaux le

confirment également : depuis le début des années 2000, sa taille a certes augmenté de 10 % en moyenne à Paris, mais du fait essentiellement des développements réalisés dans les grandes ZAC (Nord-Est et Rive Gauche notamment, expliquant la hausse de 33 et 37 % dans les secteurs de Paris 12/13 et Paris 18/19/20). En revanche, les surfaces de bureaux sont restées stables dans le QCA et ont même légèrement diminué dans Paris 3/4/10/11.

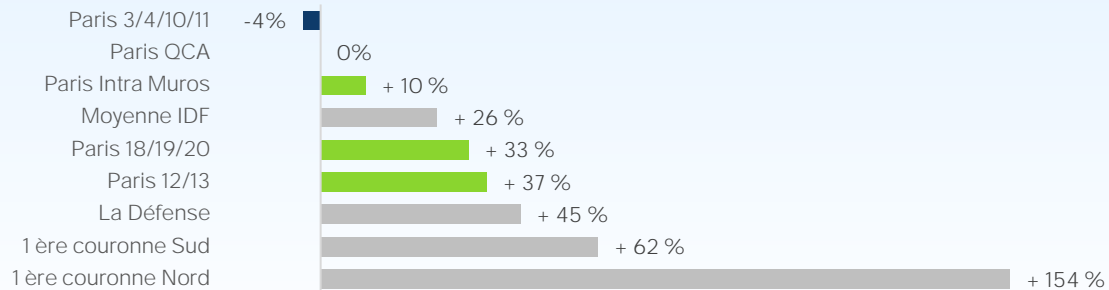
Trop peu de bureaux pour répondre à la demande

Alors que le parc a très peu évolué, la demande des entreprises pour des bureaux parisiens s'est quant à elle amplifiée, dans le QCA surtout dont le marché a profité du dynamisme de secteurs d'activités attachés au

quartier d'affaires (luxe, avocats, finance, coworking, etc.) ainsi, plus généralement, de la recherche accrue de centralité depuis le déclenchement de la crise sanitaire.

Ce contexte explique la pénurie actuelle de surfaces de bureaux dans Paris, à l'exception du nord-est de la ville où la vacance frôle les 10 %. En moyenne, la vacance atteint 3,7 % dans la capitale, moins de 3 % dans le QCA et est quasi nulle dans certains secteurs (1,7 % dans Paris 5/6/7). Ainsi, le marché tertiaire parisien est nettement sous-offreur, quand le taux moyen l'Île-de-France atteint près de 8 %. L'écart est encore plus grand avec certaines grandes métropoles mondiales, comme Londres dont le taux de vacance frôle les 10 %, ou Manhattan où il approche les 20 %.

Évolution du parc de bureaux de quelques secteurs tertiaires franciliens
Sur le volume total de m² entre 2000 et 2023 (1T)



Sources : Knight Frank / ORIE

Indicateurs de performance du marché immobilier tertiaire parisien

627 170 m²

Offre disponible au 1T 2023
- 9 % sur un an

3,7%

Taux de vacance dans Paris au 1T 2023
dont 2,6 % dans le QCA,
1,7 % à Paris 5/6/7^e arr. ou
9,4 % à Paris 18/19/20^e arr. ou
7,8 % en Île-de-France

44%

Part de Paris dans la demande placée en Île-de-France en 2021-2022 Vs 39 % entre 2010 et 2019

Source : Knight Frank

De nombreuses interrogations

Vers une répartition plus équilibrée de la richesse et des surfaces de bureaux ?

L'un des objectifs affirmés de la réduction de la place des bureaux dans l'ouest de Paris est de partager la richesse économique avec **d'autres territoires moins bien lotis**. Selon S. Lecler, Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Paris, lors d'une réunion de présentation du PLU au Pavillon de l'Arsenal en mars 2023, « *l'activité économique est une grande richesse à Paris. Nous ne souhaitons pas la garder pour nous seuls mais la partager avec les autres territoires de la métropole* ».

En matière de bureaux, cette vision pourrait se heurter à la réalité du marché immobilier et aux besoins des entreprises, tels qu'exprimés par celles-ci depuis le déclenchement de la crise sanitaire. De fait, **les mouvements d'entreprises** quittant les zones les plus prisées de Paris sont assez rares et se font en outre le plus souvent au profit de pôles tertiaires établis des Hauts-de-Seine, qui ne sont sans doute pas ceux auxquels songe l'exécutif pour partager les richesses de la capitale.

Dès lors, et puisque les relocalisations **d'utilisateurs ne se décrètent pas**, les dispositions visant à limiter la place du tertiaire dans les quartiers d'affaires parisiens pourraient

brider leur dynamisme sans pour autant bénéficier aux pôles tertiaires moins attractifs. On peut du reste s'interroger sur l'efficacité de certaines mesures visant à redynamiser le Nord-Est, à la peine depuis quelques années malgré une offre de bureaux importante et peu onéreuse. Dans l'avant-projet des OAP, il est ainsi question d'encourager le « *développement d'activités économiques, productives, tertiaires et de service* » ou encore de « *développer une activité économique dynamique comportant à la fois des bureaux [et du] coworking* » dans plusieurs quartiers des 18^e et 19^e arrondissements (Chapelle Internationale, Porte de la Villette, Clignancourt).

En revanche, et alors même que le gisement de transformation y est important en raison de l'alourdissement du stock de bureaux obsolètes, l'opportunité de convertir dans le Nord-Est des surfaces tertiaires en logements (ou autres usages) n'est pas évoquée et très peu d'ER pour le logement y portent sur des immeubles de bureaux existants (16 % des 149 pastilles de Paris 18/19/20 – v. p. 20).



De nombreuses interrogations

Un marché parisien moins attractif?

Avant même son approbation, le nouveau PLU a déjà des incidences sur le marché de **l'investissement**. Quelques immeubles mis sur le marché ont en effet été pastillés ce qui, compte tenu d'une décote potentiellement importante, a ralenti voire suspendu certaines opérations de cession. Par ailleurs, l'instauration d'une servitude de mixité fonctionnelle n'est pas sans incidence sur la valorisation des bureaux à Paris. Dans un contexte de marché déjà fortement ralenti par la remontée des taux d'intérêt (moins de 850 millions d'euros investis sur le marché parisien des bureaux, contre 1,5 milliard en moyenne au 1T entre 2020 et 2022), le nouveau PLU ajoute par conséquent à l'incertitude et pourrait remettre en question le statut de marché refuge de Paris.

À l'heure où la qualité environnementale des actifs est un critère de plus en plus discriminant pour les investisseurs, le marché parisien pourrait également être pénalisé par le ralentissement du verdissement du parc tertiaire. De fait, les contraintes imposées en cas de restructuration lourde d'un immeuble pastillé ou potentiellement concerné par la servitude de mixité fonctionnelle pourraient inciter les propriétaires de bureaux concernés à se

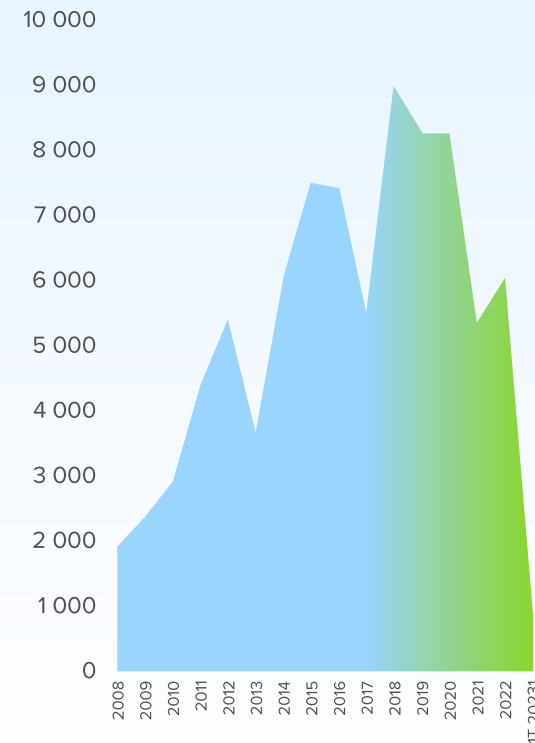
contenter de travaux légers*. Le dynamisme du marché locatif de l'ouest parisien permettrait à ces bailleurs de louer leur bien, mais pas d'en optimiser la valeur locative.

À l'inverse, les immeubles non pastillés, non soumis à la servitude de mixité fonctionnelle et récemment restructurés pourraient voir leur valeur augmenter. En effet, le ralentissement des lancements de projets de restructuration et la diminution du stock de bureaux souhaitée par l'exécutif dans les secteurs les plus prisés de la capitale pourraient **accroître la pénurie de l'offre et accentuer la hausse des valeurs locatives**.

Un plus grand nombre d'entreprises pourraient dès lors avoir du mal à se loger à Paris, diminuant la variété de son tissu économique et conduisant certains utilisateurs à chercher des bureaux au sein de communes de périphérie plus abordables, dans l'Ouest notamment.

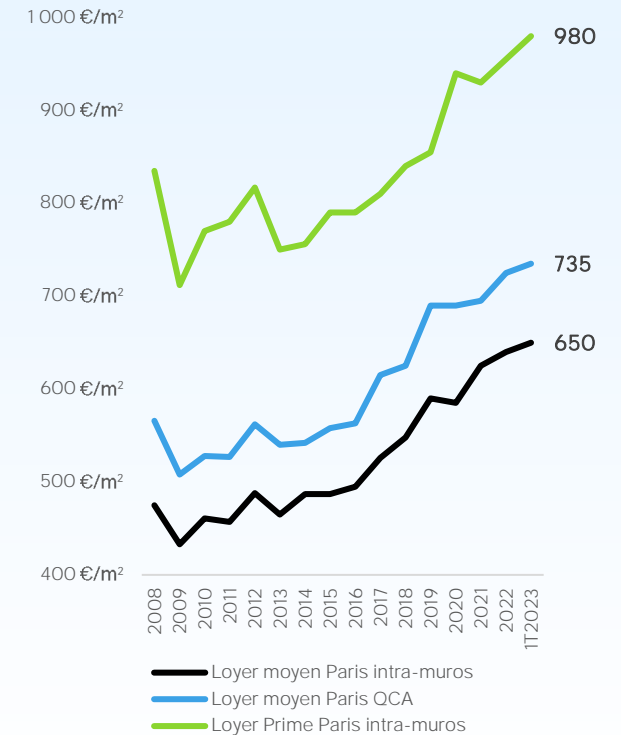
*Notons que le texte voté en Conseil de Paris ne précise pas si le fait de mener une opération de rénovation énergétique implique ou pas de considérer celle-ci comme une restructuration lourde – v. l'interview d'A. Robbes, p. 31.

Évolution des volumes investis en bureaux à Paris, en millions €



Source : Knight Frank

Évolution des loyers prime et moyens à Paris, en €/m²/an



Source : Knight Frank

De nombreuses interrogations

Mobiliser d'autres classes d'actifs que les bureaux ?

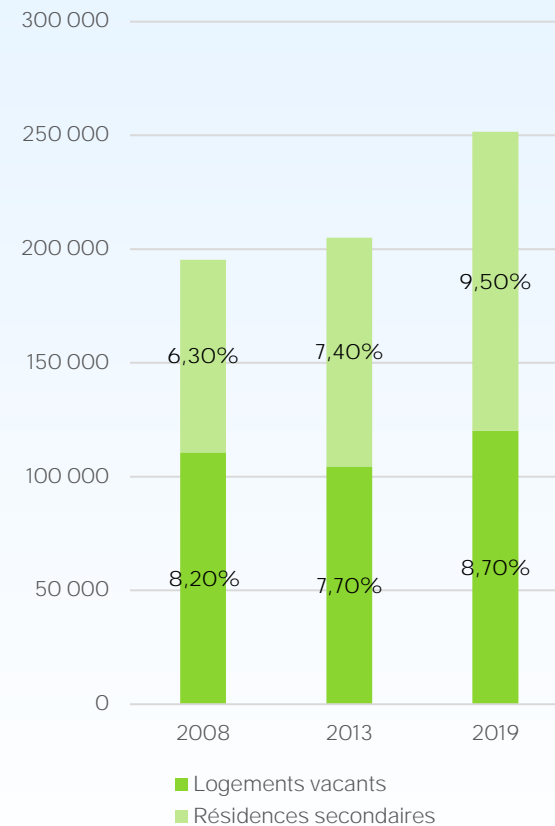
Pour augmenter l'offre de logements abordables et mieux la répartir au sein de la capitale, la Ville souhaite prioritairement puiser dans le stock existant de bureaux. Or, cette stratégie **s'annonce particulièrement ardue pour des raisons financières**. Le nombre important d'immeubles pastillés dans Paris QCA et la valeur moyenne des bureaux de ce secteur (22 000 €/m² à la fin de 2022) questionnent ainsi la capacité de la Ville à acquérir un nombre significatif de biens, malgré un budget affecté aux préemptions multiplié par deux. E. Grégoire, adjoint à l'Urbanisme, a donné un début de réponse dans un entretien récemment accordé au Moniteur, affirmant ainsi : « Avec ces 400 immeubles [de bureaux pastillés], nous nous ouvrons le champ des possibles ! Si déjà, sur dix ans, nous parvenons à déclencher une dizaine de pastillages, nous aurons atteint notre objectif ».

D'autres types de biens que les bureaux pourraient-ils être mobilisés ? Quid par exemple des logements vacants, dont le nombre n'a cessé d'augmenter ces dix dernières années ? Ainsi, l'INSEE indique une hausse de 15 % entre 2013 et 2019 (soit 120 300 logements et près de 9 % du parc résidentiel parisien). En excluant les logements dans l'attente d'un

nouveau locataire, en cours de vente ou faisant l'objet d'une succession, les logements durablement vacants étaient au nombre de 18 600 à la fin de 2020, chiffre non négligeable dont l'absorption pourrait en partie permettre de répondre aux objectifs de la Ville de Paris en matière de logement social, même si les mesures mises en place depuis quelques années (convention avec l'ANAH – Agence Nationale de l'Habitat, dispositif « Louez solidaire ») ont échoué à inverser la tendance.

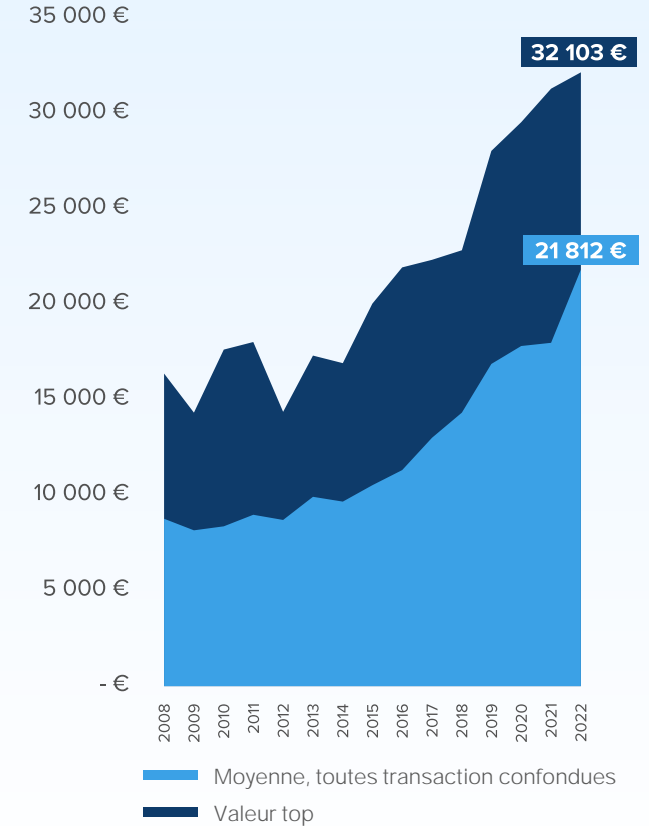
Le nombre de résidences secondaires est également en forte hausse (+ 31 % entre 2013 et 2019), ces dernières représentant 9,5 % du parc résidentiel parisien. Leur part est particulièrement importante dans les quartiers centraux (comme le Marais), qui sont également ceux où se concentrent les meublés touristiques. S'agit-il là encore d'un levier à activer pour augmenter l'offre de logements à destination des Parisiens ? Parmi les 43 000 meublés de tourisme recensés dans Paris à l'automne 2022, seuls 3 000 auraient ainsi été autorisés à changer de destination (v. l'interview de J.-P. Duchêne p. 23). Or, une régularisation a posteriori paraît peu probable au regard du durcissement de la réglementation encadrant la création d'hébergements touristiques.

Évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants
En nombre, % du stock total de logements à Paris



Source : Insee (RP2008, RP2013 et RP2019)

Évolution du prix des bureaux dans Paris QCA
En €/m²



Source : Knight Frank

De nombreuses interrogations

Un risque d'accentuation de la vacance commerciale ?

Parmi les interrogations liées au nouveau PLU bioclimatique, certaines portent aussi sur les commerces. Ainsi, **l'encadrement drastique** des changements de destination de locaux en RDC (protection étendue des linéaires commerciaux et des commerces culturels, limitation des conversions en *dark stores*, *dark kitchens* et meublés de tourisme) risque-t-il **d'augmenter le nombre de boutiques vides** ? La question est pertinente, car si la vacance des commerces est globalement stable sur les axes n°1, elle s'accroît sur les axes secondaires. Plus marquée depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19, cette tendance ne devrait pas **s'inverser ces prochaines années, les enseignes** accélérant la rationalisation de leur parc de magasins au profit des meilleurs emplacements et certains acteurs connaissant des difficultés croissantes.

Pour **réduire le risque d'une vacance durable** des locaux en RDC, faut-il limiter dans le temps **l'interdiction des changements de destination** ? La question se pose notamment pour les commerces culturels, puisque la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue affectées au commerce culturel en une activité autre est interdite.

Enfin, s'il se concrétise, l'accroissement significatif du nombre de logements sociaux souhaitée par la Ville au sein de quartiers « huppés » de l'Ouest nécessitera le **développement d'une offre commerciale de proximité** abordable adaptée aux besoins des nouvelles populations, suivant la logique de la « ville du quart d'heure ». La municipalité s'engage en effet « *à ce que [les Parisiens] puissent trouver à moins de quinze minutes à pied ou cinq minutes à vélo tout ce qui est essentiel à la vie quotidienne* »*. Comment favoriser ce développement, hors d'une logique de préemption par la Ville**, et attirer des commerçants aux projets variés et économiquement pérennes hors des seuls acteurs de « l'économie sociale et solidaire » ?

* <https://www.paris.fr/dossiers/avec-le-plan-local-d-urbanisme-bioclimatique-paris-devient-plus-verte-et-solidaire-71>

**V. le nouveau plan parisien du commerce et de l'artisanat, approuvé par le Conseil de Paris le 13 décembre 2022 : <https://www.paris.fr/pages/suivez-en-direct-le-conseil-de-paris-de-decembre-2022-22749>



Questions à...



Alexia Robbes

Avocate associée chez ADDEN AVOCATS, spécialisée dans le domaine du droit de l'urbanisme et du droit de la construction.

Quelles peuvent être très concrètement pour **un propriétaire les conséquences d'un « pastillage »** de son bien ?

Le pastillage est un emplacement réservé. Il en existe plusieurs types (espaces verts, équipement public etc.). Concernant les emplacements réservés pour du logement social, les propriétaires ont **l'obligation** de transformer leur bien et de le dédier à du logement – en intégrant une part minimale de logement social – **dès lors qu'une opération affecte l'immeuble** (démolition/reconstruction, restructuration lourde, changement de destination ou de sous-destination en l'état du projet de PLU). Sur un immeuble qui est par exemple pastillé

« LS 100-100 », le premier chiffre représente la surface de plancher habitation dans l'immeuble qui est imposée, le deuxième chiffre représentant la surface à dédier au logement social. Dans le futur PLU la logique reste la même : si le propriétaire touche à son immeuble pour le restructurer lourdement, en changeant la destination ou même la sous-destination, et **désormais également pour l'étendre ou le surélever**, cette opération ne sera réalisable que si elle concourt à rendre le bien conforme à **l'emplacement réservé qui le grève**, c'est-à-dire en réalisant du logement social.

Une contrepartie existe – même si les tenants et aboutissants doivent encore être pleinement clarifiés car ce droit a été très peu utilisé – **c'est le droit de délaissement**. Ainsi, pour éviter d'être grevé, le propriétaire pourra, une fois que le nouveau PLU sera approuvé, mettre la Ville en **demeure d'acquérir son bien**. Si celle-ci n'a pas **acquis le bien dans un délai d'un an à compter de la réception de la demande**, le propriétaire devrait pouvoir en théorie réaliser son opération comme il le souhaitait initialement, même si les modalités restent à approfondir.

Si le propriétaire use de son droit de délaissement, mettant ainsi en demeure la

Ville d'acquérir son bien, comment sera déterminée la valeur de rachat ?

La Ville devra acquérir le bien aux conditions de **marché, c'est-à-dire sans prendre en compte la valeur grevée du fait de l'emplacement réservé**. A défaut d'accord amiable, c'est le juge de **l'expropriation qui fixera le prix d'acquisition à dire d'expert**, en s'appuyant sur les références de transactions identifiées dans un périmètre proche et sur un type similaire de bien, en excluant a priori les valeurs les plus élevées et les plus basses. Les exemples de cessions étant actuellement très peu nombreux, il conviendra de remonter sur plusieurs années afin de constituer un échantillon plus large de transactions. Cela dit, **nous manquons d'éléments pour savoir précisément comment cela pourrait se passer, l'historique de la jurisprudence en matière de droit de délaissement ayant jusqu'à présent été assez limité**, avec peu de contentieux.

Qu'en est-il de la notion de « restructuration lourde » ? A-t-elle été précisée par la Ville ?

Emmanuel Grégoire avait évoqué cette notion lors d'une **réunion de présentation du nouveau PLU au Pavillon de l'Arsenal**, en indiquant que sa définition allait évoluer. Il avait alors expliqué

que, dans le cas d'une modification de plus de 20 % des structures porteuses de l'immeuble, l'opération serait considérée comme une restructuration lourde, et au-delà de 50 %, comme une construction neuve. Néanmoins, le dernier projet de PLU semble indiquer que le seuil, pour **qu'une opération soit considérée comme une restructuration lourde**, aurait été abaissé au fait de supprimer ou de rendre neuf 15 % des **« éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction »**, et sous réserve qu'une **autorisation d'urbanisme soit requise par ladite opération**.

Cette évolution n'est pas anodine. Elle marquerait une approche plus stricte que celle sur laquelle la Ville avait initialement communiqué pour **rassurer les investisseurs, l'abaissement du seuil impliquant de lourdes contraintes pour un nombre plus élevé d'opérations**. Un autre élément, lui aussi essentiel, reste flou : le dernier projet de PLU ne précise pas si le fait de mener une opération de rénovation énergétique afin de se conformer aux contraintes du décret tertiaire implique ou pas de considérer celle-ci comme une **restructuration lourde**, alors qu'il avait été initialement indiqué que cela ne serait pas le cas.

Questions à...

S'agissant de la servitude de mixité

fonctionnelle, autre dispositif que compte actionner la Ville pour créer du logement abordable, le nouveau PLU bioclimatique marque-t-il une rupture par rapport au document précédent ?

Ce nouvel outil impose d'intégrer de l'habitation dans des immeubles 100 % bureaux ou commerciaux d'une surface au moins égale à 5 000 m². Dans ce cas, et en cas d'opération de restructuration lourde, il faudra intégrer au moins 500 m² de surface de plancher dédiée à l'habitation. Cette disposition constitue un vrai sujet de constitutionnalité puisqu'il s'agit d'imposer à des porteurs de projet de modifier ce dernier pour en changer la programmation, et cela sans pouvoir avoir recours au droit de délaissement. En revanche, et pour que ce dispositif soit constitutionnel, il pourrait être possible de compenser sur un autre actif « proche » (sans pour autant savoir précisément ce que recouvre cette notion de proximité). Le propriétaire aurait ainsi la possibilité d'être quitte de ses obligations s'il achète des m² dans le cadre d'une cession de commercialité. Une autre manière d'échapper à cette servitude serait par exemple pour un propriétaire d'avoir déjà réalisé, dans les dix ans précédant cette opération, des

changements d'usage et donc déjà participé au financement du logement social.

Présenté et voté au Conseil de Paris le 5 juin, le projet de nouveau PLU peut-il encore évoluer ? Certaines des dispositions contenues dans le projet de PLU représentent pour certains une atteinte au droit de propriété. Existe-t-il un **risque juridique à même d'empêcher le document d'entrer en vigueur ?**

Oui, le contenu du document peut encore évoluer. Depuis le 5 juin, le PLU est désormais en phase de consultation des personnes publiques associées (PPA – Région Île-de-France, Métropole du Grand Paris, chambres consulaires, Île-de-France Mobilités, SNCF). Celles-ci pourront émettre des avis afin de faire modifier ou clarifier certains points. À l'issue de cette phase de consultation, c'est le document arrêté qui sera présenté à l'enquête publique, à la fin de 2023. Des derniers ajustements du PLU arrêté pourront toutefois être effectués après la remise du rapport du commissaire enquêteur, en conséquence des observations émises à l'occasion de la consultation des PPA et lors de l'enquête publique. Cette dernière phase est donc essentielle car pouvant faire évoluer le PLU avant son adoption fin 2024 par le Conseil de Paris.

Le PLU pourra ensuite faire l'objet d'un contrôle de légalité et de recours. Dans ce cadre, il s'agira par exemple de préciser la légalité de certaines notions. Quelques points, potentiellement attentatoires au droit de propriété pourraient ainsi être soulevés. Dans le cas d'un emplacement réservé pour du logement, il semble par exemple qu'il ne soit pas possible de faire autre chose que du logement locatif aidé (logement intermédiaire, BRS), y compris pour des biens grevés autres que LS 100-100, et donc pas de logement libre.

Quoi qu'il en soit, il n'y aura pas de référé suspension, car dans le cas d'un PLU on considère qu'il en va de l'intérêt général. Ce dernier sera donc, dans tous les cas, opposable aux permis. Si un recours contentieux est toujours possible, il relèvera d'abord de la compétence du tribunal administratif de Paris, puis à la cour administrative d'appel de Paris et ensuite seulement, éventuellement, devant le Conseil d'État. Cela peut prendre du temps ! Cela étant dit, de nombreuses personnes pensaient qu'il y aurait beaucoup de recours après la révision du PLU de 2016. Or, il n'y en a pas eu tant que cela, la Ville essayant de légaliser autant que possible son PLU, ce qui sera également le cas avec le nouveau document.

Questions à...



Les deux PSMV de Paris ne sont pas régis par le PLU et ne sont donc pas concernés par les dispositions imaginées par la Ville pour limiter la place des bureaux et restreindre les **créations de meublés touristiques**. L'exécutif pourrait-il demander la révision des deux PSMV ? Si oui, dans quelles conditions ?

Ces deux secteurs, le Marais et une partie du 7^e arrondissement, échappent en effet au PLU. Mais cela ne signifie pas qu'il n'y a pas de règles d'urbanisme, bien au contraire ! Sur la question des meublés touristiques par exemple, ils sont régulés par l'obligation d'obtention d'autorisations au titre du Code du Tourisme. Par ailleurs, le Marais est par exemple concerné par une obligation de 30 % de logements sociaux.

Concernant l'éventuelle révision d'un PSMV, elle est particulièrement lourde et compliquée et la Ville n'est pas la seule compétente. Cependant, de nouvelles mises à jour – puisque certaines ont déjà eu lieu dans le passé, qu'il s'agisse du PSMV du 7^e ou du Marais – sont tout à fait possibles, mais qui n'imposeront sans doute pas des dispositions aussi drastiques que celles mises en place dans le nouveau PLU bioclimatique.

Pour finir, comment fonctionne ce nouveau **dispositif qu'est l'Urbascore** ?

Ce dispositif nous semble encore extrêmement flou. Ce qui est certain, c'est que la Ville ne peut ajouter formellement une pièce à ce titre dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire, ce serait totalement illégal. Il s'agit davantage d'un élément indicatif sur la performance du projet, permettant de faciliter l'instruction en valorisant les « externalités positives » et les porteurs de projets vertueux. Nous ne connaissons pas encore les seuils et critères précis d'évaluation du bâti. De la même manière, aucun organisme indépendant certificateur n'a été désigné. La Ville serait donc juge et partie.



Synthèse

Synthèse

Principales dispositions par classe d'actifs

Qu'importe la typologie de l'actif, les constructions doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique.

LOGEMENTS



- Servitude de mixité sociale : toute construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination ou de sous-destination portant sur la réalisation d'un programme d'habitation (> 500 m²) doit affecter un pourcentage de la surface de plancher totale au locatif social ou au BRS selon que le programme se situe en zone non déficitaire en logement social, de déficit ou d'hyper-déficit.
- Création de la servitude de mixité fonctionnelle en faveur de l'habitation : toute construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination doit comprendre après travaux une surface de plancher destinée à l'habitation > 11 % de la SPE* créée, restructurée ou objet du changement de destination, avec un minimum de 500 m².
- 611 nouveaux emplacements réservés pour du logement : tout projet de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination portant sur ces emplacements réservés doit affecter une part de sa surface de plancher à la destination habitation. Cette surface doit en outre comporter une proportion déterminée de logement locatif social ou de logement en BRS.

COMMERCES



- Catégorie d'actifs soumise à la servitude de mixité fonctionnelle (quand SPE projetée > 4 500 m²) et pastillage de plusieurs commerces.
- **Protection renforcée du commerce et de l'artisanat** : extension des linéaires protégés, interdiction de changement de sous-destinations des locaux en RDC sur rue relevant du commerce et de l'artisanat, affectation des locaux en RDC sur rue aux sous-destinations artisanat et commerce en cas de construction neuve ou de restructuration lourde.
- Protection renforcée du commerce culturel : interdiction de transformation de surfaces à RDC sur rue affectées au commerce culturel en une activité autre.
- **Mise en œuvre de la Foncière commerces afin de faciliter l'implantation de commerces** de la « nouvelle économie de proximité » (culturels, de bouche, logistique urbaine, économie sociale et solidaire).
- Dispositions particulières pour la protection des grands magasins et des commerces de certains axes (boulevard Saint-Michel) ou quartiers (Sainte-Marthe), etc.
- Dispositions relatives à l'intégration harmonieuse des devantures commerciales au cadre bâti.

Synthèse

Principales dispositions par classe d'actifs

Qu'importe la typologie de l'actif, les constructions doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique.

BUREAUX



- Servitude de mixité fonctionnelle (quand SPE projetée > 4 500 m²) et pastillage de **plusieurs centaines d'immeubles de bureaux** : frein à la création de m² de bureaux et obligation d'intégrer une part de logements abordables ou sociaux selon les arrondissements parisiens. De même lors de travaux : l'obtention d'un permis de construire se systématise, même en cas de rénovation* (désormais considérée comme de la restructuration lourde), et implique par conséquent de créer du logement.
- Fin des tours et immeubles de grande hauteur (IGH) en raison de l'interdiction de dépasser 37 mètres de haut (retour à la hauteur historique du POS de 1977). Par ailleurs, les surélévations de locaux tertiaires se feront uniquement au profit du logement.
- Restriction des possibilités de transformation de locaux obsolètes, toutes typologies d'actifs confondues, en bureaux.
- Dans le quartier du Sentier, **mise en place d'un secteur d'encadrement du commerce de gros afin d'empêcher la transformation en bureaux** des locaux relevant de cette destination.
- Intégration accrue des mobilités douces (minimum 7% de la surface de plancher totale pour des locaux vélos ou une place/20 m² de surface de plancher).

MEUBLÉS DE TOURISME



- Les meublés de tourisme sont reversés dans la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».
- Un secteur d'encadrement (du 1^{er} au 11^e arrondissements et butte Montmartre) interdit la création de surfaces en « autres hébergements touristiques ».

ACTIVITÉS / LOGISTIQUE



- Les dark stores (relevant de la catégorie « entrepôts ») et les dark kitchens (« cuisine dédiée à la vente en ligne ») ne sont **admis que sur des terrains ne comportant pas d'habitation**.
- Le changement de sous-destination en dark stores (entrepôts) ou dark kitchens (cuisine dédiée à la vente en ligne) de locaux en RDC sur rue est interdit.
- Dispositions particulières pour la protection des « activités productives urbaines », incubateurs et hôtels d'activités.

Source : Ville de Paris / * « Travaux visant à rénover ou modifier une construction existante et soumis à autorisation d'urbanisme qui suppriment ou rendent à l'état neuf les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction dans une proportion d'au moins 15 % »

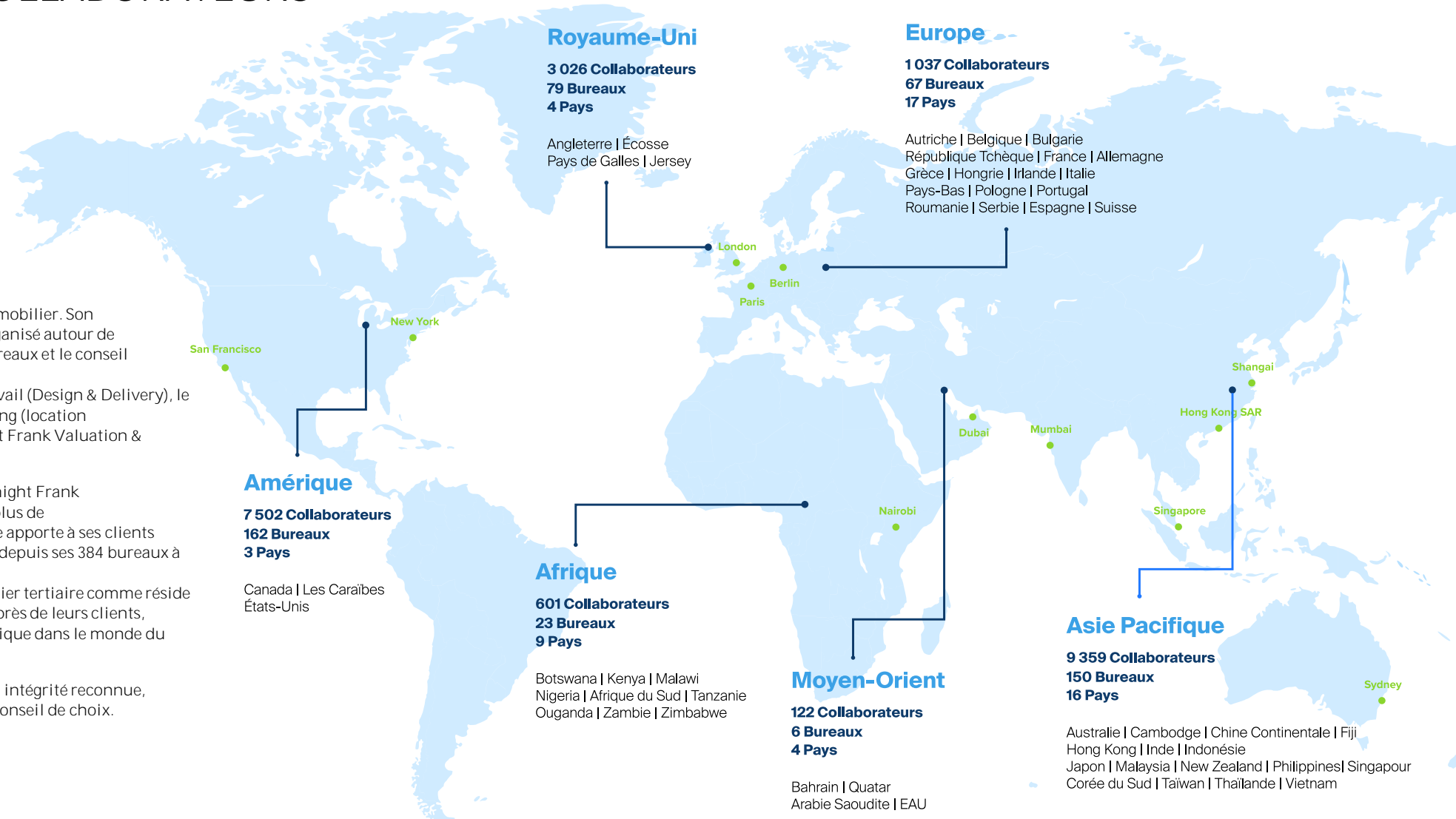
Knight Frank en bref

PLUS DE 20 000 COLLABORATEURS
 487 BUREAUX
 53 TERRITOIRES

Knight Frank est un conseil international en immobilier. Son bureau parisien, créé il y a près de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location de commerce) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a plus de 125 ans, aujourd'hui implantée dans 51 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 16 000 professionnels depuis ses 384 bureaux à travers le monde. Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients, Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier.

Forte d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le conseil de choix.



Contacts



Vincent Bollaert
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet
Partner, Head of Office Agency

+33 (0)1 43 16 88 86
+33 (0)6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Antoine Salmon
Partner, Head of Retail Leasing

+33 (0)1 43 16 88 64
+33 (0)6 09 17 81 76

antoine.salmon@fr.knightfrank.com



Marie Cameron
Head of Valuation & Advisory

+33 (0)1 43 16 88 94
+33 (0)6 71 97 74 51

marie.cameron@fr.knightfrank.com



David Bourla
Partner, Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75
+33 (0)7 84 07 94 96

david.bourla@fr.knightfrank.com



Annabelle Vavasseur
Research analyst

+33 (0)1 43 16 64 71
+33 (0)6 43 64 76 88

annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 2023

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site KnightFrank.fr
Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Crédits images : ©AdobeStock, ©The Noun Project