



Benjamin Robine  
Expert associé - Gérant  
Expert près la Cour d'appel de Paris  
Chartered Surveyor - MRICS  
Robine & Associés

## CARRÉ D'EXPERTS

# PROJET DU PLU BIOCLIMATIQUE DE PARIS

## Moins de bureaux, plus de logements

Depuis décembre 2020, le PLU de Paris fait l'objet d'une procédure de révision vers un PLU bioclimatique (PLUb), dont la prise d'effet est prévue mi-2024. Sa conception, résolument en faveur du logement, aura des répercussions sur les autres marchés immobiliers, notamment celui du tertiaire.

En résumé, de la transformation des bureaux en logements à l'imposition de logements dans les bureaux, il n'y a qu'un pas.

### 1 Le constat

Le diagnostic territorial a pointé les difficultés d'accès au logement, étant rappelé que la population parisienne résidente décroît de façon continue depuis 2013. Il met également en exergue les déséquilibres territoriaux entre quartiers tertiaires et quartiers résidentiels. Le parc de logement social a été porté de 13 % en 2001 à 23 % en 2022.

### 2 Les objectifs

La Ville de Paris veut stabiliser la population parisienne et offrir un logement décent et abordable à chacun. Elle ambitionne de porter le parc de logement social de 23 % en 2022 à 30 % à l'horizon 2035.

### 3 Les moyens

Afin d'atteindre l'objectif de 30 %, le PLUb prévoit plusieurs mesures visant à permettre la création de logements sociaux. Zoom sur les trois plus significatives :

- Dans le secteur de "développement de l'habitation" (anciennement appelé "protection de l'habitation"), toute opération de construction, restructuration lourde ou changement de destination, au-delà d'une certaine surface de plancher, ferait l'objet d'une servitude de mixité fonctionnelle. En d'autres termes, pour les opérations d'une certaine envergure, la Ville de Paris pourrait imposer une part minimale d'habitation.
- Dans le secteur de déficit en logement social, l'obligation pour tout programme de logement de plus de 800 m<sup>2</sup> SdP pourrait évoluer avec un abaissement du seuil de 800 m<sup>2</sup> et une augmentation du pourcentage de 30 % de logements sociaux.
- Le PLUb prévoit l'inscription d'emplacements réservés sur des parcelles correspondant à des immeubles en monopropriété aujourd'hui à usage tertiaire. L'emplacement réservé comporterait un

pourcentage minimal de logements à réaliser, ainsi qu'un pourcentage minimal de logements sociaux et de logements intermédiaires. Alors même que le projet mêle indistinctement bâtiments anciens et bâtiments rénovés, tout projet de travaux devrait donc être réalisé en conformité avec les nouvelles prescriptions particulières de création de logement.

Afin d'obtenir l'autorisation d'urbanisme, les porteurs de projet devront identifier les externalités positives dans 3 thématiques distinctes : "Biodiversité et Environnement", "Programmation et Efficacité" et "Mobilités".

Le projet devra être surperformant par rapport au niveau de base attendu dans le règlement pour un certain nombre de critères (ex : dépassement du seuil de pleine terre, utilisation et récupération des eaux de pluie, dépassement du seuil minimal de logement social...). Ces critères seront labélisés par l'URBASCORE.

### 4 Le périmètre

Le PLUb s'appliquera sur la totalité du territoire parisien, à l'exception des secteurs relevant des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Marais et du 7<sup>ème</sup> arrondissement et, plus accessoirement, au regard du marché immobilier concerné, du Sénat et du Jardin du Luxembourg.

### 5 Les incidences

L'orientation volontariste du PLUb en faveur du logement est significative pour l'immobilier tertiaire, dans une époque combinant désir de centralité pour les bureaux et impératif de sobriété environnementale issue du Décret tertiaire.

Elle combat une réalité de marché durable où le prix des bureaux dans les quartiers d'affaires demeure significativement supérieur à celui du logement. La faisabilité des projets, notamment assujettis à des impératifs de mixité fonctionnelle et/ou sociale, dépendra davantage de leur viabilité financière que de l'URBASCORE.

Cristallisant des droits existants, le marché locatif tertiaire pourrait poursuivre sa hausse, en faveur de preneurs aptes à acquitter des niveaux de loyer historiquement élevés et au détriment d'activités moins contributives, pourtant plébiscitées par la Ville.

Au sujet des emplacements réservés, le propriétaire pourra mettre en œuvre le droit de délaissement pour contraindre la Ville à acheter l'immeuble, sous le contrôle du Juge de l'Expropriation.

Rappelons enfin que la valeur s'apprécie nonobstant la dépréciation résultant de l'emplacement réservé.