



MARCOLIVIERPETIT  
EXPERTISES

ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES – BAUX COMMERCIAUX  
VALEURS VÉNALES – VALEURS LOCATIVES – VALEURS DE FONDS DE COMMERCE – INDEMNITÉS D'ÉVICTION

**QUELS IMPACTS POURRAIT AVOIR LE PROJET DU PLU  
BIOCLIMATIQUE DE PARIS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE ?  
PARIS VILLE TEST ?**

Laura CYRANKOWSKI, expert immobilier et collaboratrice de Marc-Olivier PETIT, expert immobilier près la Cour d'Appel de Paris



## **SOMMAIRE**

- I. PRINCIPES DE BASE
- II. LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PLU BIOCLIMATIQUE DE PARIS
- III. LES MOYENS ENVISAGES
- IV. LES POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE MARCHE TERTIAIRE



## I- PRINCIPES DE BASE

### ➤ Qu'est ce qu'un PLU?

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un document d'urbanisme qui détermine les grandes orientations d'aménagement et les règles de construction qui sont applicables sur un territoire pendant une dizaine d'années. C'est le document que l'on consulte avant la réalisation d'un projet de construction/restructuration/réhabilitation/démolition d'un bâtiment. Il s'agit d'un document d'urbanisme « stratégique ».

### ➤ Sur quel territoire le PLU de Paris s'applique-t-il ?

Paris intra-muros, excepté les secteurs sauvegardés du Marais, d'une partie du 7<sup>ème</sup> arrondissement et du patrimoine du jardin du Luxembourg pour lesquels une réglementation spécifique est en vigueur.

### ➤ Pour quelles raisons la ville de Paris souhaite-elle réviser son PLU?

Le PLU en vigueur est ancien (2006).

Mieux se préparer aux évolutions climatiques et sanitaires tout en améliorant le cadre de vie des parisiens et parisiennes.

Instaurer un caractère BIOCLIMATIQUE.



## I- PRINCIPES DE BASE

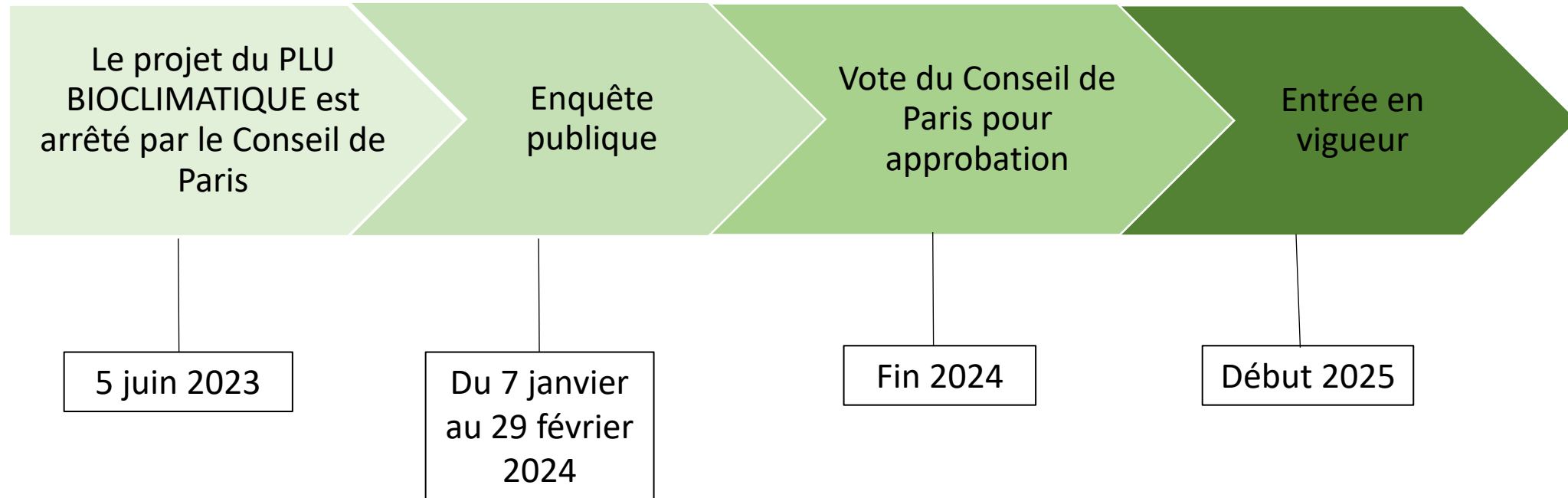
### ➤ Qu'est ce qu'un PLU BIOCLIMATIQUE?

Le caractère bioclimatique renvoie à un mode de conception architectural qui s'appuie sur le site et l'environnement du projet pour obtenir des conditions optimales de qualité de vie, de confort, dans le respect de l'environnement, de la biodiversité et de la biosphère.



## I- PRINCIPES DE BASE

### CALENDRIER





## II- LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PLU BIOCLIMATIQUE DE PARIS

### LE LOGEMENT

40 % de logements  
publics d'ici 2035

### LE CLIMAT

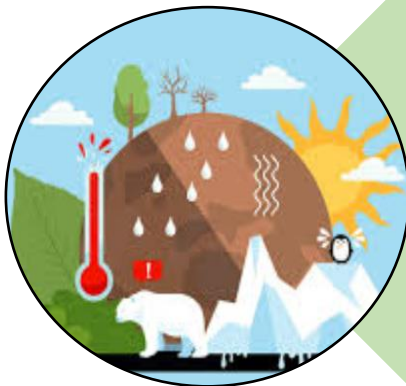
Ville neutre en carbone  
d'ici 2050



## II- LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PLU BIOCLIMATIQUE DE PARIS



- Accélération du rééquilibrage Ouest-Est en matière de logements sociaux
- Mettre le logement au cœur des constructions
- Création d'une zone d'accélération de la solidarité
- Pastillage de 600 nouveaux emplacements
- La fin des constructions de bureaux à l'ouest et dans le Triangle d'Or en faveur du logement
- Développement du Bail Réel Solidaire (BRS)

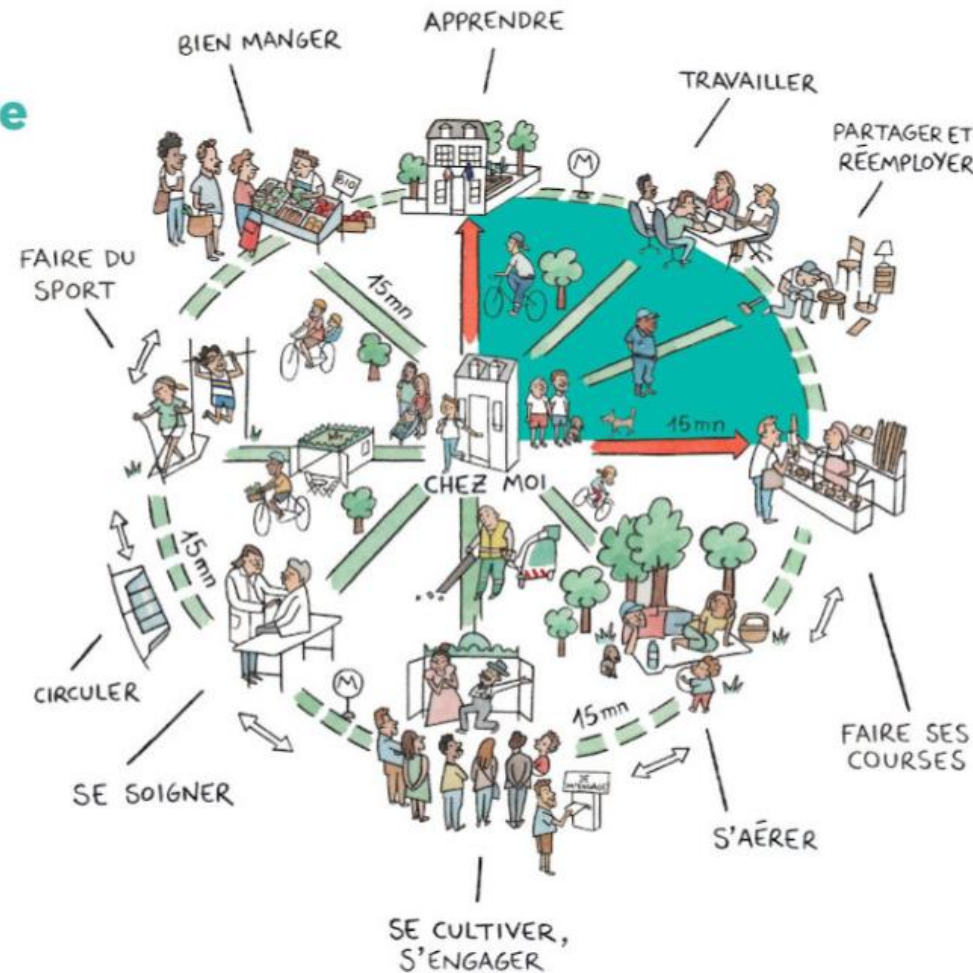


- La réhabilitation devient la norme et la démolition/reconstruction l'exception
- Réduire l'utilisation du béton et favoriser des matériaux et procédés de construction ayant un impact carbone réduit
- Un grand parc métropolitain dans le Nord de Paris
- La protection d'espaces verts protégés et en pleine terre
- La création d'une zone « déficit en végétal »
- La plantation massive d'arbres sur les talus du périphérique
- La production d'énergies renouvelables
- La fin des climatiseurs individuels



## II- LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PLU BIOCLIMATIQUE DE PARIS

### La ville du quart d'heure

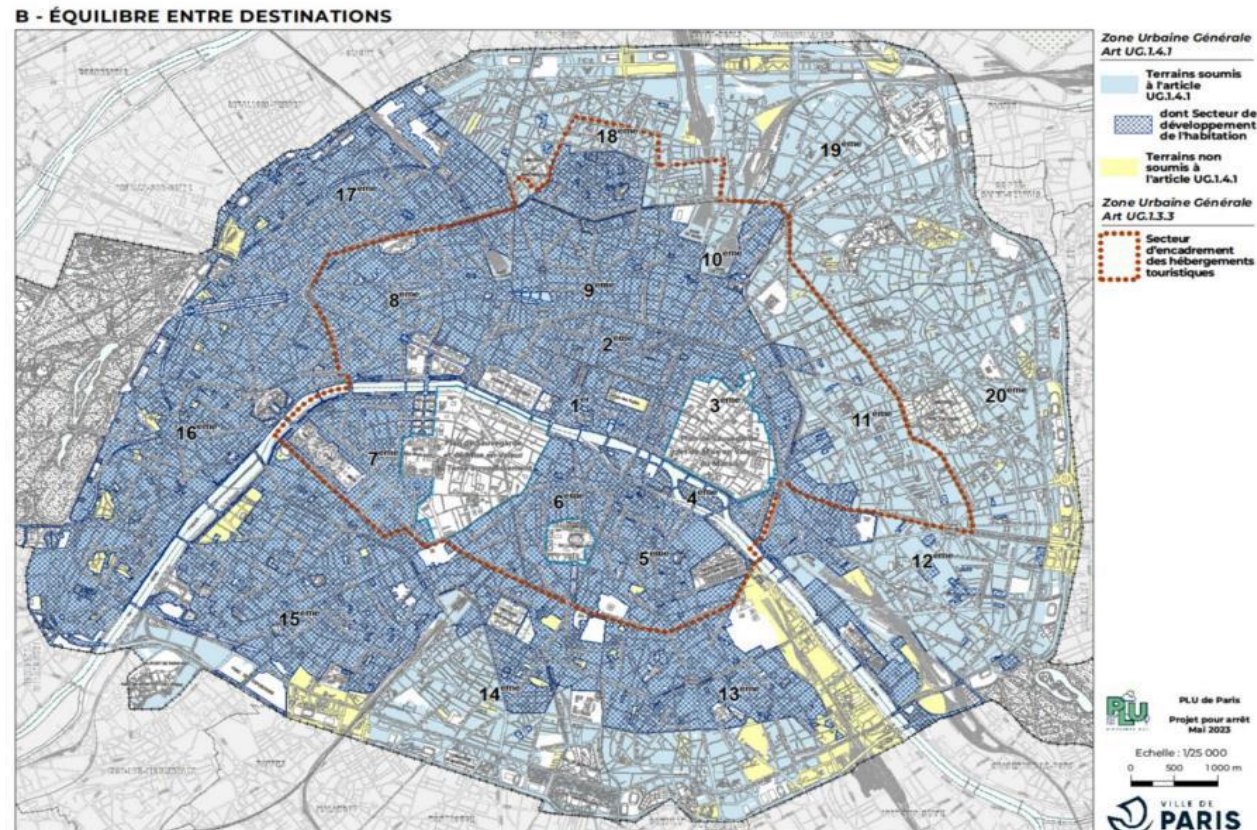






## III- LES MOYENS ENVISAGES

L'ancien secteur de « protection de l'habitation » devient un secteur de « développement de l'habitation ».





### III- LES MOYENS ENVISAGES

#### SERVITUDES

Emplacements réservés

Mixité fonctionnelle

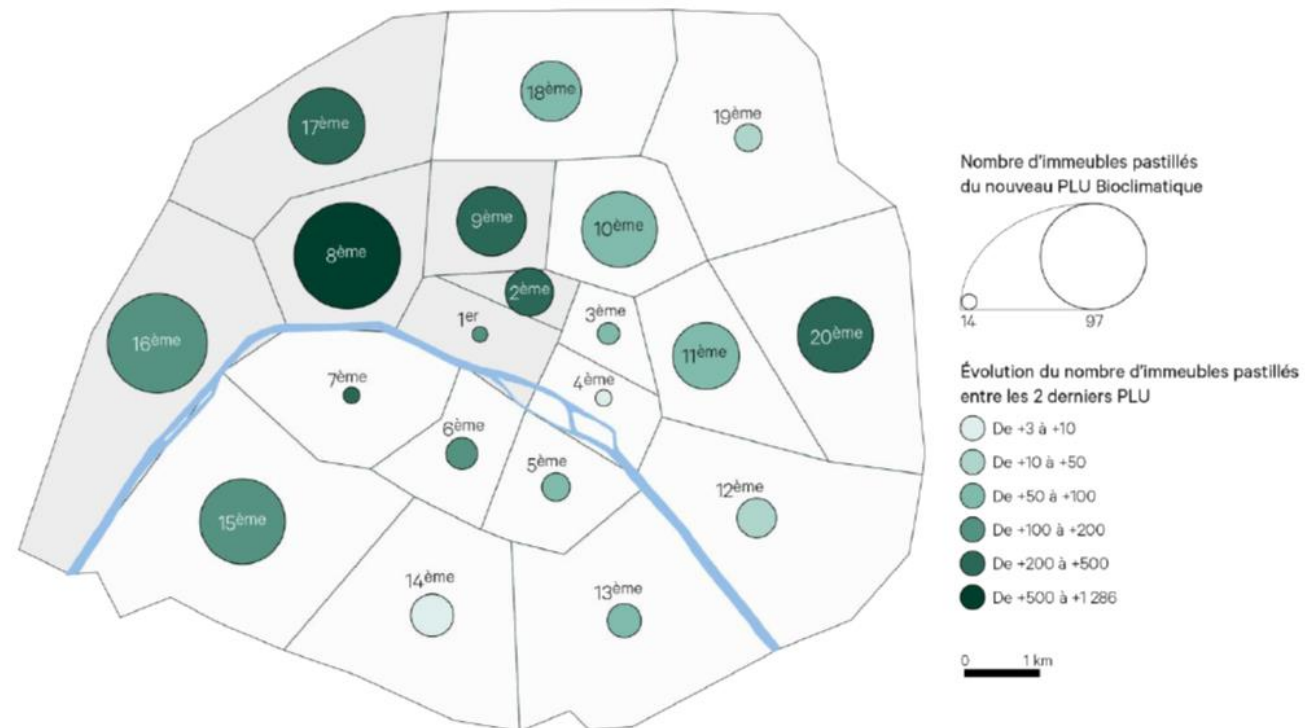
Mixité sociale



## III- LES MOYENS ENVISAGES

### 1) La servitude d'emplacements réservés

Répartition des emplacements réservés par arrondissement dans le projet de PLU bioclimatique



Source : carte réalisée par CBRE Research, sur la base d'estimations (informations provisoires).  
La liste des emplacements réservés est susceptible d'évoluer.



### III- LES MOYENS ENVISAGES

#### LECTURE DU TYPE DE RESERVE

Type de logements ciblés dans le dernier chiffre

Part de logements (en %) prévu dans le futur programme

Part de logements sociaux ou BRS (en %) prévu dans le futur programme

Arndt	Adresse	Type de réserve
8 <sup>e</sup>	34 avenue George V	LS 100-60
8 <sup>e</sup>	169 boulevard Haussmann	LS 100-100
8 <sup>e</sup>	156 boulevard Haussmann	LS 100-60
8 <sup>e</sup>	124 boulevard Haussmann	LS 100-100
8 <sup>e</sup>	63 boulevard Haussmann	LS 100-60
8 <sup>e</sup>	103 boulevard Haussmann	LS 100-60
8 <sup>e</sup>	146 boulevard Haussmann	LS 100-60

Source : annexe V du règlement du PLU BIOCLIMATIQUE – TOME 2



### III- LES MOYENS ENVISAGES

➤ Qu'est ce qui déclenche la servitude d'emplacement réservé ?

Tout projet de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination/sous-destination, que l'opération relève du permis de construire ou de la déclaration préalable.

**Restructuration lourde** (UG.1.4, UG.1.5, UG.4.1.3, UG.4.2, UG.5.2.3, UG.5.2.4, UG.6.2.2, UG.7.2, UG.8, UGSU.4.1.3, UGSU.4.2, UGSU.5.2.3, UGSU.5.2.4, UGSU.6.2.2, UGSU.7.2, UV.4.2, UV.5.2.3, UV.5.2.4, N.4.2, N.5.2.3, N.5.2.4)

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.

➤ Est-il possible d'y échapper ?

Oui, en exerçant son droit de délaissement prévu aux articles L152-2 et L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



## III- LES MOYENS ENVISAGES

### 2) La servitude de mixité fonctionnelle

Elle permet d'imposer une part de logements dans les projets immobiliers situés dans le secteur de « développement de l'habitation ».

#### ➤ Qu'est ce qui déclenche la servitude de mixité fonctionnelle ?

Toute construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination ou de sous-destination d'immeuble dont la SPE projetée est supérieure à 4 500 m<sup>2</sup> ou dont la somme des surfaces de plancher projetée des locaux relevant de la SPE et des locaux relevant de la destination habitation est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

#### ➤ Peut-on y échapper ?

Oui (impossibilité technique, changement d'usage suite à compensation réelle, compensation en transformant de la SPE en habitation).



## III- LES MOYENS ENVISAGES

### 3) La servitude de mixité sociale

Elle permet d'imposer une part de logements locatifs sociaux dans les programmes de logements dont la SDP est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

	Logement locatif social*	Logement en BRS*
Zone non déficitaire en logement social	–	30 %
Zone de déficit en logement social	35 %	–
Zone d'hyper-déficit en logement social	50 %	–

*Source: projet PLU BIO CLIMATIQUE de Paris*

#### ➤ Qu'est ce qui déclenche la servitude de mixité sociale ?

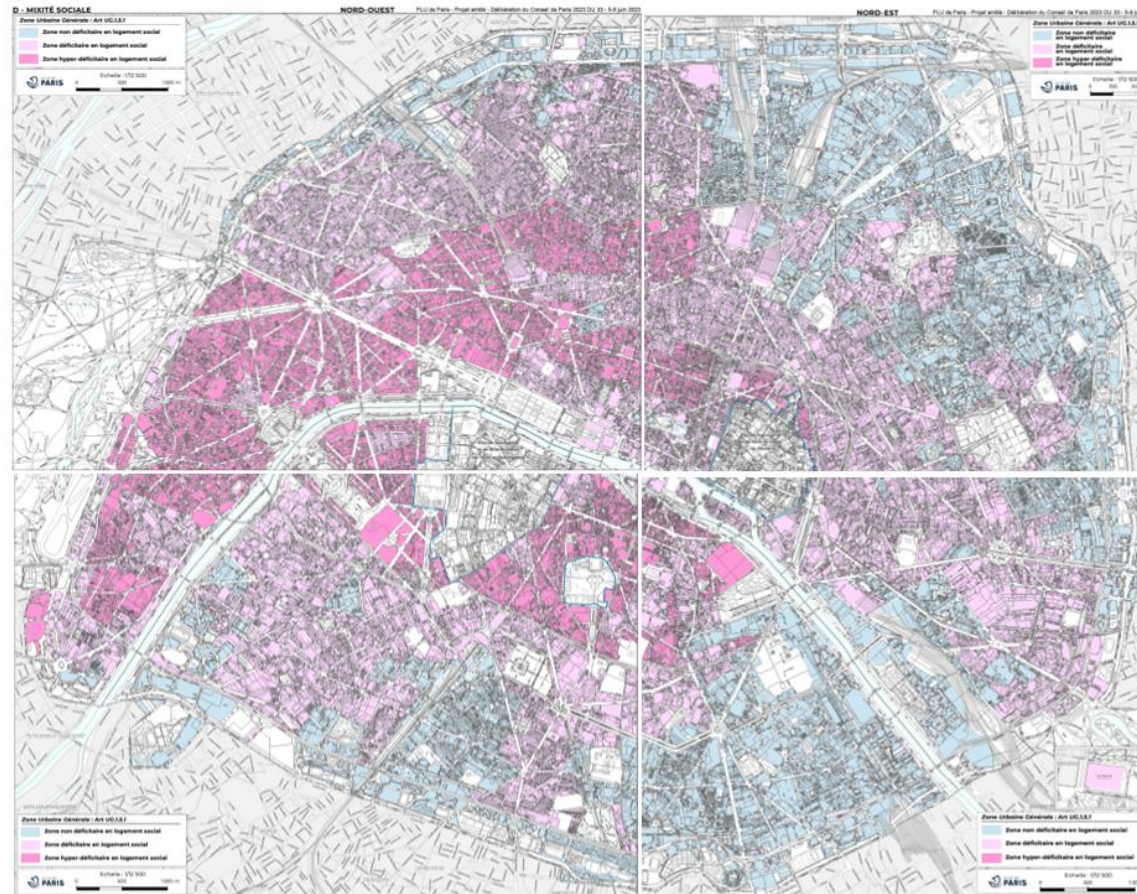
Tout projet de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination/sous-destination portant sur la réalisation d'un programme d'habitation de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP.





## III- LES MOYENS ENVISAGES

### CARTE DES ZONES DEFICITAIRES EN LOGEMENTS



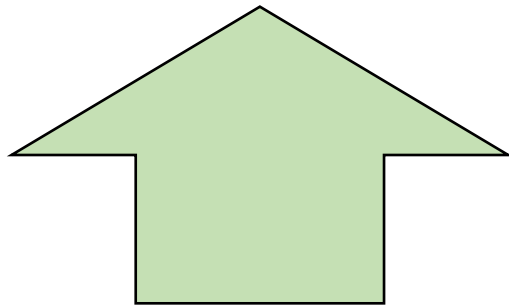
**Zone Urbaine Générale : Art UG.1.5.1**

- Zone non déficitaire en logement social
- Zone déficitaire en logement social
- Zone hyper-déficitaire en logement social



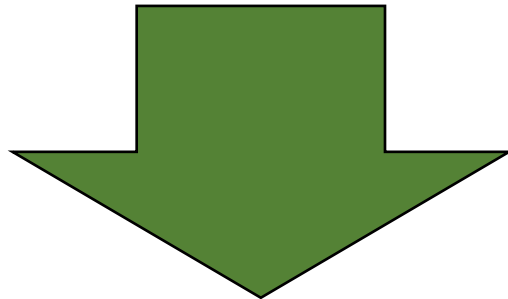


## IV- LES POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE



Actifs neufs, récemment restructurés et non soumis aux servitudes

VALEURS

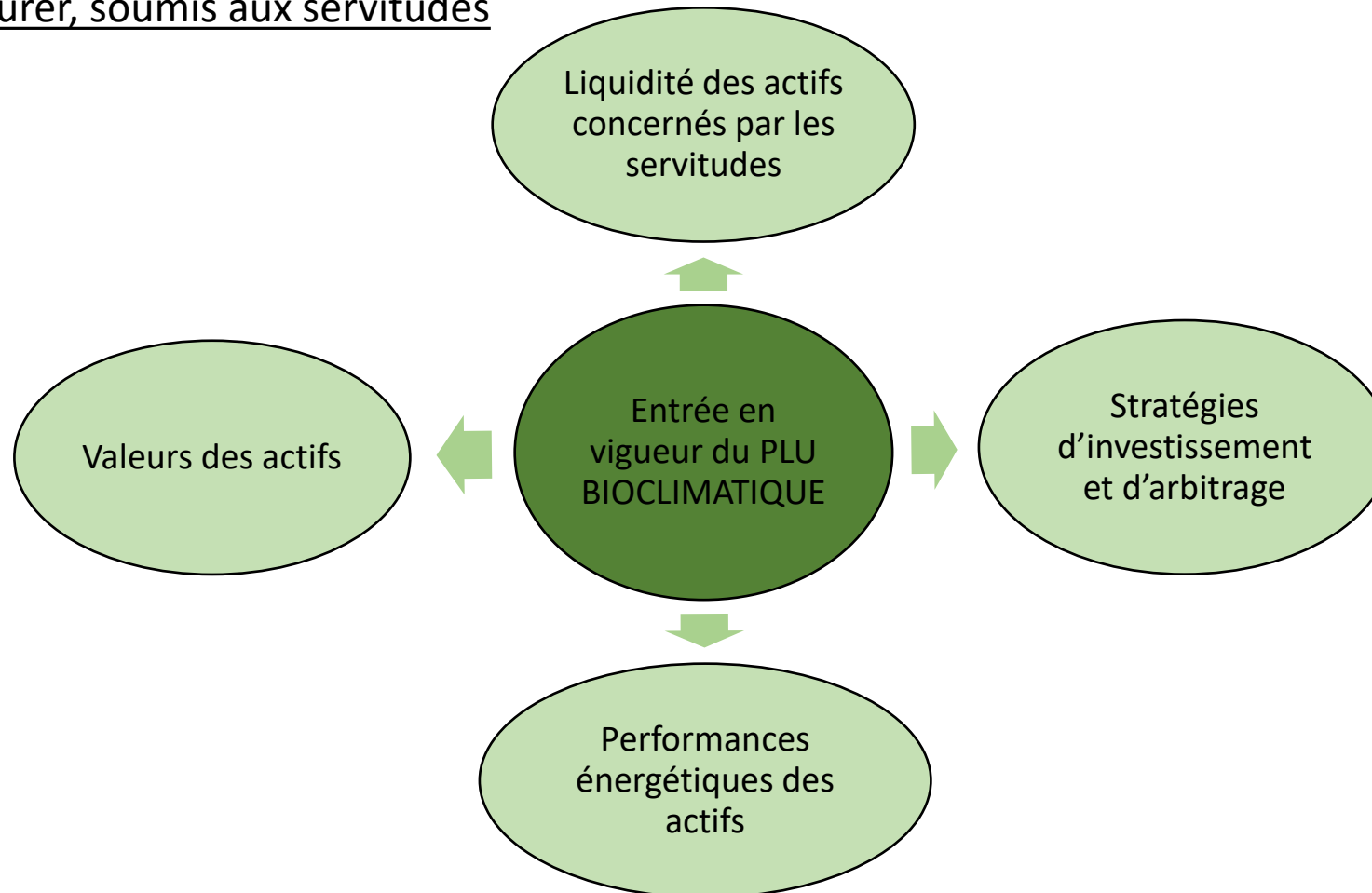


Actifs à restructurer et concernés par les servitudes



## IV- LES POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE

### I. Actifs à restructurer, soumis aux servitudes





## IV- LES POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE

### 1) Stratégies d'investissement et d'arbitrage

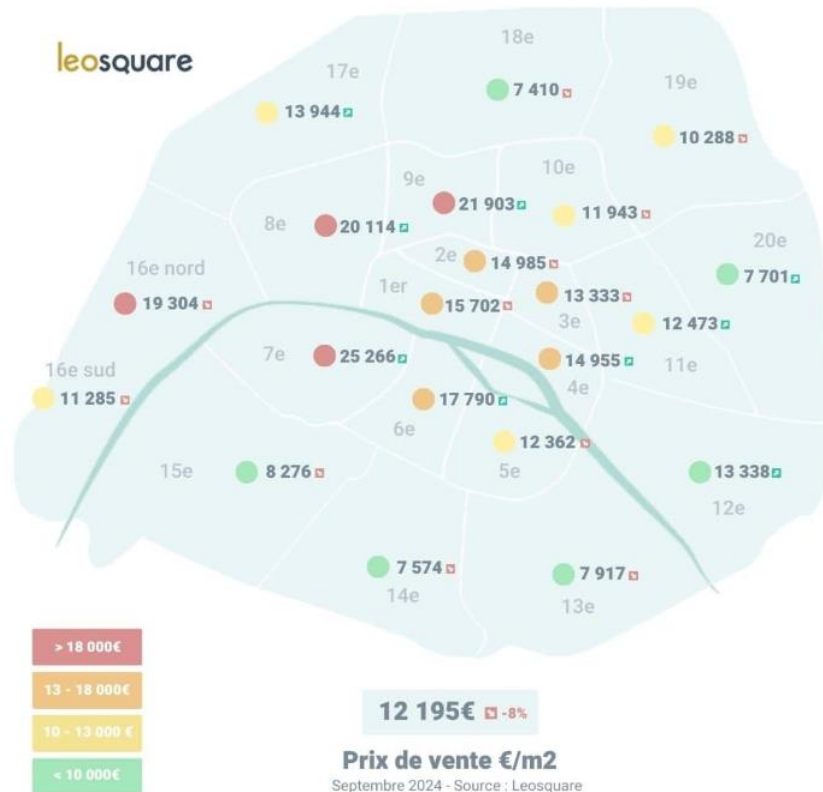
INVESTISSEMENT	ARBITRAGE
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Climat d'incertitude non propice aux investissements</li><li>➤ Complexité d'appréhension du marché tertiaire pour les investisseurs étrangers qui privilégieront des pays ou secteurs aux réglementations moins contraignantes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Situations locatives plus complexes à gérer: en raison de la pluralité des destinations</li><li>➤ Estimations du coût des travaux, des honoraires de gestion etc...</li><li>➤ Incidence sur les taux de rendement (taux différent pour un immeuble mono locataire et pluri locataires)</li><li>➤ Equilibre économique remis en cause</li></ul>



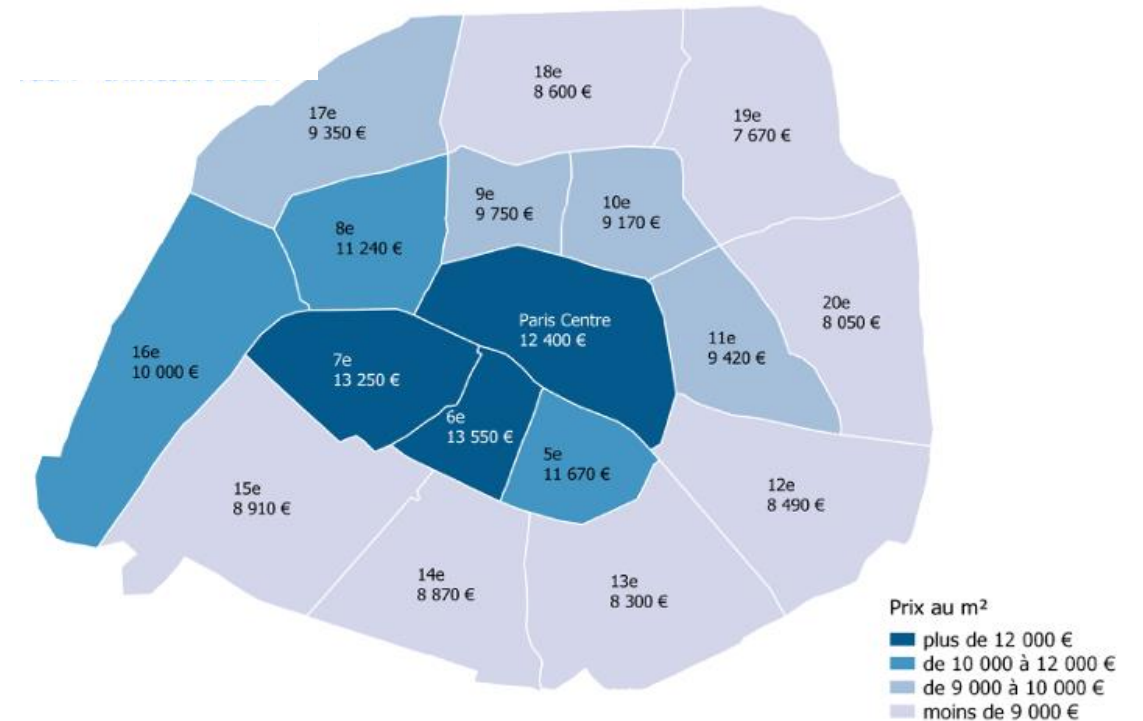
## IV- LES POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE

### 2) Valeurs des actifs

PRIX DE VENTE/M<sup>2</sup> DES BUREAUX AU 1T 2024



PRIX DE VENTE/M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 1T 2024



Source: Paris. Notaires



## IV- LES POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE

### PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> DES BUREAUX ET DES LOGEMENTS DANS PARIS INTRAMUROS

ARRONDISSEMENT	PRIX MOYEN AU M <sup>2</sup> AU 1T 2024		ECART EN %
	BUREAUX	LOGEMENTS	
1ER	15 702 €	12 400 €	-21%
2EME	14 985 €	12 400 €	-17%
3EME	13 333 €	12 400 €	-7%
4EME	14 955 €	12 400 €	-17%
5EME	12 362 €	11 670 €	-6%
6EME	17 790 €	13 550 €	-24%
7EME	25 266 €	13 250 €	-48%
8EME	20 114 €	11 240 €	-44%
9EME	21 903 €	9 750 €	-55%
10EME	11 943 €	9 170 €	-23%
11EME	12 473 €	9 420 €	-24%
12EME	13 338 €	8 490 €	-36%
13EME	7 917 €	8 300 €	5%
14EME	7 574 €	8 870 €	17%
15EME	8 276 €	8 910 €	8%
16EME NORD	19 304 €	10 000 €	-48%
16EME SUD	11 285 €	10 000 €	-11%
17EME	13 944 €	9 350 €	-33%
18EME	7 410 €	8 600 €	16%
19EME	10 288 €	7 670 €	-25%
20EME	7 701 €	8 050 €	5%



## IV- LES POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE

### 3) Consommations énergétiques et le respect du Décret Tertiaire n°2019-771 du 23 juillet 2019

#### CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET RESPECT DU DECRET TERTIAIRE

- Objectif du Décret Tertiaire de contraindre les immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP à réduire leurs consommations d'énergie à l'horizon 2030
- Sanctions pour non respect du Décret Tertiaire peu dissuasives pour l'instant
- Risque d'adoption d'une stratégie « d'évitement » = réalisation de travaux « légers » ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme (= pas de servitudes déclenchées)
- A long terme, risque de dépréciation de la valeur des actifs (obsolescence).



## IV- LES POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE

### Loyers moyens de 1ère main, en €/m<sup>2</sup>/an HT/HC

	T2 2023	T2 2024	Evol N-1
Paris QCA	883 €	891 €	+
Paris	639 €	687 €	+
La Défense	492 €	397 €	-
Croissant Ouest	399 €	420 €	+
Première Couronne	328 €	323 €	=
Deuxième Couronne	207 €	209 €	=

### Loyers moyens de 2nde main, en €/m<sup>2</sup>/an HT/HC

	T2 2023	T2 2024	Evol N-1
Paris QCA	712 €	760 €	+
Paris	550 €	578 €	+
La Défense	405 €	369 €	-
Croissant Ouest	317 €	318 €	=
Première Couronne	264 €	270 €	+
Deuxième Couronne	155 €	162 €	+

Source : Immostat, Cushman & Wakefield



## IV- LES POTENTIELLES INCIDENCES SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE

### II. Actifs neufs, restructurés récemment, non soumis aux servitudes

Les « grands gagnants » pourraient être :

- Les immeubles qui ne sont pas concernés par une servitude
- Les immeubles récemment restructurés ou déjà performants énergétiquement
- Les immeubles tertiaires situés en 1<sup>ère</sup> couronne (« marché de report »)

**Loyer prime bureaux**, en €/m<sup>2</sup>/an HT/HC



Immeuble récemment restructuré ou non concerné par une servitude

Effet de rareté

Augmentation de la valeur de l'actif





**MERCI DE VOTRE ATTENTION !**