



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



Étienne Brilland
Chartered surveyor MRICS
REV by TEGoVA
Expert Associé
Robine & Associés

CARRÉ D'EXPERTS

PLU BIOCLIMATIQUE

Quand Paris fait feu de tout bois

L'ambition louable de transformer Paris en une ville neutre en carbone d'ici 2050 aura des conséquences certaines pour les propriétaires, les stratégies d'investissement et la valeur des actifs. Une nouvelle ère s'ouvre pour tous les acteurs.

Les conséquences

pour les propriétaires et investisseurs

Bien que le PLU bioclimatique devrait être définitivement entériné à l'horizon début 2025, l'impact est déjà réel sur les projets en cours. La mairie pouvant surseoir à statuer sur les demandes d'urbanisme en attendant la mise en application effective.

Les nouvelles dispositions ambitieuses auront des effets multiples sur la viabilité des projets avec notamment :

- L'obligation de se conformer aux nouvelles normes environnementales drastiques en cas de restructuration lourde ou changement de destination, sous peine de dépréciation des valeurs vénales.
- Le risque de devoir céder les actifs à la ville en exerçant le droit de délaissement si les coûts de mise en conformité sont trop élevés avec une acquisition par la ville à la valeur vénale de marché (supposée...).
- Une incitation à se limiter à des travaux légers ne permettant pas d'optimiser les valeurs locatives et, in fine, un risque de dépréciation des actifs non-conformes au PLU et autres règles en vigueur.
- Une augmentation des coûts de construction/restructuration influant directement sur la rentabilité des opérations voire la faisabilité.
- La dépréciation des actifs tertiaires si le PLU impose une mixité fonctionnelle en incluant des logements sociaux dans les opérations d'envergure.
- Une revalorisation pour les opérations

value-added ou les immeubles déjà conformes aux nouvelles normes (Urbascore) face à une offre plus contrainte avec, à la clé, des hausses des loyers pour les actifs véritablement vertueux.

Les évolutions des règles du jeu

Les acteurs devront redoubler d'innovation et de technicité pour réaliser des opérations face aux nouvelles exigences urbanistiques et environnementales. Les acteurs les plus agiles et les plus conseillés pourront véritablement tirer leur épingle du jeu.

D'autant plus pour les actifs tertiaires pour lesquels le Décret tertiaire vient déjà à s'appliquer. Les négociations entre bailleurs et preneurs vont devenir plus ardues en raison de la répartition des coûts de mise en conformité des immeubles (la plupart du temps repoussée sine die dans les baux via des clauses de revoyure). Les équilibres contractuels seront naturellement différents.

Les actifs les plus exposés à une dépréciation seront les bureaux non-conformes, les bâtiments anciens énergivores et les parcelles grevées par le pastillage, en raison des surcoûts de mise en conformité et de l'incertitude réglementaire.

La maîtrise des risques réglementaires par les acteurs sera donc essentielle pour anticiper les sanctions de non-conformité à l'Urbascore pouvant remettre en cause l'aboutissement de certaines opérations. Sécuriser les autorisations en amont des projets deviendra décisif.

SE FORMER AU PLU BIOCLIMATIQUE
Découvrez notre programme




La zone d'ombre et les effets pervers potentiels

Le PLU bioclimatique pourra avoir des effets non anticipés en raison notamment de la superposition de textes. Exemple :

- 1 Le propriétaire d'un immeuble d'habitation se voit contraint de réaliser des travaux de mise aux normes visant à l'amélioration du DPE sous peine d'interdiction de location.
- 2 Les travaux nécessitent une isolation des façades par l'extérieur impliquant une demande d'autorisation d'urbanisme.
- 3 L'immeuble étant pastillé, aucune autorisation d'urbanisme ne sera accordée sans respect du pastillage prévoyant 100 % de logements sociaux.
- 4 Le bailleur est contraint d'exercer son droit de délaissement (acquisition par la Mairie à la valeur vénale de marché sans tenir compte du pastillage).

5 Conséquences :

- L'objectif environnemental et social est abandonné par le bailleur.
- La charge de ces objectifs (environnementaux et sociaux) revient à la Ville.

La création de valeur de plus en plus onéreuse

Avec plus de 1.000 pastilles, les demandes de délaissement pourraient se multiplier.

Si la ville de Paris ne pourra avoir la charge financière de l'exercice de droits de délaissement, devra-t-elle accepter de passer outre le pastillage prévu ?

La Ville de Paris renonçant au passage à son objectif social et environnemental pour l'immeuble concerné, les convergences des intérêts sociaux et des ambitions environnementales pourraient se révéler irréconciliables et se heurter à la réalité économique.

En définitive, les acteurs devront avoir une vision d'autant plus long terme que

la création de valeur sera plus onéreuse, coût déjà en forte hausse depuis la crise sanitaire, le contexte géopolitique européen et la hausse des taux de financement.

Le principal défi sera de mener de front ces chantiers ambitieux d'enjeux environnementaux et de créations de logements publics, dans un espace urbain très contraint et patrimonialisé comme Paris tout en préservant les équilibres économiques des acteurs qui en financeront in fine l'application.

Qui vivra verra !

CALENDRIER

Fin 2024 :

Contrôle de légalité et vote définitif

Début 2025 :

Vote définitif du PLU par le Conseil de Paris

