

PLU de Paris : ce qui inquiète les milieux parisiens

La mairie de Paris est en train de finaliser le premier PLU bioclimatique, qui pourrait être soumis au Conseil de Paris en avril. Ce plan dictera l'évolution de la physionomie de la capitale pour au moins une dizaine d'années. Les milieux économiques tentent d'arracher des assouplissements, car ils craignent que la présence de logements sociaux ne rende les programmes impossibles à équilibrer et ne fasse chuter la valeur des bureaux. La CCIP salue la création de quartiers fortement verdis et la mairie veut réduire la place des bureaux au profit du logement et de la protection du commerce.

Plan d'urbanisme : ce qui inquiète les milieux économiques parisiens

- La mairie finalise actuellement le premier PLU bioclimatique, qu'elle pourrait soumettre au Conseil de Paris en avril.
- L'équipe d'Anne Hidalgo veut réduire la place des bureaux au profit du logement, tout en protégeant le commerce.

URBANISME

Laurence Albert
@L_Albert
et Laurent Thevenin
@laurentthevenin

C'est un document clé, aussi ambitieux qu'un programme de mandature. Et pour la Mairie de Paris, le dossier le plus explosif de l'année. Le tout premier plan local d'urbanisme (PLU) bioclimatique, qui pourrait être soumis à un Conseil de Paris exceptionnel en avril, dictera l'évolution de la physionomie de la capitale pour au moins une dizaine d'années, traduisant les priorités d'Anne Hidalgo. Comment verdir la ville face au changement climatique ? Paris doit-il, faute de foncier reconstruire plutôt que construire ? Faut-il plus de logements et moins de bureaux ? Comment sanctuariser les commerces, les activités productives ?

Très politique, le sujet est aussi éminemment économique. Dans la dernière ligne droite, les milieux économiques tentent d'arracher des assouplissements, par exemple pour les projets très créateurs d'emplois. Le 20 janvier, une soixantaine de leurs représentants ont pu exprimer leurs inquiétudes au chef d'orchestre de ce PLU, le premier adjoint PS à la maire chargée de l'urbanisme, Emmanuel Grégoire. « L'économie d'aujourd'hui singulièrement absente de ce PLU, il nous paraissait essentiel de faire entendre la voix des employeurs et des entreprises, qui ont un rôle fondamental dans l'attractivité de Paris », plaide Charles Znaty, le président du Medef Paris.

Logements sociaux

D'autant qu'un virage majeur s'annonce. Pour les écologistes, qui pèsent lourd dans la majorité municipale, ce PLU bioclimatique doit être l'occasion de diminuer la place des immeubles tertiaires au profit d'espaces verts et de logements. « Il faut dire urbi et orbi qu'on arrête l'artificialité. Il y a 20 millions de mètres carrés de bureaux à Paris, c'est beaucoup trop », selon le conseiller de Paris écologiste Émile Meunier. « On peut raisonnablement se fixer l'objectif de réduire la surface de bureaux au profit de logements ou d'autres activités sans attention à l'attractivité de Paris », abonde Emmanuel Grégoire, évoquant des « quartiers fortement embourbés par les activités tertiaires » et la nécessité de préserver les équi-



Ce plan dictera l'évolution de la physionomie de la capitale pour au moins une dizaine d'années. Photo iStock

libres territoriaux de la métropole, menacés par l'engorgement pour le marché des bureaux parisiens. Le PLU actuel a donné des résultats, « mais pas à la hauteur souhaitée », martèle-t-il. Pour y parvenir, Paris veut étendre son système de « pastillage », imposant d'ajouter des logements sociaux en cas de restructuration d'un immeuble. Il s'appliquerait à l'avenir à certains

« Les investisseurs ont une aversion au risque. Vont-ils pouvoir satisfaire aux exigences du décret tertiaire et à celles du nouveau PLU ? »

CHARLES ZNATY
Président du Medef Paris

actifs de bureaux. La mairie envisage « un gros millier » de pastillages, mais « nous sommes prêts à faire évoluer la liste si on nous avance de bons arguments ». Cette épée de Damoclès inquiète les professionnels. Les investisseurs ont une aversion au risque. Vont-ils pouvoir obtenir leurs autorisations et satisfaire à la fois aux exigences du décret tertiaire et à celles du nouveau PLU ? « relève Charles Znaty.

Ateliers de fabrication

Certains craignent que la présence de logements sociaux ne rende les programmes impossibles à équilibrer et ne fasse chuter la valeur de ces bureaux. « Derrière les grands investisseurs, il y a souvent des millions de petits porteurs avec un placement dans l'immobilier de bureaux, lié à une assurance-vie ou épargne retraite », glisse de son côté le président du Medef Paris. Autre inquiétude : que ce pastillage ne décourage des implantations internationales. Des craintes balayées

par Emmanuel Grégoire : « Au pire, cela créerait un petit coup de froid sur le marché de l'immobilier tertiaire. » Les professionnels s'interrogent sur d'autres modifications, comme la « mixité fonctionnelle » prévoyant de faire de la place pour du logement, des activités commerciales ou artisanales en cas de restructuration lourde.

La vigilance est également de mise chez les artisans et commerçants, certains sont critiques, d'autres soulignent des avancées. La CCI Paris Ile-de-France salue la création de secteurs de protection autour des commerces isolés, des grands magasins ou même des gares ou tiers-lieux. « Ce sera un PLU exceptionnellement protecteur et stimulateur pour le commerce », affirme Emmanuel Grégoire. « On a sanctuarisé beaucoup de lieux pour des ateliers de fabrication », souligne l'élu communiste Nicolas Bonnet-Ouhadi. Pour Bernard Cohen-Hadad, le président de la CPME Paris-Ile-de-France, l'essentiel est qu'il y

ait une « assurance d'ouverture des bords d'immeuble aux activités marchandes ».

Dans ce débat entre verdissement et développement, un dossier aime tous les regards : le réaménagement de la porte de Montreuil, dans l'est de la capitale. Voté en 2019, ce projet prévoyait notamment des bureaux, des commerces et un hôtel est aujourd'hui pourfendu par les écologistes. « Il faut faire remonter la ceinture verte autour de Paris et mener la déconstruction du périphérique. Pour cela, il faut absolument préserver ses abords. Si on continue à faire des murailles de bureaux en bordure du périphérique, on le sanctuarise », justifie Émile Meunier. « Le coup est parti. Ce n'est pas au PLU de dénoncer un accord contractuel pris il y a quelques années », rétorque Emmanuel Grégoire. « Si la majorité ne trouve pas d'accord, nous restons avec le PLU actuel », prévient-il. Un coup de pression avant les ultimes tractations. ■

A Lyon, l'instabilité des règles irrite les entreprises

Entre un PLU qui va évoluer et des réglementations toujours plus contraignantes, les chefs d'entreprise lyonnais exigent de la visibilité.

Françoise Sigot
— Correspondante à Lyon

Samuel Minot y voit un mauvais signe. « Un chef d'entreprise installé dans les monts d'Or nous a annoncé qu'il partait dans l'Ain, faute de trouver des locaux ou du foncier dans l'Ouest lyonnais », assure le vice-président du Medef Lyon Rhône, qui dit avoir « d'autres alertes ». Il en est convaincu : la superposition et l'instabilité des règles d'urbanisme qui régissent le territoire lyonnais freinent les entreprises. En novembre, la métropole a voté la dernière mouture de son plan local d'urbanisme (PLU). Et dans la foulée, elle a annoncé en préparer une nouvelle. « Nous venons d'avoir la troisième modification du PLU voté en 2019 ; le référentiel de l'habitat durable de la métropole a aussi été modifié. Sans compter les réglementations nationales, comme le zéro artificialisation nette. Nous avons du mal à voir comment on va construire dans les prochaines années sur le territoire métropolitain », s'inquiète Samuel Minot.

Demande de pause

Le président régional de la Fédération des promoteurs immobiliers, Philippe Luyet, juge « qu'il est encore un peu tôt pour mesurer les conséquences de cette modification ». Mais « les tendances observées dans le cadre de la modification du PLU laissent apercevoir une baisse effective des constructibilités ». Le texte impose d'augmenter la surface de logements sociaux ou une taille minimale des appartements sur quelques secteurs, augmente les « coefficients de pleine terre » (part du végétal). De quoi, estiment certains, compliquer l'équilibre économique de plusieurs programmes.

L'inquiétude est palpable mais le dialogue se poursuit. Samuel Minot dit avoir eu gain de cause sur quelques sujets, comme le traitement des eaux grises que la collectivité souhaitait imposer aux entreprises. « Nous n'ignorons rien de la rareté foncière qui sévit sur notre territoire, c'est pour ça que nous travaillons sur des outils de régénération, notamment dans les zones industrielles afin de desserrer les tensions », indique Emeline Baume, première vice-présidente écologiste de la métropole à l'économie. Les chefs d'entreprise réclament une pause réglementaire. « Nous sommes tous animés par la volonté de réduire l'empreinte carbone, mais cette instabilité des contraintes techniques et réglementaires complique notre action et pousse certains à chercher des solutions hors de la métropole », regrette Samuel Minot. ■

La reconversion de bureaux en logements reste timide

En dépit des dérogations accordées au plan local d'urbanisme en guise d'encouragement, la capitale transforme peu ses immeubles tertiaires, très prisés des investisseurs. Les principales opérations sont portées par les acteurs publics.

Faut-il davantage de logements et moins de bureaux à Paris ? C'est la plus épineuse des questions que devra trancher le nouveau plan local d'urbanisme (PLU) qu'Anne Hidalgo devrait soumettre au Conseil de Paris au printemps. Depuis 2018, la loi Elan encourage la transformation de bureaux obsoletés en logements à travers des dérogations au PLU.

Mais en Ile-de-France, la rareté du foncier et le manque de logements ne suffisent guère à impulser

un mouvement. Une étude de l'Institut Paris Région évoque un « potentiel sous-exploité ». Entre 2013 et 2021, à peine 1900 logements ont été recyclés. « La transformation de bâtiments d'activités n'a représenté qu'environ 3 % de l'objectif de 70 000 logements à produire chaque année en Ile-de-France », note l'institut. Paris est « de loin le département français le plus actif pour un tiers de cette production », mais la dynamique peine à s'amorcer, notamment du côté des investisseurs privés.

Volontarisme des bailleurs
« Les transformations parisiennes ont été largement portées par les bailleurs sociaux. Il y a une volonté de la puissance publique de saisir des sujets, notamment avec la mise en place de foncières dédiées. En revanche, ce saut n'a pas été traduit par encore

dans les chiffres », précise Emmanuel Trouillard, l'auteur de l'étude. A Paris, les bailleurs sociaux représentent la moitié des maîtres d'ouvrage, contre 15 % dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis.

Un logement transformé sur deux provient de bureaux obsoletés : garages, hôtels, locaux commerciaux, bâtiments publics... Mais le recyclage reste une opération très technique, difficile à « industrialiser » pour en réduire les coûts. Un tiers des transformations se font au profit de résidences de services ou logements étudiants, plus faciles à équilibrer.

Car à Paris plus qu'ailleurs, la question financière pèse, au point de paraître presque insurmontable. « Le différentiel entre la valeur des bureaux et celle des logements est tellement favorable aux bureaux que les

investisseurs privés n'ont pas intérêt à faire ce type de transformation, contrairement à d'autres territoires franciliens », observe David Bourla, associé au sein du cabinet Knight Frank, spécialisé dans l'immobilier d'entreprise.

D'autant qu'avec un taux de vacance de 3,9 %, les 20 millions de mètres carrés de bureaux parisiens affichent presque complet. Seul le nord-est de la capitale est à 9,3 % de vacance. « C'est dans ces quartiers

3,9%

Le taux de vacance des bureaux parisiens, lesquels représentent 20 millions de mètres carrés.

moins prisés des entreprises que la reconversion serait la plus logique, mais c'est aussi là que se concentrent déjà les logements sociaux. La logique du marché et celle de la Mairie de Paris ne sont donc pas les mêmes », note David Bourla.

Le mouvement va-t-il s'amplifier ? Les effets des concours architecturaux (Réinventer Paris, Inventons la métropole), dont certaines éditions avaient été fléchées sur le recyclage urbain, ne se sont pas encore fait sentir. Certains parient que le vieillissement des actifs de bureaux offrira de nouvelles opportunités : d'autres que l'attractivité de Paris ira crescendo. « Avec le télétravail, les entreprises veulent moins de mètres carrés, mais mieux situés, pour faire venir leurs salariés. Elles veulent rester à Paris ou chercher à y revenir », assure David Bourla. — L.A.

