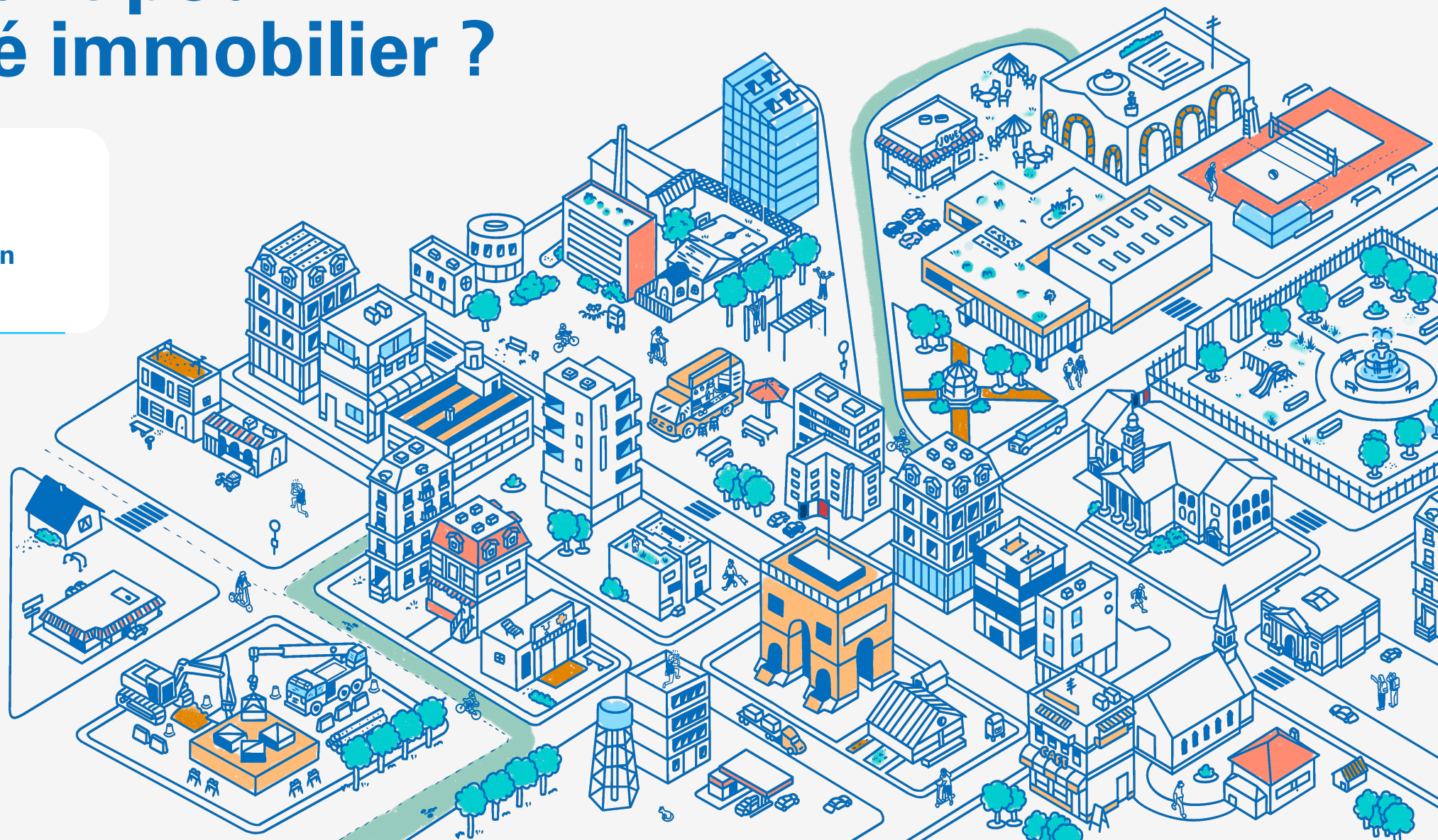


Municipales 2026 à Paris : un tournant pour le marché immobilier ?

NEWMARK

1^{ère} partie :

Le PLU bioclimatique,
premier bilan d'application
et évolution possible



FÉVRIER 2026

Introduction

Les élections municipales de 2026 ouvrent en France **une séquence électorale déterminante** qui s'étendra en 2027 et 2028 avec les élections présidentielles, législatives et régionales. Intervenant dans un contexte très incertain, ces scrutins pèseront sur les orientations économiques, fiscales et réglementaires du pays, avec des conséquences directes sur les marchés immobiliers. La capacité des pouvoirs publics à restaurer de la lisibilité ainsi qu'un climat de confiance avec les acteurs économiques constituera notamment un enjeu central.

À Paris, les municipales de 2026 revêtent une importance particulière. En douze ans, et plus encore lors de la dernière mandature, **le marché immobilier parisien a été profondément transformé**, sous l'effet conjugué de la crise sanitaire, de bouleversements structurels ou encore de l'adoption du PLU bioclimatique.

Les choix politiques à venir seront déterminants

La majorité actuelle étant à la tête de la Ville depuis près d'un quart de siècle, **l'enjeu des municipales de 2026 est celui de la continuité, de l'accentuation ou de l'inflexion des politiques menées depuis plusieurs années.** À l'instar d'autres grandes métropoles internationales confrontées à des défis similaires (accès au logement, attractivité économique, adaptation au

réchauffement climatique, etc.), le débat oppose les tenants d'une régulation renforcée à des stratégies visant une plus grande fluidité des marchés. Au-delà des seuls équilibres immobiliers, l'enjeu est plus largement économique et urbain : il s'agit de **préserver le rang international de Paris, tout en maintenant la diversité de son tissu économique et social.**

Paris est en effet soumis à de fortes tensions : recul démographique, déficit de logements sociaux, familiaux ou étudiants, polarisation de la demande de bureaux, fragilisation de certains commerces, ou encore pression touristique. Si l'économie parisienne demeure globalement solide, **l'offre immobilière apparaît parfois en décalage avec les besoins des habitants et des acteurs économiques.**

Dans ce contexte, les municipales de 2026 à Paris constituent une échéance clé pour faire émerger un modèle urbain plus soutenable. Les enjeux dépassent même largement le périmètre intra-muros. Ainsi, **les orientations retenues pour Paris influenceront directement les équilibres régionaux**, qu'il s'agisse des liens avec les pôles tertiaires de périphérie, des trajectoires résidentielles entre Paris et sa banlieue, ou encore de l'émergence de nouvelles centralités à la faveur de la réalisation du Grand Paris Express.



Introduction

Une étude en plusieurs volets

Newmark a souhaité éclairer ces différents enjeux à travers la publication d'une étude en plusieurs volets, diffusée sous forme de feuilleton d'ici la tenue du scrutin. S'appuyant sur notre connaissance fine du marché parisien, cette série d'études vise à analyser **l'impact potentiel des choix politiques sur l'immobilier**, à partir d'une lecture comparée des programmes des six principaux candidats.

Le premier volet sera consacré au PLU bioclimatique : ses effets observés sur le marché depuis son entrée en vigueur en novembre 2024, ainsi que les propositions des candidats quant à son éventuelle évolution.

Les publications suivantes aborderont successivement **les enjeux des élections municipales pour les bureaux, les commerces et le logement**, afin d'éclairer de manière très concrète les incidences des orientations politiques sur l'évolution du marché immobilier parisien.

Les six principaux candidats à la mairie de Paris



Emmanuel GRÉGOIRE

Député de Paris
Membre du Parti socialiste



Rachida DATI

Maire du 7^e arrondissement
Membre des Républicains



Pierre-Yves BOURNAZEL

Conseiller de Paris
Membre d'Horizons



Sarah KNAFO

Députée européenne
Membre de Reconquête



Sophia CHIKIROU

Députée de Paris
Membre de La France insoumise



Thierry MARIANI

Député européen
Membre du Rassemblement National

Les pouvoirs du maire de Paris

La Ville de Paris est une collectivité territoriale à statut particulier puisqu'elle exerce à la fois les compétences d'une commune et d'un département.

Principales compétences de la Ville de Paris



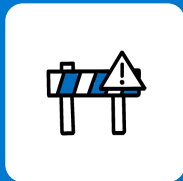
Urbanisme et aménagement

PLU, délivrance des permis de construire, préemptions, grands projets d'aménagement

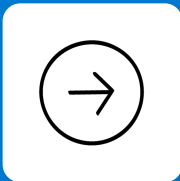


Logement et politique locale de l'habitat

Logements sociaux, lutte contre l'habitat indigne, salubrité des bâtiments, ...



Aménagement et entretien des voies communales et départementales



Circulation et stationnement sur la majorité des voies

Vitesse, signalisation, voies cyclables, voies de bus, stationnement, propreté, ...



Développement économique local

Commerces, TPE / PME, immobilier d'entreprises de proximité, ...



Police municipale



Action sociale et médico-sociale

CCAS, crèches, aide à l'enfance, personnes âgées, personnes handicapées, RSA, ...



Santé publique

Protection Maternelle Infantile, protection sanitaire, centres de santé, ...



Équipements sportifs et culturels



Ecoles maternelles et élémentaires + collèges publics

Construction et entretien des bâtiments, personnel non enseignant, ...

Ce qui ne relève pas de la compétence de la Ville



Planification régionale et métropolitaine

Région (SDRIF) et Métropole du Grand Paris (SCoT Métropolitain)



Transports et mobilités

Ile-de-France Mobilités, dont sont membres la Région et les départements



Circulation et stationnement sur les sites sensibles

État



Police nationale

État



Lycées, formation professionnelle et apprentissage

Région



Éducation nationale

État : personnel enseignant notamment



Universités et enseignement supérieur



Santé

AP-HP pour les hôpitaux publics



Développement économique (orientations et coordination)

Région / Métropole du Grand Paris

Le PLU bioclimatique : premier bilan d'application et évolution possible



Le PLU bioclimatique : premier bilan d'application

Sujet de crispation entre la Ville et les acteurs immobiliers parisiens lors de son élaboration, le PLU, approuvé en novembre 2024, s'est imposé durant la campagne des municipales de 2026 comme l'un des thèmes les plus discutés, en lien avec les enjeux de densification et de transformation du parc existant.

Le PLU demeure **un marqueur fort des clivages politiques à Paris** et continue d'alimenter des tensions entre la Ville et les acteurs immobiliers. En témoigne le recours engagé par l'Union nationale des propriétaires (UNPI), qui considère le document comme un « outil politique » portant atteinte au droit de propriété, notamment en raison des contraintes qu'il instaure (objectif de 40 % de logements publics, nouvelles servitudes, pastillage).

Quel impact sur l'offre immobilière ?

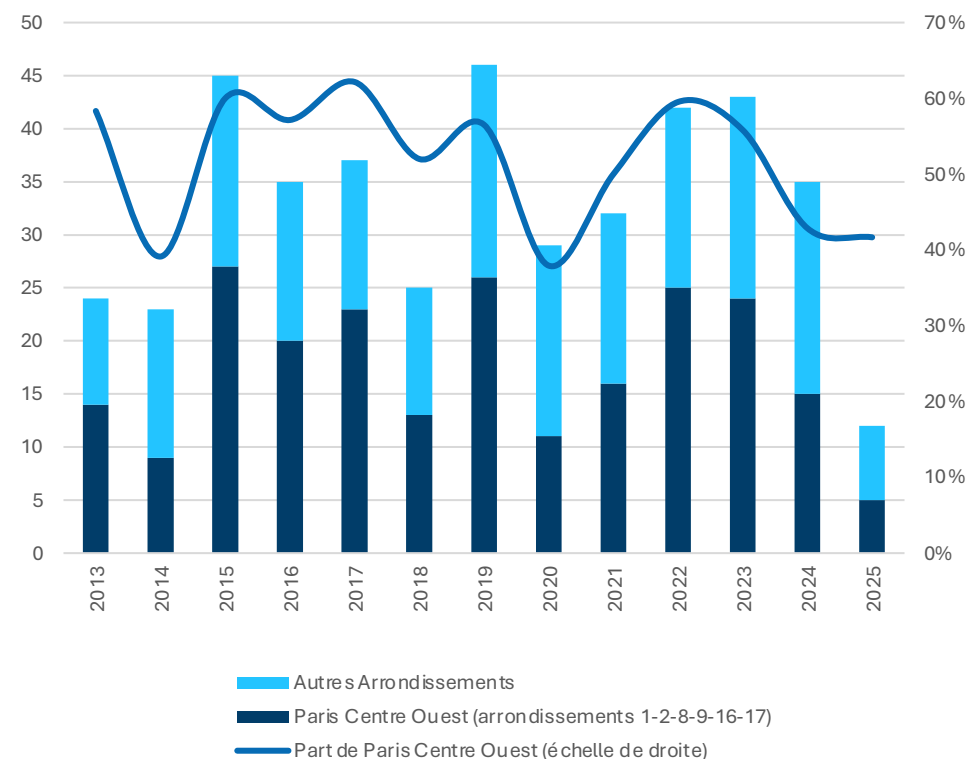
S'il est prématuré de tirer des conclusions définitives quant à l'impact de ce nouveau PLU sur le marché parisien, son entrée en vigueur semble déjà avoir produit certains effets, à commencer par **un net ralentissement de l'activité de développement**. En 2023 et 2024, nous avons observé un surcroît de dépôts de dossiers et de permis de construire accordés pour des bureaux, particulièrement dans l'ouest de la capitale, ainsi qu'un volume élevé pour des logements en 2024. Ce mouvement traduisait, au moins en partie, une stratégie d'anticipation de la part **des porteurs de projet, soucieux de sécuriser leurs opérations** avant l'entrée en vigueur de règles perçues comme plus contraignantes.

Depuis 2025, la dynamique s'est nettement inversée. La complexité du nouveau PLU bioclimatique et les difficultés d'appropriation du nouveau document par les services d'urbanisme ont contribué au **net ralentissement du rythme d'instruction des dossiers**. Tous types d'opérations confondues (restructurations, créations, démolitions-reconstructions), le nombre de permis accordés pour des programmes de plus de 4 500 m² de bureaux* a été divisé par trois en 2025 par rapport à 2024 et à la moyenne des cinq dernières années.

Le recul est particulièrement prononcé pour les permis portant sur des bureaux existants, avec **une baisse de plus de 60 % des surfaces par rapport à 2024**. Quant aux permis autorisant la création de nouvelles surfaces de bureaux dans Paris, ils ont été presque réduits à néant. Enfin, si la contraction concerne la quasi-totalité des arrondissements, **elle est plus marquée dans le secteur de Paris Centre Ouest**, qui ne représente plus que 36 % des autorisations en 2025 soit un recul de près de dix points par rapport à la moyenne des cinq dernières années. La mise en application du nouveau PLU a eu **les mêmes effets sur les autorisations de création de logements**, avec le plus faible volume enregistré en 2025 depuis au moins 2013.

**La surface de 4 500 m² de bureaux est le seuil à partir duquel s'appliquent certaines règles du PLU visant à rééquilibrer l'habitat et l'emploi dans le « secteur de développement de l'habitation ».*

Nombre de permis de construire obtenus pour des projets de bureaux
Surfaces > 4 500 m²*



Sources : SDES, Newmark / *Projets neufs et restructurations

Le PLU bioclimatique : premier bilan d'application

Un impact plus nuancé sur le marché de l'investissement ?

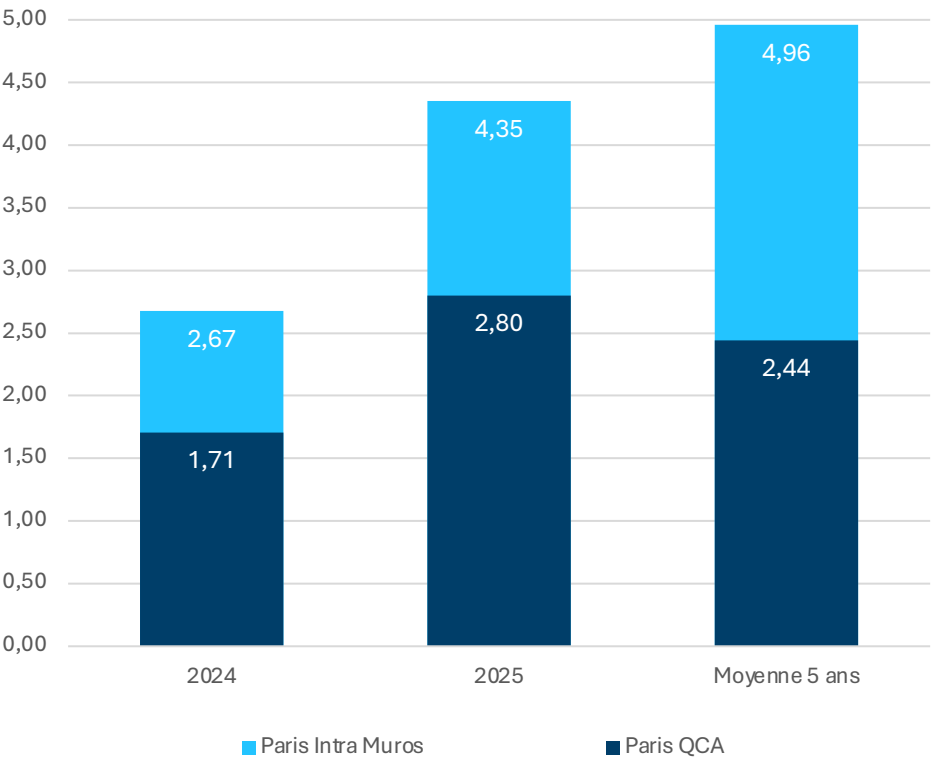
Contrairement aux permis, l'entrée en vigueur du PLU bioclimatique ne semble pas, à ce stade, avoir freiné l'investissement. **Les montants engagés sur le marché parisien des bureaux ont même significativement progressé en 2025**, atteignant 4,4 milliards d'euros environ dans Paris contre près de 2,7 milliards en 2024. Dans le QCA, les volumes investis ont atteint 2,8 milliards d'euros en 2025, après 1,7 milliard en 2024. En outre, **Paris a renforcé son attractivité au sein de l'Île-de-France**, captant 81 % des volumes investis en 2025 dans la région contre 78 % l'année précédente.

Il convient de relativiser cette dynamique : l'activité des investisseurs reste avant tout conditionnée par des critères financiers et par les fondamentaux du marché locatif. Si **l'impact du PLU sur l'investissement est difficile à mesurer**, ce dernier n'en a pas moins eu des effets significatifs depuis son élaboration puis son entrée en vigueur. Liés à la complexité du PLU et aux incertitudes persistantes entourant certains mécanismes, **ces effets s'apprécient au cas par cas, selon la nature des actifs et la stratégie des acteurs concernés.**

L'impact du nouveau PLU concerne à la fois les porteurs de projet et la liquidité des actifs. Puisque les nouvelles servitudes, notamment la servitude de mixité fonctionnelle, peuvent modifier substantiellement l'équilibre économique des opérations, certains porteurs de projets tendent ainsi à les ajuster pour **éviter le franchissement des seuils déclenchant ces contraintes**, à l'exemple la règle des 15 % maximum de la structure impactée par les travaux. Comme on pouvait l'anticiper lors de l'élaboration du nouveau PLU, cette logique d'ajustement des seuils peut conduire à **limiter l'ampleur des restructurations, au détriment parfois d'une modernisation plus ambitieuse du parc.**

On observe également une évolution du comportement des acquéreurs. Ainsi, la tendance à se positionner sur des actifs bénéficiant déjà d'un permis de construire s'est renforcée, afin de **neutraliser un risque administratif désormais perçu comme élevé** pour les immeubles dépassant certains seuils.

Volumes investis en bureaux à Paris
En milliards €



Source : Newmark

Le PLU bioclimatique : premier bilan d'application

Un réajustement du pastillage

Un an après son adoption, le PLU bioclimatique a déjà fait l'objet d'une première évolution, avec l'approbation d'**une modification simplifiée lors du Conseil de Paris de décembre 2025**. Cette modification s'inscrivait dans le cadre de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement. Elle visait principalement la **rectification d'erreurs matérielles**, mais également la gestion des emplacements réservés. Il s'agit donc d'**une modification d'ampleur limitée, mais non anodine** compte tenu de l'impact significatif qu'a représenté, pour les propriétaires parisiens, le « pastillage » de plusieurs centaines d'actifs lors de l'élaboration du nouveau PLU bioclimatique.

Certains emplacements réservés avaient déjà été supprimés à l'issue de l'enquête publique : **121 actifs avaient été « dépastillés »**, représentant une surface totale de plus de 350 000 m². Malgré ces ajustements, il subsistait néanmoins plus de 800 pastilles, pour une surface cumulée d'environ 1,8 million de m².

Lors de deux séances du Conseil de Paris, à la mi-année puis à la fin de l'année 2025, **la Ville a expressément renoncé à l'acquisition de 20 biens** pastillés faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquiescer de la part des propriétaires, dans le cadre du droit de délaissement. Certaines de ces pastilles figuraient sur le PLU antérieurement à sa révision et avaient été reconduites à l'occasion de la révision approuvée en 2024.

Rappelons que **la Ville peut également renoncer de façon tacite à réaliser un emplacement réservé** : à compter de la réception d'une mise en demeure d'acquiescer, l'administration dispose en effet d'un délai d'un an pour répondre. Compte tenu de ce délai, **il n'est pas possible, à ce stade, d'apprécier l'ampleur de ces délaissements tacites**.

Les bureaux « pastillés »

Listés dans le PLU approuvé de novembre 2024

34 % de toutes les pastilles à Paris

Devant les actifs mixtes (22 %), les logements (19 %) et d'autres types (25 % – commerces, écoles, garages, etc.)

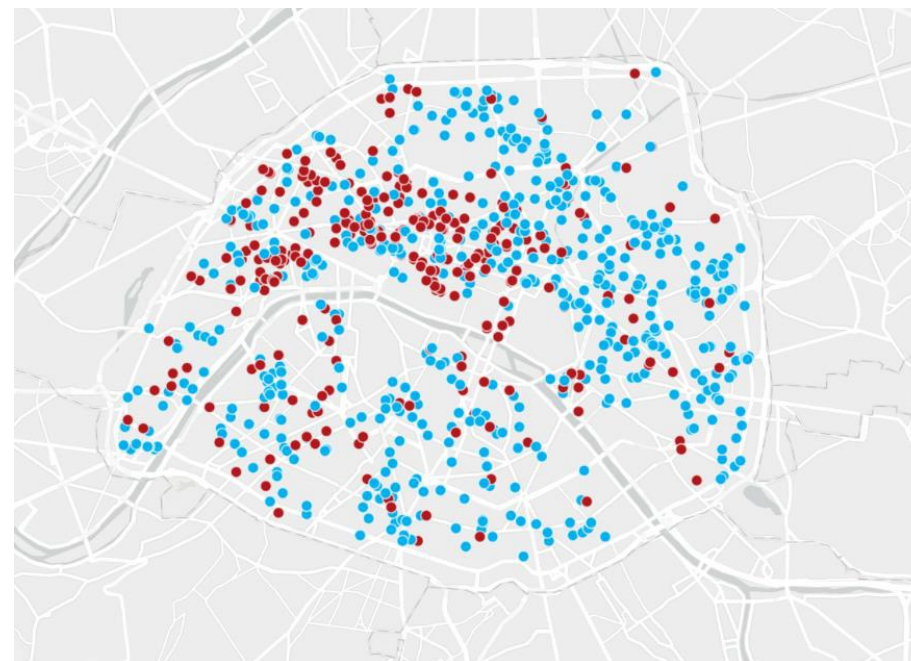
750 000 m² pouvant potentiellement changer d'usage

Soit moins de 5 % du parc tertiaire parisien

65 % dans Paris Centre Ouest

Sources : Ville de Paris, Newmark

Cartographie des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements listés dans le PLU bioclimatique approuvé en 2024



Bureaux ● Autres ●

Sources : Ville de Paris, Newmark

Le PLU bioclimatique : premier bilan d'application

Les **20 immeubles que la Ville a explicitement renoncé à acquérir** représentent au total près de 50 000 m² dont 15 sont situés dans le QCA « élargi ». Il s'agit majoritairement d'immeubles mixtes ou de bureaux, détenus par des privés, des institutionnels et des fonds français et internationaux (OFI, Generali, Deka, Amundi, etc.). Au regard du nombre élevé d'immeubles pastillés, des coûts élevés d'acquisition et d'un contexte budgétaire particulièrement contraint pour la Ville, les motivations avancées reposent notamment sur « l'absence d'équilibre

financier pour une opération de logements locatifs sociaux » (v. interview pp. 15-18) ainsi que sur **l'incohérence de certains pastillages**. Plusieurs emplacements réservés ont ainsi été supprimés dès lors qu'ils ne se justifiaient plus d'un point de vue opérationnel. C'est notamment le cas d'actifs de trop petite taille, ou pour lesquels **la transformation en logements était techniquement impossible**, comme ces deux concessions automobiles situées dans les 16^e et 17^e arrondissements. D'autres réserves ont été jugées inappropriées en raison de travaux

lourds récents, qui auraient rendu leur transformation en logements **incompatible avec les objectifs de réduction de l'empreinte carbone du PLU bioclimatique**. Rappelons toutefois que le « **dépastillage** » ne signifie pas une absence totale de contraintes. Alors que les terrains grevés d'un emplacement réservé étaient automatiquement exemptés, dans le règlement du PLU, des obligations de mixité sociale et de mixité fonctionnelle, cette exemption disparaît lorsque le propriétaire a exercé son droit de délaissement et que la Ville a refusé d'acquérir le bien.

20 immeubles que la Ville a expressément renoncé à acquérir en 2025

Immeuble / Adresse	Arrondissement	Typologie
11 rue de l'Echelle / 4 rue d'Argenteuil	75001	Bureaux
7 rue de la Paix	75002	Bureaux / Commerces
9 rue Notre Dame des Victoires	75002	Logements
40 rue Notre Dame des Victoires	75002	Bureaux / Commerces
6 rue Ferrandi	75006	Autre
21 place de la Madeleine	75008	Commerces / Bureaux
21 rue La Boétie	75008	Bureaux
7 rue du Boccador / 12 rue de la Trémoille	75008	Logements / Commerces / Bureaux
26 rue Clément Marot / 1-3 rue de Cerisoles	75008	Logements / Commerces / Bureaux
48-50 rue Taitbout	75009	Bureaux

Immeuble / Adresse	Arrondissement	Typologie
48-50 rue du Château des Rentiers	75013	Logements
11 rue Edouard Jacques	75014	Autre
25 rue du Commerce	75015	Commerces
8 rue Daumier	75016	Logements / Bureaux
80-82 rue de Longchamp	75016	Concession automobile
54 avenue Victor Hugo	75016	Bureaux / Commerces
20 rue de Chazelles	75017	Bureaux
44 rue de Prony	75017	Bureaux
30 rue Rennequin	75017	Concession automobile
31 rue du Poteau	75018	Commerces

Sources : Ville de Paris, Newmark

Le PLU bioclimatique : premier bilan d'application

Une dizaine de cessions d'actifs pastillés

Si le pastillage n'empêche pas la cession d'un immeuble, il est évident qu'il réduit le **nombre d'investisseurs susceptibles de se positionner** sur une telle opération en raison des contraintes juridiques et du flou liés au mécanisme du pastillage. **Cette restriction du spectre d'acquéreurs pèse mécaniquement sur la liquidité et la valeur des biens**, en particulier lorsqu'ils sont obsolètes et nécessitent par conséquent des restructurations lourdes avant leur remise sur le marché.

L'impact réel du pastillage sur la valeur d'un bien est difficile à mesurer. On peut toutefois tenter de l'estimer à partir de la liste des cessions d'immeubles pastillés recensées depuis l'élaboration du PLU bioclimatique. Au total, nous avons identifié **une dizaine de cessions d'actifs pastillés depuis 2023 à Paris, majoritairement value-add**. Ont notamment été finalisées en 2025 les ventes du 29 rue Paul Joubert et 19 rue de Provence dans le 9^e. Tous actifs confondus, **la décote moyenne est estimée à environ 20 %**. Dans certains cas, celle-ci peut toutefois être peu significative.

Les cessions d'actifs « pastillés »



10 transactions recensées à Paris
Dont trois dans le QCA



6 emplacements réservés LS 100-100
(100 % logement social)



Une décote moyenne de 20 %
Par rapport à la valeur moyenne de marché*



Position des différents candidats

Le « dépastillage » récemment engagé demeure très limité. Il ne concerne – s’agissant des immeubles que la Ville a explicitement renoncé à acquérir – qu’environ 2 % des quelque 800 emplacements réservés recensés. Les investisseurs parisiens peuvent néanmoins le considérer comme un signal positif, d’autant que **la majorité des candidats plaide pour une évolution du PLU vers davantage de pragmatisme et de lisibilité économique.**

Les programmes et récentes prises de parole des principaux candidats font ainsi apparaître plusieurs grandes orientations possibles pour l’avenir du PLU bioclimatique à Paris.



Emmanuel Grégoire : une évolution raisonnée et pragmatique

Pour Emmanuel Grégoire, le PLU bioclimatique n’a pas vocation à être figé : **il doit pouvoir évoluer afin de mieux répondre aux enjeux sociaux, économiques et climatiques** et corriger les dispositifs qui se révèlent inopérants. Concernant les emplacements réservés, il reconnaît que **la Ville a « eu la main trop lourde sur le pastillage »** et envisage la suppression d’une partie d’entre eux. Cette position n’est pas surprenante. Avant même l’adoption du PLU, Emmanuel Grégoire soulignait la portée limitée du pastillage, accréditant l’idée selon laquelle la multiplication des emplacements réservés relevait avant tout d’un signal politique. Dans une interview au Moniteur parue en juin 2023, il indiquait ainsi : *« si déjà, sur dix ans, nous parvenons à déclencher une dizaine de pastillages, nous aurons atteint notre objectif ».*

Emmanuel Grégoire est par ailleurs l’un des rares candidats à inscrire explicitement le PLU dans une logique métropolitaine et à revendiquer **une approche favorable à la densité**, assumant être *« fier d’être un maire qui construit »* (audition devant le Comité des Champs-Élysées, 30 janvier 2026).

*« Le cycle d’un PLU est habituellement de 10 à 15 ans.
C’est trop long, ce qui ne marche pas doit être révisé »*

Emmanuel Grégoire, audition devant le Comité des Champs-Élysées, le 30 janvier 2026.



Rachida Dati et Pierre-Yves Bournazel : une modification en profondeur

Une deuxième orientation, plus radicale, vise **une modification en profondeur du PLU bioclimatique**. **Pierre-Yves Bournazel** propose ainsi de revoir largement le document et de **mettre fin au pastillage**, dans le cadre d’une refonte globale de la politique du logement incluant notamment l’arrêt des préemptions à des fins de logement social.

Rachida Dati adopte une ligne proche, en soulignant les fragilités juridiques du PLU bioclimatique. Elle souhaite ainsi lui donner de nouvelles orientations, incluant elle aussi la suppression des pastilles. Au-delà de la question du PLU, elle propose également une profonde transformation de la politique du logement (fin des préemptions pour le logement social, priorité donnée au logement intermédiaire, priorité aux Parisiens et actifs travaillant dans la capitale). Dans le même esprit, Aurélien Véron (Conseiller de Paris au sein du Groupe « Changer Paris ») indiquait, lors d’une intervention au SIMI en décembre 2025, que **le seuil de la servitude de mixité fonctionnelle pourrait être porté à 15 000 m²**, contre 4 500 m² aujourd’hui, et que le bonus de constructibilité pourrait être rétabli afin d’apporter davantage de ressources financières à la Ville.

« Le pastillage est une aberration »

Pierre-Yves Bournazel, audition devant le MEDEF et la CPME, le 6 février 2026.

Position des différents candidats



Sarah Knafo et Thierry Mariani : une rupture encore plus nette

Une troisième ligne assume une rupture encore plus nette. Ainsi, le programme de Sarah Knafo prévoit explicitement « **l'abrogation** » du PLU bioclimatique et la **suppression des emplacements réservés**. Selon elle, la question de la densité ne doit pas être traitée de manière idéologique, l'esthétique parisienne constituant la principale boussole. La candidate propose également d'**accélérer fortement le traitement des permis de construire**, avec un objectif de division par trois des délais d'instruction grâce à une simplification des règles et au recours à l'intelligence artificielle pour la pré-instruction des dossiers.

Thierry Mariani propose aussi de simplifier les démarches pour construire, en fixant notamment un délai maximum de six mois pour l'instruction d'un permis de construire avec silence de l'administration valant accord tacite. Enfin, son objectif est aussi de réviser le PLU bioclimatique afin de « **libérer la construction** » dans la capitale et de garantir la cohérence de l'architecture parisienne, en autorisant notamment « des immeubles de 8 à 10 étages, contre 6 aujourd'hui, dans des zones définies, en se concentrant sur les axes de transport ».



Sophia Chikirou : aller encore plus loin en matière de logement social et de sanctuarisation du foncier

Enfin, une dernière orientation, plus minoritaire mais très affirmée, consiste à aller encore plus loin que la logique actuelle du PLU bioclimatique. C'est la position défendue par Sophia Chikirou et les écologistes qui lui sont alliés, Emmanuel Meunier notamment. Inspirateurs de sa philosophie, ils entendent la prolonger et la renforcer, **tant en matière de politique du logement** (renforcement de la part du social sur les projets, abaissement des seuils, ...) **que de place accordée à la nature en ville**, avec notamment une augmentation significative des réserves d'espaces verts et un durcissement des règles relatives à la pleine terre. Lors du Conseil de Paris de juillet 2025, E. Meunier s'est par ailleurs prononcé contre la renonciation par la Ville à acquérir plusieurs biens grevés d'emplacements réservés afin de ne pas « *créer une forme d'appel d'air qui donnerait envie à tous les propriétaires de bâtiments pastillés de mettre en demeure la Ville pour qu'elle retire ses pastilles* ».

« Nous ne modifierons pas le PLU, il est là pour 15 à 20 ans »

Emile Meunier, Conseiller de Paris et Président de la commission urbanisme au Conseil de Paris

Conférence au SIMI le 10 décembre 2025

Enjeux et interrogations liés à l'évolution du PLU

Le temps long de la révision

Si plusieurs candidats proposent de réviser (voire d'abroger) le PLU, la révision d'un tel document est, par nature, une procédure longue. Entre prescription, études, concertation, arrêt du projet, avis des personnes publiques associées, enquête publique et approbation finale, le calendrier dépasse souvent deux à trois ans dans les collectivités de taille moyenne. À Paris, le temps de la révision peut être sensiblement plus long. Ainsi, **les deux dernières révisions générales du PLU** – celle de 2006 et celle du PLU bioclimatique, adopté en 2024 – **ont chacune nécessité près de quatre années** entre le lancement de la procédure et l'approbation définitive du document. Cette longue durée s'explique par la complexité réglementaire qu'induisent une ville très dense et patrimoniale, des enjeux environnementaux et sociaux majeurs ainsi que le nombre très important d'acteurs consultés. À cela s'ajoute **l'impératif de sécurisation juridique du PLU**, qui allonge fréquemment la phase de révision comprise entre l'arrêt du projet et son adoption.

À défaut de transformer en profondeur le PLU à court terme, le nouveau Conseil de Paris pourra le modifier. Cette procédure, plus rapide mais dont la durée évolue selon le type

(modification simplifiée ou plus générale), permet notamment d'**ajuster des règles de hauteur ou de gabarit, de faire évoluer des obligations en matière de logement ou de mixité, de modifier un zonage ou de corriger des incohérences techniques**. Ces raisons ont motivé les différentes révisions du PLU parisien ces 12 dernières années, qu'il s'agisse de permettre la réalisation de la Tour Triangle (2013), de renforcer les règles en matière de logement social et de mixité habitat-emploi – ce qui s'était notamment traduit par la création de plus de 200 nouveaux emplacements réservés (2016) – ou de rectifier certaines erreurs matérielles (2025).

Les évolutions susceptibles d'intervenir à plus ou moins court terme après les élections de 2026 pourraient donc prendre la forme d'ajustements techniques ou d'adaptations du PLU destinées à intégrer de nouvelles évolutions législatives et réglementaires, par exemple sur des sujets liés à la politique du logement ou à la transition écologique. Au regard des programmes des candidats, elles devraient également concerner la **poursuite du toilettage des emplacements réservés**, d'une ampleur variable selon les orientations du ou de la nouvel(le) élu(e).



Enjeux et interrogations liés à l'évolution du PLU

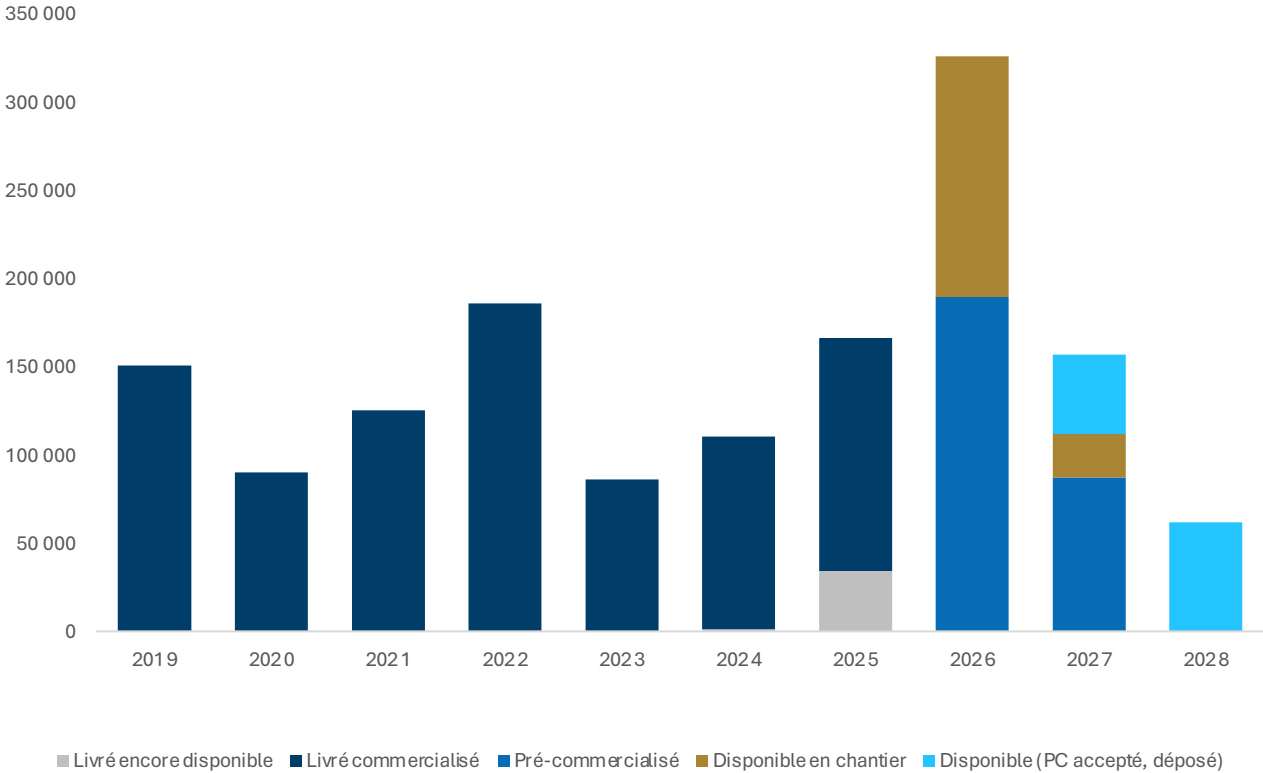
Vers une nouvelle situation de tension de l'offre de bureaux ?

Au regard de la chute marquée du nombre de permis délivrés en 2025, de l'allongement des délais d'instruction et du temps incompressible nécessaire à la révision d'un PLU, **tous les signaux convergent vers un ralentissement durable de la production de nouveaux m²**, en particulier de bureaux.

Dès lors, la hausse du taux de vacance, passé de 4,2 % en 2023 à 7,5 % à Paris à la fin de 2025, pourrait n'être qu'un phénomène transitoire. Le marché parisien, l'Ouest notamment, pourrait ainsi basculer, à plus ou moins court terme, **vers une nouvelle situation de tension de l'offre**. Alors que 483 000 m² de bureaux neufs-restructurés doivent encore être livrés en 2026 et 2027 (dont 43 % restent disponibles), le volume prévisionnel chute en effet à 62 000 m² seulement en 2028.

Cette contraction brutale exercerait **une pression durable sur les loyers**, avec une poursuite possible de la hausse des valeurs sur le segment des bureaux « ultra-prime ». Cette évolution conduirait à **un marché parisien plus sélectif**, où un nombre plus restreint d'entreprises pourraient accéder aux surfaces les plus qualitatives. D'où **l'enjeu majeur des mesures de simplification réglementaire**. Accélérer et fluidifier les opérations de restructuration d'actifs tertiaires permettrait ainsi de **répondre simultanément aux impératifs environnementaux et aux attentes des utilisateurs**, tout en préservant l'attractivité et la diversité économiques de la capitale.

Évolution de l'offre de bureaux à venir dans Paris QCA
Surfaces > 1 000 m² entre 2019 et 2028



Source : Newmark

Éclairage : le PLU_b un an après



Leïla GOSSEYE

Avocate associée
chez Adden Avocats

Auriane BAUD

Avocate counsel
chez Adden Avocats

*Un an après son entrée en vigueur, le PLU bioclimatique de Paris continue de susciter **de nombreuses interrogations**, entre appropriation de nouvelles notions, impact sur la délivrance des autorisations ou encore effets juridiques des emplacements réservés. Dans ce contexte, nous avons interrogé deux avocates spécialisées en droit de l'urbanisme. Celles-ci dressent **un premier bilan concret de l'application du PLU_b** et nous éclairent sur les évolutions possibles du texte à l'issue des élections municipales.*

Un an après son approbation, quelles sont selon vous les principales difficultés liées à l'entrée en vigueur du nouveau PLU bioclimatique ?

Assez classiquement en droit, l'entrée en vigueur d'une nouvelle norme est susceptible de créer **une forme d'insécurité juridique tenant à l'absence de recul** quant à son interprétation, notamment jurisprudentielle. Le PLU bioclimatique parisien n'échappe pas à ce phénomène et **nous nous trouvons donc aujourd'hui dans une phase de « rodage »** ! En particulier, les services instructeurs de la ville de Paris construisent leur « doctrine » et fixent leur interprétation de certaines règles, à l'instar des modalités de calcul permettant de qualifier un projet de « restructuration lourde ».

Dans ce contexte, la phase de « pré-instruction » devient encore plus déterminante. Elle est l'occasion d'un dialogue entre les services instructeurs et le maître d'ouvrage entouré de ses conseils. **L'enjeu principal est d'identifier les règles du PLU_b qui seront applicables au projet et de stabiliser leur interprétation.** L'instruction actuelle des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme peut donc présenter des aléas juridiques et un rallongement des délais liés notamment à cette « prise en main » du document.

Plusieurs candidats aux élections municipales ont insisté sur la complexité de ce nouveau document. Dans quelle mesure est-il réellement plus complexe que le précédent PLU ? Comment cela se traduit-il dans l'instruction des projets dans la capitale ?

S'agissant de la complexité de ce document, il faut noter **que le PLU_b reprend en partie des règles qui avaient déjà été introduites par le PLU de 2006**. On pense par exemple aux règles de mixité fonctionnelle (SPH/SPE), de mixité sociale ou de protection de certains types de commerces. En ce sens, l'innovation du PLU_b est principalement liée à l'introduction de mesures plus contraignantes en termes d'amélioration des règles thermiques et des règles environnementales, et à la volonté de favoriser les travaux sur « existant » plutôt que la reconstruction.



Éclairage : le PLU_b un an après

Aujourd'hui, la **complexité du document apparaît quant à l'interprétation de certaines notions qui conditionnent directement l'application de dispositions du PLU_b** (restructuration lourde, réhabilitation, surélévation, extension, etc.) et les conséquences de la qualification des projets notamment s'agissant de l'application de l'indice de végétalisation du bâti et des impératifs liés à la performance environnementale (articles UG 4 et UG 5).

Nous ne constatons pas véritablement une augmentation du contentieux des autorisations d'urbanisme sur l'application des règles d'urbanisme du nouveau PLU_b. Cela étant, les premiers permis de construire déposés post entrée en vigueur du PLU_b commencent seulement à être délivrés... Après l'entrée en vigueur du PLU_b, **le contentieux contre le PLU_b en lui-même s'est, à notre connaissance, principalement concentré sur la contestation des emplacements réservés.**

La mise en œuvre du nouveau PLU_b a coïncidé avec une chute des autorisations, en particulier d'opérations de bureaux. Comment l'expliquez-vous ? Est-il réellement plus difficile de mener ce type de projets ? Si oui, comment les porteurs de projets cherchent-ils à contourner ou alléger les contraintes de ce nouveau PLU ?

Il faut, tout d'abord, noter que nombre d'opérateurs avaient anticipé l'entrée en vigueur du nouveau PLU_b (et l'aléa juridique qu'un nouveau document d'urbanisme engendre toujours) en déposant leurs demandes d'autorisation d'urbanisme avant son entrée en vigueur. Cette anticipation peut expliquer, en partie, la chute des demandes d'autorisation. Toutefois, **il est difficile de faire la part entre les raisons liées aux difficultés du marché immobilier et celles tenant à l'entrée en vigueur de ce nouveau document d'urbanisme** pour expliquer la chute des demandes d'autorisation d'urbanisme. L'approche des élections municipales peut également constituer un facteur.



De notre côté, nous avons pu constater **une volonté des opérateurs de « jouer le jeu » de l'évolution des règles d'urbanisme et de constructibilité** pour rendre leur projet plus vertueux sur le plan bioclimatique. Certains ont même renoncé à user du bénéfice de leurs certificats d'urbanisme et ont soumis volontairement leur projet au PLU_b. De façon générale, les opérateurs que nous accompagnons ont d'ores et déjà – et depuis plusieurs années – intégré leur nécessaire évolution vers des pratiques plus vertueuses d'un point de vue environnemental (amélioration thermique, utilisation de matériaux plus écologiques, augmentation des espaces verts etc.). Nous pouvons ainsi dire que **l'objectif « bioclimatique » du PLU_b était déjà pris en compte par les principaux opérateurs immobiliers.**

C'est plutôt l'augmentation importante des emplacements réservés grevant les immeubles de bureaux et l'introduction de la règle de mixité fonctionnelle qui ont principalement concentré les critiques. Aujourd'hui, nous ne constatons **pas de réelle tentative de détournement de la règle autre que celle – habituelle – liée à « l'effet de seuil »**. En effet, le PLU_b intègre plusieurs seuils, notamment pour l'application des règles de mixité sociale et fonctionnelle ou la restructuration lourde.

S'agissant de l'Urbascore, il faut noter que **le PLU_b n'a pas stricto sensu repris ce mécanisme mais a introduit une règle de « valorisation des externalités positives des projets »** (article UG8 du règlement du PLU_b) qui impose le respect de critères de performance relevant de trois thématiques (thématique biodiversité et environnement, thématique programmation, thématique efficacité énergétique et sobriété) selon la nature des travaux entrepris. Depuis l'entrée en vigueur du PLU_b, **nous ne notons pas de difficultés particulières quant à l'application de cet article** ; les opérateurs intégrant souvent d'ores et déjà ces règles dans leurs projets.



Éclairage : le PLU^b un an après

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau PLU, plusieurs propriétaires d'actifs pastillés ont exercé leur droit de délaissement et mis en demeure la Ville de Paris d'acquérir leur immeuble. Celle-ci a expressément renoncé à en acquérir une vingtaine. Comment l'a-t-elle justifié ? Quelles conséquences pour les propriétaires de ces actifs et le PLU ?

Le Conseil de la Ville de Paris a par deux fois (juillet et décembre 2025) renoncé à acquérir plusieurs biens grevés d'emplacements réservés pour lesquels les propriétaires ont mis en demeure la commune d'acquérir leur bien. Au total, la ville a renoncé à acquérir 20 immeubles. À chaque fois, le motif avancé par la ville de Paris a été « l'absence d'équilibre économique de l'opération ». Nous comprenons que pour évaluer cet équilibre économique, **la Ville tient notamment compte de la taille de l'actif** (les surfaces trop petites sont écartées) **et du montant des indemnités qui devront être versées aux locataires** puisque l'acquisition d'un bien délaissé a pour effet d'éteindre l'ensemble des baux (art. L. 230-5 du code de l'urbanisme).

La renonciation par la ville à acquérir un bien délaissé a pour effet de **rendre l'emplacement réservé inopposable aux propriétaires ainsi qu'aux éventuels acquéreurs successifs du**

bien. Concrètement, postérieurement aux délibérations du Conseil de Paris de juillet et décembre 2025, les propriétaires concernés ont reçu un courrier leur confirmant la renonciation à acquérir et leur indiquant que cette renonciation – transmissible aux futurs propriétaires de l'immeuble – rendait l'emplacement réservé inopposable. Cette inopposabilité permet aux propriétaires concernés d'**engager des travaux sur leur immeuble sans être tenus par les obligations de création de logements sociaux imposées par la pastille**.

Si l'emplacement réservé n'est plus opposable, il demeure inscrit dans les documents du PLU^b. **Seule une procédure d'évolution du PLU^b peut permettre de retirer définitivement cette inscription aux documents du PLU^b**. Nous avons compris que la ville n'entendait pas à ce jour engager une procédure de modification du PLU^b pour « toiletter » son document d'urbanisme des 20 emplacements réservés auxquels elle a renoncé. Par ailleurs, la modification simplifiée n°1 du PLU^b approuvée en décembre dernier a précisé que les règles de droit commun, c'est-à-dire les règles de mixité sociale (UG1.5.1) et de mixité fonctionnelle (UG1.4.1) s'appliquent aux emplacements réservés logements ayant fait l'objet d'une renonciation à acquérir à la suite de la mise en œuvre du droit de délaissement.



Éclairage : le PLU un an après



Plusieurs candidats proposent de faire évoluer en profondeur le PLU voire de l'abroger. Pourriez-vous nous rappeler quelles en seraient les modalités ?

Le Code de l'urbanisme tel que modifié récemment par la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement prévoit plusieurs procédures afin de faire évoluer un document d'urbanisme. En synthèse il existe **deux grandes procédures** :

- **la révision, qui est en principe engagée lorsque sont modifiés les principes directeurs du PLU** (changement des orientations du Projet d'aménagement et de développement durable – PADD, réduction de zones protégées, ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser, création d'OAP, etc.).
- **la modification, qui est en principe engagée pour des évolutions de moindre importance** principalement pour ajuster les règles d'urbanisme (règlement, zonage, OAP, etc.).

Là encore, **les textes n'imposent pas de délai, mais cette procédure est moins longue** puisqu'en fonction des modifications en cause, il peut y avoir des hypothèses de dispense d'évaluation environnementale, et une procédure simplifiée de concertation du public peut être mise en œuvre (procédure dite de participation du public par voie électronique dite PPVE).

En moyenne, il faut compter **environ six mois pour une modification très « simple »** (par exemple, la ville de Paris a déjà approuvé une modification simplifiée du PLU en décembre 2025 et cette procédure avait été lancée six mois avant). **En moyenne, les procédures de modification durent plutôt entre 8 et 12 mois.** Par conséquent et en fonction de l'importance des évolutions envisagées par chacun des candidats, une procédure de révision et/ou de modification devra donc être mise en place.

S'agissant de l'hypothèse de l'abrogation du PLU, suivant un principe dit de parallélisme des formes, un vote du Conseil de Paris décidant l'abrogation du PLU serait nécessaire. Par ailleurs, et conformément à l'article R. 153-19 du code de l'urbanisme, une enquête publique doit être préalablement organisée au cours de laquelle doivent être exposées les conséquences juridiques de l'abrogation. **En droit, une abrogation aura pour effet de faire disparaître pour l'avenir le PLU.** Dans la mesure où la ville de Paris ne peut pas rester sans document d'urbanisme, l'abrogation aura pour effet, en principe, de faire renaître l'ancien PLU de 2006. **L'abrogation totale d'un PLU est une procédure extrêmement rare.**

POUR PLUS
D'INFORMATIONS :

NEWMARK

11 rue de la Chaussée d'Antin
75009 Paris

nmrk.com



David BOURLA

Head of Research

david.bourla@nmrk.com



Jérôme KAPLAN

Research Analyst

jerome.kaplan@nmrk.com

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at nmrk.com/insights.

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.