

## Hélène Cloëz : "Le PLU de Paris va créer un nouveau marché de la compensation"

*Hélène Cloëz, avocate associée LPA-CGR, présente les principales dispositions du nouveau PLU bioclimatique de Paris qui vont prochainement affecter les immeubles parisiens.*

### > Quand le PLU bioclimatique de Paris doit-il entrer en vigueur ?

**H. C. :** "Ce PLU doit entrer en vigueur fin 2024 ou début 2025. L'enquête publique en cours s'achève le 29 février 2024 à 17 heures. Il est donc urgent d'adresser des remarques au commissaire enquêteur."

### > Le "pastillage" a suscité de nombreuses réactions. De quoi s'agit-il ?

**H. C. :** "Dans le document graphique du PLU, des emplacements réservés grevent les terrains d'une obligation, en cas de travaux importants ou de changement de destination de se conformer aux exigences liées à cette pastille. Par exemple, si l'immeuble est affecté d'une pastille LS 100/60, cela impose lors des travaux de consacrer 100 % de la surface aux logements, dont 60 % en logements sociaux. À défaut, le permis de construire sera refusé. Ces servitudes existaient déjà mais leur nombre a triplé avec le nouveau PLU. De plus, alors qu'elles visaient principalement des bâtiments publics, elles concernent désormais souvent des entreprises ou des mono-propriétés ou encore des écoles privées. Le Conseil constitutionnel a déjà été saisi de leur conformité à la Constitution mais il a considéré qu'elles ne portaient pas atteinte au droit de propriété car leur propriétaire peut invoquer le droit de délaissement. Or on sait que cela suppose de mettre l'autorité publique en demeure d'acheter le bien et, comme en matière d'expropriation, le prix offert est rarement le prix de marché. Cela impose donc au propriétaire de céder son bien à la ville à un prix dégradé s'il actionne son droit de délaissement.

Par ailleurs, certains immeubles sont situés dans des nouveaux "périmètres de localisation" qui imposent de réserver un espace à un équipement fixé par le PLU (desti-



né à la santé, ou à la petite enfance par exemple). Si l'immeuble est doublement pastillé, il doit respecter les deux obligations : part de logements sociaux et réalisation d'un équipement."

### > Il est aussi question de BRS ?

**H. C. :** "C'est un autre élément de nouveauté. Certaines parcelles sont pastillées BRS, par exemple 100 / 60. Il faut alors réaliser en bail réel solidaire 60 % de la surface, le reste étant libre. Dans les 60 %, on peut consacrer un quart au logement locatif social ou intermédiaire."

### > Le propriétaire d'un immeuble pastillé, voisin d'un immeuble identique qui ne l'est pas, pourrait-il contester la mesure au titre d'une rupture d'égalité ?

**H. C. :** "La difficulté est de démontrer une rupture d'égalité devant les charges publiques. La mairie a visé de nombreux immeubles en mono-propriété, plus que des copropriétés. Ce sont souvent des indivisions, composées de nombreuses personnes, et cela affecte donc le patrimoine familial. Est-ce une raison de les grever de servitudes de façon différente de celles des copropriétés?"

### > Qu'impose la servitude de mixité sociale ?

**H. C. :** "Lorsqu'on réalise un programme d'habitation (par construction, changement de destination de sous-destination, ou restructuration), il faut consacrer une part au logement social. Cette servitude existait déjà mais elle s'appliquait aux immeubles sur lesquels sont réalisés plus de 800 m<sup>2</sup> d'habitation. Ce seuil est abaissé à 500 m<sup>2</sup>.

De plus, l'importance de la contrainte dépend du zonage.

Si l'immeuble est situé dans une zone sans déficit de logements sociaux, il faut réali-

► ser 30 % en BRS. Si l'immeuble est situé dans une zone de déficit de logements sociaux, il faut y réaliser 35 % de logements locatifs sociaux. Le PLU crée une nouvelle zone dite hyper-déficitaire en logements sociaux. Il faut alors réaliser 50 % des surfaces en logement locatif social. Ces règles sont assorties de dérogations, permettant par exemple, dans les secteurs de développement du logement, de remplacer le logement social par du BRS."

**> Qu'en est-il de la servitude de mixité fonctionnelle?**

**H. C.:** "Cette nouvelle servitude s'applique dans le secteur de développement de l'habitat, qui couvre quasiment toute la capitale, hormis les quartiers proches des portes de Paris. Lorsqu'un bâtiment affecté à une activité économique de plus de 4500 m<sup>2</sup> fait l'objet d'une opération de restructuration, de changement de destination, de sous-destination, ou d'extension, il est obligatoire de consacrer 11 % de sa surface à de l'habitation avec un minimum de 500 m<sup>2</sup>. Cette fraction de 11 % doit aussi respecter la servitude de mixité sociale selon les zones concernées."

**> Le propriétaire d'un immeuble de bureau doit donc insérer du logement dans son bâtiment?**

**H. C.:** "En effet, cela vise par exemple le patrimoine d'institutionnels qui disposent d'immeubles importants, mais il y a certaines exceptions comme pour les surfaces en rez-de-chaussée. Le PLU prévoit aussi un système de compensation, comme cela existe déjà en cas de changement d'usage. Il est possible de transformer un autre

immeuble à proximité, pour compenser."

**> Cette contrainte pourrait-elle freiner les opérations de rénovations?**

**H. C.:** "Les projets peuvent être en effet freinés d'autant qu'ils peuvent faire l'objet de sursis à statuer dans l'attente de l'entrée en vigueur du nouveau PLU.

Ce régime va surtout contribuer à créer un nouveau marché de compensation; le porteur de projet pouvant acquérir un droit à compensation auprès d'un autre investisseur."

**> Que conseiller aux propriétaires dans cette période de transition?**

**H. C.:** "Les propriétaires d'immeubles visés par un pastillage peuvent déposer leurs observations dans les quelques jours qui restent avant la fin de l'enquête publique. Ils peuvent faire valoir leurs arguments car toutes les situations particulières n'ont pas été envisagées.

La contestation de la servitude de mixité fonctionnelle est plus difficile à contester car elle vise tout le secteur de développement de l'habitat et n'est pas limitée à certaines parcelles.

Enfin, ces règles vont nécessiter des précisions. Par exemple pour un immeuble qui dépasse 4500 m<sup>2</sup>, quelle sera l'étendue de l'obligation si la restructuration est limitée à 1 500 m<sup>2</sup>?

La critique de ces mesures en ce qu'elles portent atteinte au droit de propriété n'est pas sûre d'être retenue au regard des décisions précédentes. Mais elles auront un impact certain par exemple sur les épargnants qui ont acquis des parts de sociétés dont les immeubles se trouvent désormais affectés de nouvelles servitudes." ●