LE GROUPE
NOUVEAU PARIS POPULAIRE

Question écrite de Monsieur Emile Meunier et les élu·es du groupe Nouveau Paris Populaire au Maire de Paris relative à l'application de la servitude de mixité sociale du PLU

Un permis de construire a été délivré le 2 juin 2023 à la SAS Stanroc Real Estate pour la transformation de l'immeuble situé 17-19, rue de Buci, dans le 6e arrondissement. Le projet conduit à substituer à 17 appartements existants 9 logements d'une surface moyenne d'environ 160 m², pour une surface totale d'habitation après travaux de 1 485 m². L'immeuble est situé en zone de déficit en logement social.

Sous l'empire de l'ancien PLU (article UG 2.2.3), tout projet portant sur une surface d'habitation supérieure à 800 m² en zone déficitaire devait affecter au moins 30 % de la surface de plancher créée, transformée ou objet d'un changement de destination au logement locatif social. Or, pour écarter cette obligation, le pétitionnaire a retenu uniquement les surfaces créées et transformées au sens strict, soit 626 m², à l'exclusion des surfaces faisant l'objet d'une restructuration lourde. La Ville de Paris a soutenu cette lecture devant le tribunal administratif puis devant le Conseil d'État, alors même que le tribunal a reconnu l'ampleur des travaux engagés (démolition d'escaliers et de planchers, création d'un ascenseur). Le rapporteur public devant le Conseil d'État a relevé l'absence de jurisprudence sur ce point.

Une telle interprétation restrictive vide largement de sa portée la servitude de mixité sociale, dès lors qu'un programme de restructuration lourde portant sur près du double du seuil légal peut être réalisé sans aucune obligation de logement social. Elle apparaît en tension avec les objectifs affichés par la Ville en matière de lutte contre l'évincement résidentiel des classes moyennes et populaires, et avec les choix opérés dans le PLU bioclimatique, dont la rédaction explicite désormais l'application de la servitude aux opérations de restructuration lourde.

Dans ces conditions, la Ville de Paris peut-elle préciser :

- la doctrine appliquée par ses services à l'interprétation du seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale en cas de restructuration lourde sous l'empire de l'ancien PLU ?

- les garanties apportées, dans la rédaction et l'instruction du PLU bioclimatique, pour que de tels contournements ne se reproduisent pas ?