Conseil de Paris

Séance des 16, 17, 18, 19 juin 2026

REPONSE A LA QUESTION ECRITE N° 2026 – 16

Posée par Monsieur Emile Meunier et les élu·es du groupe Nouveau Paris Populaire

à M. le 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 m^2, pour une surface totale d'habitation après travaux de 1 485 m^2.

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 m^2 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 m^2, 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 :

1. 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 ?

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

Réponse QE 2026-16 Cabinet de Monsieur François Vauglin :

Dans sa rédaction applicable en 2016, l'article UG.2.2.3 du règlement du PLU de Paris subordonnait l'application de la servitude de mixité sociale imposant la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux à l'atteinte d'un seuil minimal de 800 m^2 de surface de plancher à destination d'habitation.

Ce seuil devait être apprécié au regard des seules surfaces d'habitation créées par le projet, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou de surfaces résultant d'un changement de destination.

Les surfaces existantes d'habitation faisant l'objet de travaux de restructuration, y compris lourde, n'étaient en revanche pas assimilées à des surfaces créées. Elles n'avaient donc pas vocation à être prises en compte pour déterminer si le seuil de 800 m^2 était atteint.

Cette interprétation a été retenue à au moins deux reprises par le Tribunal administratif de Paris, dans des jugements rendus les 16 juillet 2020 et 11 juin 2025. Dans ce dernier jugement, qui porte précisément sur la question posée, les juges ont considéré que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UG 2 du règlement du PLU ne pouvait qu'être écarté dès lors que le projet prévoyait la création de 626 m^2 de surface de plancher d'habitation, soit une surface inférieure au seuil de 800 m^2 fixé par ces dispositions.

Afin de donner toute son effectivité à cette servitude de mixité sociale, sa rédaction a évoluée dans le cadre du PLUb afin de prendre en compte les surfaces d'habitation existantes faisant l'objet de restructuration lourde dans le calcul du seuil minimal de 800m^2, au même titre que les surfaces créées ou que les surfaces issues d'un changement de destination.

C'est ce qui ressort de l'article UG 1.5.1 :

UG.1.5.1 Règle de mixité sociale

Toute opération de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination ou de sous-destinationportant sur la réalisation d'un programme d'Habitation doit affecter à certaines catégories de logements un pourcentage de la surface de plancher des locaux relevant de la destination Habitation créés, restructurés ou objet du changement de destination.

Les catégories de logements concernées et les taux minimums applicables dans les différentes zones sont indiqués dans le tableau suivant.

	Logement locatif social	**Logement en** BRS
Zone non déficitaire en logement social	–	30 %
Zone de déficit en logement social	35 %	–
Zone d'hyper-déficit en logement social	50 %	–

En cas de restructuration lourde, extension, surélévation, changement de destination ou de sous-destination, l'obligation s'applique uniquement aux surfaces des locaux relevant de la destination Habitation créés, restructurés ou objet du changement de destination ou de sous-destination. Ces dispositions s'appliquent notamment aux locaux relevant de la destination Habitation réalisés en application du paragraphe 3° de la sous-section UG.1.4.1 (secteur de développement de l'habitation). Dans ce cas, tout ou partie de la surface de plancher des locaux relevant de la destination Habitation requise au titre de la présente sous-section UG.1.5.1 peut, par exception, être réalisée en logement en bail réel et solidaire.