PUBLICATION DU PLU BIOCLIMATIQUE : EXTENSION DU “PASTILLAGE” ET ABAISSEMENT DU SEUIL D’OBLIGATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le 5 juin dernier, le projet de Plan local d’Urbanisme bioclimatique a été arrêté par le Conseil de Paris. En chantier depuis 2020, le PLU bioclimatique doit encore être soumis à une enquête publique entre fin 2023, début 2024, avant d’être définitivement voté par le Conseil fin 2024, pour une entrée en vigueur à horizon 2025.

L’arrêté du nouveau projet, et notamment de son règlement, permet de préciser plusieurs points très attendus par les acteurs de l’immobilier, dont la liste des parcelles “pastillées” dédiées à la création de nouveaux logements, ainsi que l’étendue du renforcement de la “servitude de mixité sociale” et de la “servitude de mixité fonctionnelle”.

Extension du pastillage à plus de 600 nouvelles parcelles

Suite à la publication de la liste des parcelles pastillées, le nombre de ces parcelles a augmenté de 611, amenant le total des pastilles autour de 1000 parcelles concernées.

Pour rappel, le “pastillage” d’une parcelle est un emplacement réservé qui oblige son propriétaire à affecter une partie de sa surface à la création de logements sociaux ou abordables. La pastille prend alors effet à l’occasion d’une demande d’autorisation d’urbanisme : construction neuve, travaux de restructuration lourde, changement de destination des locaux entrant dans le champ d’application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

S’il le souhaite, le propriétaire soumis à une pastille pourra exercer un droit de délaissement, prévu par le règlement du PLU-B. Concrètement, cette procédure permet de mettre en demeure la ville d’acquérir la parcelle à un prix de marché ne prenant pas en compte la dévaluation provoquée par la pastille. La Mairie dispose alors d’un délai d’un an pour répondre à la mise en demeure d’acquérir.

Selon une étude réalisée par Knight Frank, en date de juin 2023, la majorité des immeubles pastillés concernent des bureaux situés dans l’ouest de la ville. L’étude précise que sur “les 249 pastilles recensées dans le QCA, 85 % portent sur

©137Notaires2023.

des bureaux ou des actifs mixtes à dominante tertiaire.”

Abaissement du seuil d’obligations de logements sociaux de 800m2 à 500m2

Suivant la volonté de développer de nouveaux logements sociaux en s’appuyant sur l’existant, le PLU-B renforce le dispositif de “servitude de mixité sociale” par l’abaissement du seuil d’obligations de logements sociaux.

Si le dispositif oblige aujourd’hui les projets de logements de plus 800 m2 de surface à allouer une part minimum de 30 % de logements sociaux (si ce projet se trouve dans un secteur dit “déficitaire”), le futur PLU abaisse ce seuil à 500 m2.

Enfin, toute demande d’autorisation d’urbanisme concernant un immeuble d’une surface de plus de 5000m2 doit allouer une part de 10% minimum de logements dans son projet, selon le dispositif de “servitude de mixité fonctionnelle”.

©137Notaires2023.