

**N° 422342 Société Hôtel Paris Sud**

**10<sup>e</sup> et 9<sup>ème</sup> chambres réunies**

**Séance du 29 janvier 2020**

**Lecture du 12 février 2020**

## **CONCLUSIONS**

**Mme Anne ILJIC, rapporteure publique**

Titulaire d'un bail à construction sur des parcelles sises à Montrouge, la société Hôtel Paris Sud a obtenu le 22 décembre 2009 le permis de démolir un garage d'environ 1 100 m<sup>2</sup> et de réhabiliter un bâtiment à usage d'hôtel d'une superficie de 1 744 m<sup>2</sup> ainsi que de procéder à son extension par la création de 2520 m<sup>2</sup> de surfaces nouvelles, portant le total des surfaces à 4 264 m<sup>2</sup>. Elle a été soumise à ce titre au versement de la participation pour dépassement du plafond légal de densité (PLD), aujourd'hui abrogée (ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015), pour un montant de 1 696 644 €, que l'administration a ramené à 1 103 667 € après en avoir prononcé le dégrèvement partiel.

Contestant les modalités de calcul de cette somme, la société Hôtel Paris Sud, qui sollicitait le prononcé d'une décharge partielle supplémentaire de 718 558,12 €, a porté le litige devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, qui a rejeté sa demande par jugement du 9 décembre 2016 (n° 1503091). Par ordonnance n° 17VE00532 du 18 juillet 2018, le président de la CAA de Versailles vous a transmis le pourvoi formé par la société contre ce jugement, la participation pour dépassement du plafond légal de densité relevant bien de votre compétence de cassation directe en vertu du 4° de l'article R 811-1 du CJA (voyez par exemple 21 février 2018, *SARL Colombes Varsovie*, n° 402121, concl. Y. Bénard, inédite au recueil comme à la RJF).

Dans sa version en vigueur à la date du permis délivré à la société Hôtel Paris Sud, le 22 décembre 2009, l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme disposait que : « *L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond* ». Était précisé que « *Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle* » (article L. 112-3). Enfin, le législateur avait prévu que, dans le cas où le terrain comportait déjà à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 des surfaces excédant le plafond légal de

1

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

densité, le versement n'était dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite, et que la reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement avait été effectué ne pouvait donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit (article L. 112-4 du code de l'urbanisme).

L'article R. 333-1 de ce code précisait la formule de calcul de cette participation (Pa), correspondant à la multiplication de la valeur au mètre carré du terrain (v) par un ensemble constitué des surfaces de plancher après réalisation du projet (Sa+ Sb), minorées des surfaces de plancher déjà existantes excédant le plafond légal de densité et des surfaces de plancher respectant ce plafond (KSd), divisé par le coefficient correspondant au plafond légal de densité applicable sur le territoire de la commune (K). Le texte prévoyait très exactement que : « *Le montant du versement lié au dépassement du plafond légal de densité est calculé selon la formule suivante  $Pa = V ((Sa+Sb-Sc-(KSd))/K)$  », où Pa représente le montant du versement ; v la valeur au mètre carré du terrain considéré comme nu et libre ; Sa la surface de plancher de la construction projetée ; Sb la surface de plancher des constructions implantées sur le même terrain n'étant pas destinées à être démolies ; Sc la surface de plancher des constructions implantées sur le même terrain qui excède le plafond légal de densité, que ces constructions soient ou non destinées à être démolies ; Sd la surface de terrain et enfin K le plafond légal de densité en vigueur sur le territoire de la commune.*

Le débat porte sur la valeur K à prendre en compte pour le calcul de Sc correspondant aux surfaces déjà construites excédant le plafond légal de densité, dont la déduction des surfaces de plancher atteintes après réalisation du projet traduit la volonté de ne pas taxer une seconde fois les surfaces existantes excédant déjà le plafond légal de densité. Mécaniquement, plus la valeur Sc est importante, plus le montant de la participation due est faible.

L'administration comme le TA ont fait application de la formule prévue à l'article R. 331-1 du code de l'urbanisme, dont ils ont déduit que les surfaces déjà construites excédant le plafond légal de densité - la fameuse valeur Sc - devaient être calculées en soustrayant les surfaces de plancher respectant le plafond légal de densité du total des surfaces de plancher existantes, qu'elles aient ou non vocation à être démolies (soit  $Sc = Sb + \text{surfaces de plancher existantes ayant vocation à être démolies} - Ksd$ ), ce qui nous semble logique.

Pour ce faire, ils ont appliqué le coefficient de densité (K) en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation, qui était de 1,8. La surface des constructions existantes avant réalisation du projet correspondant au permis délivré le 22 décembre 2009 étant de 2845 m<sup>2</sup>, répartis en un bâtiment de 1744 m<sup>2</sup> destiné à être réhabilité et un garage de 1100 m<sup>2</sup> destiné à être démolit, et le terrain d'assiette du projet ayant une superficie de 1157 m<sup>2</sup>, en résultait une valeur Sc correspondant aux surfaces excédant le plafond légal de densité à la date de délivrance de l'autorisation de 762 m<sup>2</sup> ( $1744 + 1100 - (1,8 \times 1157) = 761,4 \text{ m}^2$ , arrondis à 762 m<sup>2</sup>).

De son côté, la société fait valoir que les surfaces excédant le plafond légal de densité à prendre en compte pour l'application de la formule énoncée à l'article R. 333-1 du code de

l'urbanisme correspondent à la somme de celles identifiées comme excédant le plafond légal de densité au titre des autorisations délivrées antérieurement, ce qui aboutit selon elle à une valeur Sc de 1686,26 m<sup>2</sup>, dont 1294,38 m<sup>2</sup> ayant déjà donné lieu au versement de la participation en 1986, date à laquelle le plafond légal de densité (K) était égal à 1, et 391,88 m<sup>2</sup> excédant déjà le plafond légal de densité au 1<sup>er</sup> avril 1976.

Mais il nous semble pour notre part que cette façon de faire est erronée, et que c'est bien les surfaces excédentaires au regard du plafond légal de densité K applicable à la date de délivrance de l'autorisation qui doivent être prises en compte pour le calcul de la participation selon la formule de l'article R. 333-1. Il est vrai qu'en cas de variation à la hausse de K au cours du temps, cette solution peut conduire à taxer une seconde fois des surfaces ayant déjà donné lieu au paiement de la participation compte tenu de la valeur du plafond en vigueur à la date de leur édification. Mais l'article L. 112-2 se bornait à faire référence à l'édification de constructions d'une densité excédant le plafond légal, disposition que nous comprenons comme se référant au plafond légal en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation. Et comme cela est rappelé en défense, vous jugez de longue date que le fait générateur du versement pour dépassement du plafond légal de densité est celle de la délivrance du permis de construire, de sorte que la valeur du terrain doit être appréciée à cette date (4 mai 1987, *SCI Simez*, n° 44212 ; 22 octobre 2018, *Société Volume*, n° 405038, ccl. E. Bokdam-Tognetti).

Quant à l'article L. 112-4, qui prévoyait que la reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement avait été effectué ne pouvait donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit, il nous semble avoir pour seul objet de préserver les constructions existantes et de faciliter leur reconstruction, non de permettre aux porteurs de projet de capitaliser des surfaces excédentaires au titre de constructions nouvelles ultérieures. A cet égard, contrairement à ce que soutient la requérante, les surfaces excédentaires existant à la date d'entrée en vigueur de la loi du 31 décembre 1975 mais démolies depuis ne doivent plus entrer en ligne de compte pour le calcul de la valeur Sc.

Dans ces conditions, le tribunal administratif, qui a seulement commis une erreur de plume en faisant référence à l'article L. 111-4 plutôt qu'à l'article L. 112-4 du code de l'urbanisme, n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que la valeur Sc à retenir en l'espèce était bien de 762 m<sup>2</sup> comme le soutenait l'administration.

Quant au moyen tiré de ce que les premiers juges auraient à tort estimé qu'était inopposable à l'administration la circulaire n° 76-84 du 1<sup>er</sup> juillet 1976, qui commentait le dispositif de plafond légal de densité alors en vigueur (voyez, sur l'application de l'article L. 80 A du LPF en matière de versement pour dépassement du plafond légal de densité, qui constitue un prélèvement de nature fiscale, 18 novembre 1985, *Sté immobilière de la place du Colonel Fabien*, n° 34217), il nous semble également devoir être écarté dès lors qu'il se rapportait à un état du droit dans lequel ce plafond était toujours égal à 1, qui a été sensiblement modifié par la possibilité ouverte aux communes et groupements de communes par la loi n° 82-1126 du 29 décembre 1982 de définir eux-mêmes une limite légale de densité, entraînant de possibles variations du plafond dans le temps. C'est précisément de la variation de ce plafond K dont,

peut-être, toutes les conséquences n'avaient pas été anticipées par le législateur, que vient le problème rencontré par la société requérante en l'espèce.

PCMNC au rejet du pourvoi.