

Ravalement obligatoire des immeubles à Paris. — Rappel.

Le Maire de Paris.

Vu le Code général des collectivités territoriales;

Vu le Code de la construction et de l'habitat et notamment ses articles L. 132-1 à L. 132-5 et L. 152-11 ainsi que R. 132-1;

Vu le Code de l'urbanisme, livre IV et notamment ses articles L. 422-1 à L. 422-5 et R. 422-2 à R. 422-5;

Vu le Code de la santé publique et le règlement sanitaire du Département de Paris en ses articles 23, 23-2 et 23-4;

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée et complétée;

Vu la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque;

Vu la loi du 4 août 1962 sur la protection du patrimoine historique modifiée et complétée et respectivement les plans de sauvegarde et de mise en valeur du 20 juillet 1991 et 24 novembre 1992;

Vu la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes modifiée et complétée par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement;

Vu les délibérations du Conseil de Paris en date des 20 novembre 1989 et du 21 novembre 1994 approuvant la révision générale et la modification du plan d'occupation des sols de Paris et notamment les dispositions de l'article U 11 applicables à chaque zone définie par ledit plan;

Vu la délibération du Conseil de Paris en date du 26 juin 1989 aux termes de laquelle il est pris acte de la nouvelle politique de ravalement et notamment de la suppression des cycles et des campagnes de ravalement sectorisées;

Considérant que les façades des immeubles de Paris doivent être tenues en constant état de propreté;

Considérant que le ravalement des façades doit intervenir dès que leur état le nécessite,

Arrête :

Article premier. — Il est rappelé que les articles L. 132-1 à L. 132-5 du Code de la construction et de l'habitation font obligation aux propriétaires d'immeubles de maintenir les façades en constant état de propreté et de faire procéder au ravalement de celles dont l'état de propreté n'est pas satisfaisant (article L. 132-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Les travaux de remise en état de propreté des façades des immeubles de Paris doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans.

Art. 2. — L'obligation de ravalement et de maintien en constant état de propreté s'applique à tous les immeubles situés à Paris, quelle que soit leur localisation, riverains ou non de la voie publique. Elle s'étend aux façades sur rues, cours, courettes ou jardins, aux murs aveugles et pignons, souches des conduits de fumées ou de ventilation. Elle comprend également le nettoyage et la remise en peinture de tous les dispositifs de fermeture et d'avantures ainsi que tous les accessoires extérieurs et les ouvrages en relief.

En application de l'article L. 132-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'injonction de ravalement est adressée au propriétaire.

En revanche, les devantures, terrasses couvertes ou plus généralement toutes installations commerciales implantées en bloc d'immeuble ou par emprise sur le domaine public sont propriété de l'exploitant; ce dernier doit, à ce titre, en assurer le maintien en état de propreté.

L'état des façades des immeubles parisiens, qu'ils soient privés ou publics fait l'objet d'un recensement systématique par les services municipaux en charge du contrôle du ravalement. La propreté de chaque bâtiment donne lieu à une cotation établie selon le barème suivant :

- la façade de l'immeuble est propre cote 1
- la façade de l'immeuble est assez propre cote 2
- la façade de l'immeuble est sale cote 3
- la façade de l'immeuble est très sale cote 4

A partir du moment où l'immeuble est coté 3, une action municipale d'invitation au ravalement est entreprise.

Art. 3. — Le propriétaire, ou toute personne responsable du ravalement a l'obligation de se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur en matière d'autorisation de construire, préalablement à la mise en œuvre des travaux de ravalement.

Une déclaration de travaux de ravalement est préalable à toute exécution de travaux. Elle doit être adressée ou déposée auprès des services de la Mairie de Paris compétents en matière de permis de construire 17, boulevard Morland, à Paris 4^e.

Le ravalement des immeubles classés monuments historiques est subordonné à la déclaration préalable de travaux dont la mise en œuvre nécessite l'accord ou l'avis du ministère de la Culture, qui doit être recueilli préalablement ou au cours de l'instruction du dossier.

Le ravalement des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est soumis à permis de construire délivré après l'accord ou l'avis préalable du ministère de la Culture.

Art. 4. — Il est rappelé que l'autorisation administrative peut faire l'objet d'un refus si le procédé envisagé est de nature à nuire à la santé publique ou à la pérennité de l'ouvrage. Cette autorisation ne peut être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, notamment si la coloration des façades est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (article U 11 du P.O.S. de Paris).

Le procédé technique retenu pour le ravalement des façades (remise en peinture, brossage, gommage, ...) doit être précisé lors du dépôt de la déclaration de travaux ou de la demande de permis de construire.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les éléments de modénature ainsi que les balcons et volets d'origine devront être maintenus. Les revêtements en ciment gris sont interdits ainsi que la peinture de la pierre de taille.

Toutefois, la remise en peinture de la pierre déjà peinte peut être tolérée dans les hypothèses suivantes :

- en cas d'impossibilité technique de décaper, ou

— si le décrapage sur une surface témoin de la façade aboutit à un résultat inesthétique ou inopérant compte tenu de l'état constaté du parement.

Il est également rappelé que :

— le nettoyage des façades en pierre, en brique ou dont les parements ne sont pas enduits quelle qu'en soit la nature, est obligatoire;

— le nettoyage des façades ne peut être effectué par jet de sable à sec ni par tout procédé physique ou chimique susceptible d'incommoder ou de nuire à la santé des occupants des immeubles et des personnels chargés des travaux.

Art. 5. — Les plaques indiquant le nom de la rue, le numéro de l'immeuble ainsi que les plaques commémoratives devront être nettoyées à l'issue des travaux.

Si lesdites plaques ont été enlevées pour faciliter la remise en état de propreté de façades, il convient de les remettre en place à l'issue des travaux.

Toute absence de plaque indiquant le nom de la voie doit être signalée auprès des services de la Ville de Paris (Direction chargée de la Voirie).

Art. 6. — Les propriétaires ont l'obligation de s'informer auprès des services compétents de la Ville de Paris des dispositions réglementaires relatives à la publicité et aux enseignes (réglementation générale et périmètres) et de conduire les opérations de ravalement en conformité avec cette réglementation.

Art. 7. — Les propriétaires d'immeubles astreints à l'obligation de ravalier peuvent solliciter auprès des services de la Mairie de Paris des délais excédant ceux prévus par les articles L. 132-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation lorsqu'ils se trouvent dans l'une des situations suivantes :

1. Si l'immeuble vient au cours des deux années précédentes de faire l'objet de travaux d'un montant au moins égal au coût prévisionnel des travaux de ravalement;

2. Si l'immeuble doit impérativement faire l'objet de travaux dont la nature et le montant ont déjà été arrêtés, avant l'arrêté d'injonction (notamment par l'assemblée générale en cas d'immeuble en copropriété) et ayant pour objet la conservation de l'immeuble ou son maintien en bon état d'habitabilité;

3. Si l'immeuble se trouve au voisinage d'un chantier notamment de démolition générateur de salissures ou de désordres susceptibles d'affecter le bâtiment;

4. Si la situation juridique de l'immeuble est telle qu'elle rend impossible ou anormalement difficile le processus de décision devant aboutir au ravalement.

Toute demande de délai doit être déposée au plus tard dans le mois qui suit l'arrêté d'injonction auprès des services de la Mairie de Paris, accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives des motifs invoqués au soutien de la demande.

Une commission placée auprès du Directeur chargé du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris est chargée d'examiner les demandes de délai déposées par les propriétaires ou personnes responsables du ravalement.

Cette commission est constituée par des représentants désignés par le Directeur du Logement et de l'Habitat.

Elle examine les requêtes en s'appuyant notamment sur les pièces justificatives présentées, sur les rapports techniques établis par les agents assermentés. Elle a la faculté de faire appel à tous avis extérieurs susceptibles de concourir à l'instruction de la demande.

La commission peut proposer au Directeur chargé du Logement et de l'Habitat :

- d'accorder les délais sollicités;
- d'accorder un délai différent de celui demandé;
- de rejeter purement et simplement la demande de délai.

Elle peut proposer l'octroi de délais sous la réserve de la production par le pétitionnaire d'un engagement sur un échéancier de travaux.

Art. 8. — Sont dispensés de l'obligation de ravalement :

1. Les immeubles pour lesquels une procédure visant à l'expropriation a été engagée;

2. Les immeubles ayant fait l'objet dans leur totalité, soit d'une injonction de démolir soit de travaux d'étaie ou d'étrésillage notamment au titre de la procédure de péril, soit d'un arrêté préfectoral d'interdiction générale à l'habitation.

Art. 9. — Les infractions aux dispositions du présent arrêté sont constatées par les agents municipaux commissionnés et assermentés à cet effet. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Tout procès-verbal constatant une infraction est transmis sans délai au Ministère Public.

Art. 10. — Les infractions aux dispositions du Code de la santé publique et à celles du règlement sanitaire départemental de Paris sont constatées dans les conditions prévues à l'article L. 48 du Code de la santé.

Art. 11. — Le non-respect des dispositions prévues par le présent arrêté est sanctionné en application des dispositions de l'article L. 152-11 du Code de la construction et de l'habitation.

En application des dispositions pénales en vigueur au jour de parution du présent arrêté, le montant de l'amende pour défaut de ravalement est de 25 000 F - 3 811 euros; en cas de récidive ce montant sera de 50 000 F - 7 622 euros.

De surcroît, le Maire peut, sur autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé faire exécuter d'office les travaux de ravalement aux frais des propriétaires.

Art. 12. — Le présent arrêté abroge l'arrêté municipal du 20 août 1991.

Il sera exécutoire dès sa publication au « Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris »; il sera affiché à l'Hôtel de Ville de Paris ainsi que dans chacune des mairies d'arrondissement.

Art. 13. — Le Secrétaire Général de la Ville de Paris, le Directeur du Logement et de l'Habitat, le Directeur du Patrimoine et de l'Architecture, le Directeur des Affaires Culturelles, le Directeur de la Protection et de l'Environnement, le Directeur de l'Aménagement Urbain et de la Construction, le Directeur de la Voirie et des Déplacements et le Directeur des Finances et des Affaires Economiques sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris, le 27 octobre 2000

Jean TIBERI