

À MONSIEUR LE MAIRE DE PARIS,  
LE 15 JUILLET 2011

(...)

## RECOURS GRACIEUX

contre la décision que vous avez prise au nom de la commune le 7 avril 2011 en délivrant à la Société d'économie mixte d'aménagement de la Ville de Paris (ci-après SEMAVIP), représentée par sa directrice générale, Madame Marie-Anne Belin, le permis de démolir n° 075 118 11 V 001 concernant l'immeuble sis au 32 rue Affre et 7 rue Myrha à Paris 75018 (Pièce n° 3).

Pour les motifs développés ci-après, nous vous prions de bien vouloir reconsidérer votre décision et, compte tenu de l'état des bâtiments visés, opter pour leur réhabilitation, conformément à la Convention publique d'aménagement que vous avez signée avec la SEMAVIP en date du 11 juin 2002.

### 1. Délai

Le présent recours gracieux vous est adressé dans le délai de deux mois de l'art. R 600-2 du Code de l'Urbanisme, ledit délai n'ayant à ce jour pas commencé à courir en raison d'un affichage irrégulier de votre décision sur le bâtiment référencé.

### 2. Irrégularité du permis

#### 2.1. Compétences et qualités

La SEMAVIP n'établit pas les qualités en lesquelles elle a présenté sa demande de permis de démolir.

Le permis de démolir dont nous vous prions de bien vouloir reconsidérer l'octroi ne référence pas la compétence de Monsieur Christophe ZUBER pour le signer en qualité d'architecte voyer en chef, chef de la 2<sup>ème</sup> circonscription.

#### 2.2 Fausse déclaration de la SEMAVIP

La demande de permis contient notamment une fausse déclaration quant à l'état du sous-sol.

Dans sa notice descriptive du 27 janvier 2011 (Pièce n° 4), la demanderesse du permis évoque en effet « la vétusté du bâti et la fragilité du sous-sol due à la présence de nombreuses carrières ».

Or, l'immeuble considéré est situé, au contraire, en dehors des zones de carrières connues (Pièce n° 5).

Il apparaît que la SEMAVIP utilise régulièrement cet argument qui peut être destiné à influencer le processus d'autorisation d'urbanisme et induire en erreur les responsables chargés de l'instruction. Elle a notamment invoqué, entre autres nombreuses fausses déclarations, « la présence de nombreuses carrières » dans

l'instruction du permis de démolir un bâtiment proche, sis aux 25 rue Stephenson/2 rue Cavé, qui est l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Paris.

Devant les fausses déclarations de la SEMAVIP en matière de carrières, toujours associées à la présentation de l'immeuble comme « fragilisé » de ce fait, tendant ainsi à établir un lien de causalité mensonger entre la prétendue fragilité du sous-sol et la prétendue obligation de démolir, un collectif de riverains a sollicité une expertise géotechnique qui établit, au-delà de tout doute, qu'aucun indice d'anciennes carrières n'est présent dans le secteur (Pièce n° 6).

En revanche, selon la même expertise, les démolitions dans ce secteur peuvent nuire à la stabilité des immeubles, tous de la moitié du XIXe siècle, en ce qu'en touchant aux fondations des immeubles, elles pourraient ébranler le sous-sol et « déstabiliser l'ensemble (de l'îlot) ».

### 2.3. Mise en danger du patrimoine bâti

L'architecte Maurice CULOT, fin connaisseur du parcellaire de la Goutte d'Or, sur lequel il a travaillé dans les années 1980 à la demande, notamment, des responsables actuels de l'urbanisme et du logement à la Mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement, a mis en garde face à toute entreprise de démolition/reconstruction qui toucherait au parcellaire d'origine (Pièce n° 7).

Or, la démolition autorisée par le permis de démolir n° 075 118 11 V 001 est la pierre angulaire d'un remembrement parcellaire d'importance dans l'angle exactement opposé à l'ensemble des 25 rue Stephenson et 2 rue Cavé, soit sur le même îlot.

L'article L 421-6 al. 2 du Code de l'urbanisme dispose que : « *le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites* ».

Le patrimoine bâti s'entend non seulement du bâtiment concerné par l'autorisation d'urbanisme, mais des immeubles mitoyens et, plus largement, du paysage urbain dans lequel ce bâtiment s'insère.

En l'occurrence, la démolition du 7 rue Myrha s'inscrit dans un plan concerté consistant à démolir deux autres bâtiments en même temps, soit trois immeubles : le 7 Myrha/32 Affre qui fait l'angle et l'objet du permis contesté, le 5 rue Myrha et le 30 rue Affre, dont les permis, non considérés ici, sont caduques.

Sans la reconsidération du permis que nous vous demandons, cette opération immobilière entraînerait une modification parcellaire d'envergure sur un îlot où il est justement nécessaire de « préserver le parcellaire » et compromettrait gravement le statut actuellement protégé du 5 rue Myrha, qui est l'objet d'un vœu express de la Commission du Vieux Paris tendant pour son maintien (Pièce n° 8).

Le type de regroupement parcellaire poursuivi par l'opération commerciale à laquelle le permis de démolir n° 075 118 11 V 001 viendrait prêter main forte suit une logique

économique contraire à la logique tellurique, géotechnique et architecturale, telle qu'elle ressort notamment des écrits et mises en garde précitées de M. Maurice Culot.

#### 2.4. Remembrement sans cause

Dans un avenant n° 3 à la Convention pour la rénovation urbaine du quartier de la Goutte d'Or, du 27 avril 2010, le « regroupement parcellaire » est directement mis en relations de cause à effet avec des « marchés infructueux ».

Les parcelles prétendument infructueuses sur le plan commercial devraient en effet être réunies pour devenir fructueuses : « Suite à plusieurs marchés infructueux, et à des parcelles de très petite taille dans le secteur Château Rouge, il est proposé le regroupement de parcelles », indique ce document (Pièce n° 9).

La cause économique avancée par les démolisseurs n'est pas légalement acceptable.

Outre les remembrements qui ont déjà transformé radicalement l'aspect de la rue Myrha, qui a vu récemment cinq parcelles (n° 122, 123, 126, 127, 130) devenir une seule parcelle sous le n° 243 (Pièce n° 10), deux adresses de la rue Cavé toute proche sont actuellement l'objet d'une même opération.

Les parcelles n° 124 et 125, correspondant aux 22 et 24 rue Cavé, sont en effet destinées à n'en devenir qu'une dans le cadre d'une opération qui sacrifie le 24 rue Cavé.

Cette petite maison rue du milieu du XIXe siècle était destinée à être réhabilitée, un avis du Département d'histoire de l'architecture et de l'archéologie (DHAAP) du 24 août 2010 estimant que « ce bâtiment bas est partie intégrante d'une séquence de petites maisons présentes dans la rue et assez rares dans Château Rouge », et que « c'est à ce titre que sa préservation a de l'intérêt » (Pièce 11).

Mais elle est désormais la proie des démolisseurs au profit d'une note dite « d'efficacité sociale » du 7 septembre 2010 adressée à M. Jean-Yves MANO, votre adjoint au Logement, selon laquelle « la conservation du bâtiment ne permettrait pas de réaliser une opération financièrement viable » (Pièce 11). Des voisins du 24 rue Cavé ont déposé un recours en excès de pouvoir contre le permis de démolir du 15 mars 2011, qui a suivi la note d'efficacité sociale qui se révèle en réalité d'efficacité commerciale.

Sans nier l'importance d'une bonne gestion économique de notre Ville et de l'intérêt général de ses citoyens, la situation décrite constitue un précédent inquiétant dans le cadre du permis dont nous sollicitons votre réexamen.

#### 2.5. Précédents illicites

Les trois parcelles liées au 7 rue Myrha/32 rue Affre - soit la parcelle n° 86 elle-même et les parcelles adjacentes n° 85 et 87 - sont l'objet d'une transformation similaire, par les mêmes entreprises, dans le cadre de la même opération, avec en conséquence les mêmes risques de voir les protections acquises devenir caduques.

La façade du 5 rue Myrha avait en effet été protégée dans un premier temps et, à l'image de ce qui s'est passé au 22-24 rue Cavé, le risque existe que les instances protectrices soient à nouveau mises devant le fait accompli d'une démolition qui leur serait présentée comme obligée, même si l'ensemble de l'immeuble devrait aujourd'hui être protégé.

Datant du 24 mai 2011, le dernier vœu de la Commission du Vieux Paris en la matière semble conditionner son accord pour l'éventuelle démolition du 7 rue Myrha (dont l'état, dit-elle « ne permet *probablement* pas la réhabilitation », nous soulignons) au maintien intégral du 5 rue Myrha : « Constatant que (la démolition du 7 rue Myrha) s'inscrivait à présent dans le cadre d'une opération plus globale, intégrant les deux parcelles attenantes, (la CVP) a demandé la conservation de l'un de ces immeubles, le 5 rue Myrha, bâtiment d'époque Louis-Philippe parmi les plus anciens et les plus remarquables de ce quartier, dont la façade de plâtre moulurée est dans un très bon état de conservation » (Pièce n° 8).

Le permis que vous avez accordé dans votre décision du 7 avril 2011, antérieur d'un mois et demi à la position de la CVP qui n'estimait pas sa réhabilitation définitivement impossible, ouvre en réalité la voie à un processus de démolition qui semble échapper à tout contrôle judiciaire et administratif.

L'octroi d'un permis sans la moindre réserve, au sens où le permet l'article L 421-6 al. 2 du Code de l'urbanisme précité, met également en péril l'harmonie faubourienne de l'angle Affre/Myrha formé par le 32 rue Affre/7 rue Myrha. Les précédents des angles Myrha/Léon rendent d'autant plus nécessaire votre vigilance et exigent que toute autorisation d'urbanisme donnée dans le cadre de l'opération Château Rouge reçoive la plus grande attention des services municipaux, notamment dans l'instruction des demandes de permis de démolir qui, outre les fausses déclarations dont elles sont émaillées (voir 2.2 ci-dessus) ne respecteraient pas même les conditions fixées par la Convention publique d'aménagement qui les encadre.

#### 2.6. Violation de la CPA du 11 juin 2002

Dénoncé par la Commission du Vieux Paris qui estime que les démolitions pratiquées dans le secteur Château Rouge sont « beaucoup plus nombreuses que ne le prévoyaient les plans initiaux », c'est-à-dire la Convention publique d'aménagement que vous avez signée pour la Ville avec la SEMAVIP et ses avenants, le processus de démolition décrit viole deux dispositions expresses de ladite convention (Pièce 12) :

- l'article 2.c prévoit que la SEMAVIP doit, notamment : « gérer les biens acquis » (...) et ne démolir les bâtiments existant que « si nécessaire » ; or, la SEMAVIP s'affranchit de cette obligation de deux manières :

soit en démolissant sans diagnostic sérieux et sans autorisation de la Ville des bâtiments dont la démolition n'est pas nécessaire ;

soit en laissant, ne fût-ce que par négligence, les bâtiments dont elle a la garde se dégrader au point de contraindre la Commission du Vieux Paris ou tout autre organe protecteur à « prendre acte » et se ranger derrière le projet de démolition ;

- l'article 2.d doit pallier à ce processus en ce qu'il donne à la SEMAVIP pour mission de « réaliser pour chaque immeuble une étude comparative - architecturale et financière - entre réhabilitation et démolition/reconstruction, la Ville de Paris se réservant la décision sur le devenir des immeubles concernés » ; or, la SEMAVIP s'affranchit de cette obligation en menant seule les opérations qu'en l'occurrence elle n'a apparemment pas même soumise au type de « comité technique » qu'il lui arrive de mettre en place dans d'autres cas.

La SEMAVIP n'apporte pas la preuve d'avoir établi, pour le 7 rue Myrha, le diagnostic et l'étude comparative qu'il lui incombait d'établir. Les déclarations éparpillées selon lesquelles des marchés infructueux auraient conduit à sa politique de remembrement et de démolition ne valant pas accomplissement de cette obligation.

La SEMAVIP n'établit pas davantage avoir mis la Ville de Paris en position de « décider sur le devenir des immeubles concernés », comme elle s'en était, sous votre signature, expressément réservé la possibilité et le droit.

Les considérations ci-dessus devaient conduire la Direction de l'Urbanisme à un examen plus attentif de la demande de permis que nous vous prions de bien vouloir reconsidérer au motif notamment que le permis est entaché d'irrégularités internes et externes et son octroi d'erreurs manifestes d'appréciation.

### 3. Pièces

À l'appui de notre recours gracieux, nous vous prions de bien vouloir trouver, outre les éléments établissant notre identité (Pièces 1 et 2) :

- la Décision du 7 avril 2011 objet du présent recours (Pièce 3) ;
- a Notice descriptive de la SEMAVIP du 27 janvier 2011 qui contient la fausse déclaration de sa Directrice générale relative à « la présence de nombreuses carrières » (Pièce 4) ;
- les Renseignements d'urbanisme de l'immeuble considéré dont les données sont falsifiées par la notice descriptive précitée (Pièce 5) ;
- l'Expertise géotechnique du Bureau GINGER CEBTP du 13 avril 2011 qui établit le risque de déstabilisation de l'îlot par les démolitions pratiquées (Pièce 6) ;
- le Témoignage de l'architecte Maurice Culot publié dans le n° 1 du journal *Paris Goutte d'Or* de juin 1984 relatif à l'importance du parcellaire sur le terrain de la sécurité comme de la personnalité d'un quartier (Pièce 7) ;
- le Vœu de la Commission du Vieux Paris du 24 mai 2011 relatif aux 7 et 5 rue Myrha (Pièce 8) ;
- l'Avenant n° 3 du 27 avril 2010 à la Convention ANRU Goutte d'Or prétendant autoriser des remembrements parcellaires pour causes exclusivement économiques (Pièce 9) ;
- le Plan cadastral issu du remembrement parcellaire de la rue Myrha (Pièce 10) ; les éléments de décisions cités ici concernant les 22-24 rue Cavé, à titre comparatif (Pièce 11) ;
- un extrait de la Convention publique d'aménagement du 11 juin 2002, dont l'article 2.d rappelle que la Ville de Paris s'est réservée la décision sur le devenir des immeubles confiés à la SEMAVIP dans le cadre de ladite convention (Pièce 12).

(...)