

À Mesdames et Messieurs
les Président et Conseillers
composant le Tribunal administratif de Paris

DOSSIER N° 1108748/7-3

MÉMOIRE AMPLIATIF À LA REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE

POUR

(...).

CONTRE

La décision du 15 mars 2011 prise par le Maire de la Ville de Paris au nom de la commune et ayant délivré à la SEMAVIP (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Ville de Paris), représentée par sa Directrice générale, Madame Marie-Anne Belin, le **permis de démolir un bâtiment d'un étage sur rue au 24 rue Cavé** dans le 18^{ème} arrondissement de Paris (PD 075 118 10 V 0014 ; Pièce 1).

(...)

I. Qualité pour requérir

Les requérants sont propriétaires (...) voisins d'une séquence de petits bâtiments anciens d'un ou deux étages sur rez-de-chaussée, sis sur les parcelles n° 129, 128, 125 et 124 du Cadastre de Paris correspondant aux n° 28, 26, 24 et 22 de la rue Cavé (Pièce 2), le 22 et la partie arrière du 24 ayant été démolis en avril 2008.

Cette succession de bâtiments a retenu l'attention du Département d'histoire de l'architecture et de l'archéologie (DHAAP) qui l'a qualifiée de « séquence de petites maisons présentes dans la rue et assez rares dans Château Rouge » (Pièce 8, page 3).

Le 24 rue Cavé est « partie intégrante de cette séquence (et) c'est à ce titre que sa préservation a de l'intérêt », précise le DHAAP.

De par la proximité immédiate des immeubles dont ils sont copropriétaires avec la séquence de bâtiments bas, dont le 24 rue Cavé, les requérants justifient d'intérêts légitimes - patrimoniaux et moraux - à obtenir l'annulation de la décision du Maire de Paris d'autoriser la démolition dudit bâtiment et, en conséquence, de leur qualité pour agir contre cette décision.

II. Délais

Le permis querellé date du 15 mars 2011 (Pièce 1). La requête introductive d'instance a été adressée par fax et courrier recommandé a.r. au Tribunal administratif de Paris le 16 mai 2011, soit dans le délai de deux mois.

Sans considération de la date de l'affichage du permis par son bénéficiaire, affichage au demeurant irrégulier à ce jour encore, les requérants ont ainsi respecté le délai de deux mois le plus court, à compter de la date du permis lui-même.

Dans le délai imparti, soit en date du 26 mai 2011, les requérants ont ensuite rempli l'obligation des articles R. 411-7 du Code de justice administrative et R. 600-1 du Code de l'urbanisme en adressant par courriers recommandés a.r., tant au représentant du Maire de Paris, auteur de la décision, qu'à la SEMAVIP, bénéficiaire de la décision, une copie de leur requête introductive d'instance.

Ils ont justifié de cette démarche auprès du greffe du Tribunal de céans par courrier du 10 juin 2011 (Pièce 12).

Posté le 16 août 2011, le présent mémoire ampliatif annoncé dans la requête introductive d'instance, est ainsi remis le premier jour ouvrable du délai d'un mois imparti aux requérants par le Tribunal administratif dans son courrier recommandé du 12 juillet 2011 reçu le 13 juillet 2011.

III. Illégalité de la décision

III.1. Irrégularité du permis

Les requérants confirment sur ce point la requête introductive d'instance en ce que :

1. La compétence de Monsieur Christophe ZUBER pour signer le permis en qualité d'Architecte voyer en chef, Chef de la 2^{ème} circonscription, n'est pas démontrée ;
2. Le dossier de demande de permis de démolir qu'ils ont consulté à la Mairie de Paris le 12 mai 2011 ne contient pas le plan de masse des constructions à démolir, en infraction avec l'article R. 451-2 du Code de l'urbanisme ;
3. Le dossier consulté en Mairie ne contient pas non plus le plan de situation du terrain, en infraction avec l'article R. 441-2 du Code de l'urbanisme.

Ils observent que ces deux documents ne sont, au demeurant, ni mentionnés ni recensés dans la notice descriptive déposée le 17 décembre 2010 à l'appui de sa demande de permis de démolir par Mme Anne-Marie Belin pour la SEMAVIP, pétitionnaire de l'autorisation (Pièce 5).

III.2. Instruction incomplète de la demande

L'acte attaqué est entaché d'illégalité en ce que le Maire a manqué d'examiner la demande de permis de démolir de façon approfondie.

1. La SEMAVIP n'est pas propriétaire de l'immeuble

La notice de la SEMAVIP précitée indique que l'immeuble sis au 24 rue Cavé a été « acquis par la Ville de Paris en prévision d'une réhabilitation et remis en octobre 2003 à la SEMAVIP » dans le cadre de l'opération précitée dite « Château Rouge ».

Cette « remise » n'implique pas propriété. La SEMAVIP ne le soutient au demeurant pas. La « remise » visée à l'article 8 de la Convention publique d'aménagement du 11 juin 2002 n'implique en effet pas la cession du bien immobilier, comme l'indique l'alinéa 2 dudit article :

« À compter de leur remise par procès-verbal, l'aménageur assure la gestion intercalaire des biens immobiliers municipaux, *dans l'attente de leur cession ou mise à bail* » (Pièce 13, soulignement ajouté).

La SEMAVIP ne communique par ailleurs aucun « procès-verbal » de la remise.

La Ville, pour sa part, revendique la propriété du terrain et du bâtiment concernés sur le site de la Mairie du 18^e arrondissement, qui indique :

« Actuellement, la Ville de Paris est propriétaire (...) des immeubles achetés à l'amiable ou préemptés (...parmi lesquels le...) 24 rue Cavé ».

Le « actuellement » de cette revendication de propriété se lit sur le site officiel de la Mairie du 18^e arrondissement de Paris tant à la veille du dépôt du présent mémoire ampliatif, le 15 août 2011 (Pièce 14), qu'à la veille du dépôt de la requête introductive d'instance, le 15 mai 2011 (Pièce 15).

Faute pour la SEMAVIP d'établir qu'elle est propriétaire du bien concerné ou mandataire du propriétaire, le mandat n'étant en l'occurrence pas présumable (voir chiffre 2 ci-dessous), le permis de démolir ce bien a été délivré en violation des dispositions de l'article R. 423-1 du Code de l'urbanisme.

2. La SEMAVIP n'est pas compétente pour décider la démolition et déposer une demande d'urbanisme à cette fin

Le mandat de la SEMAVIP pour demander la démolition d'un bien propriété de la Ville de Paris ne se présume pas.

L'article 2-d de la Convention publique d'aménagement précitée qui lie la SEMAVIP à la Ville de Paris (Pièce 3), dispose que la décision entre réhabilitation et démolition/reconstruction appartient à la Ville :

« (...) entre réhabilitation et démolition/reconstruction, la Ville de Paris se réserv(e) la décision sur le devenir des immeubles concernés ».

Selon le même article, la décision de la Ville de Paris en la matière suit une procédure prévoyant l'établissement à son attention :

« (d')un diagnostic technique et (d')une étude comparative architecturale et financière entre réhabilitation et démolition/reconstruction ».

La SEMAVIP n'établit pas avoir effectué le diagnostic et l'étude comparative que lui impose l'article 2-d de la CPA, l'« Avis technique » déposé en annexe 5 de sa demande d'autorisation ne faisant pas office des pièces exigées par la Convention. Les requérants observent sur ce point que l'« Avis technique » joint au dossier du permis de démolir consulté en Mairie est surqualifié de « Diagnostic structurel » par la directrice générale de la SEMAVIP dans sa « Notice descriptive » (Pièce 5), et que cet avis est issu du bureau d'études de la SEMAVIP, ne pouvant de ce fait remplir contradictoirement la fonction attendue d'un document censé faciliter la décision du cocontractant de la SEMAVIP.

L'étude comparative financière exigée n'est pas davantage réalisée par la note dite « d'efficience sociale » évoquée lors de la réunion du 10 septembre 2010 au cours de laquelle la démolition du 24 rue Cavé serait abordée, note adressée le 7 septembre 2010 à M. Jean-Yves MANO, adjoint du Maire de Paris au Logement, et selon laquelle :

« la conservation du bâtiment ne permettrait pas de réaliser une opération financièrement viable » (Pièce 8, page 2 in fine).

Cette assertion ne vaut pas « étude comparative financière » au sens de l'art 2-d.

Quant à l'« étude comparative architecturale » exigée par le même article, force est de constater que rien n'est apporté au dossier pour contrer l'opinion du Département d'histoire de l'architecture et de l'archéologie (DHAAP), émise quinze jours plus tôt, le 24 août 2010, et 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 8, page 3).

La vigilance des autorités chargées de l'instruction de la demande de permis devait, sur ce point, être d'autant plus acérée que l'immeuble changeait de statut, passant de la réhabilitation à la démolition/reconstruction.

Or, le passage d'état « sain » en juin 2005 à état « fortement dégradé » en septembre 2010, allégué de façon unilatérale et sans le moindre contrôle administratif sur la réalité de cette évolution et l'éventuelle responsabilité de la société pétitionnaire qui était le gardien du bâtiment entre les deux périodes, n'est lui-même pas établi par une autorité compétente, les prétendus « Comités décisionnels » réunis en la matière par la SEMAVIP ne remplissant pas les conditions de neutralité susceptibles d'assurer aux options prises dans ces cénacles une valeur pouvant raisonnablement guider la décision du Maire qui sera prise au nom de la commune.

3. Défaut d'autorisation

L'article L. 2122-21 du Code général des Collectivités territoriales dispose :

« Sous le contrôle du conseil municipal et sous le contrôle administratif du représentant de l'État dans le département, le maire est chargé, d'une manière générale, d'exécuter les décisions du conseil municipal et, en particulier : 1° De conserver et d'administrer les propriétés de la commune et de faire, en conséquence, tous actes conservatoires de ses droits ».

La SEMAVIP n'établit pas que le bâtiment sis au 24 rue Cavé, « actuellement propriété de la Ville de Paris » comme en atteste le site officiel de la Mairie du 18^e arrondissement à la date du 15 août 2011 (Pièce 14) ait été l'objet d'une décision du Conseil municipal quant à sa démolition.

Sans considération du statut des soi disant « Comités décisionnels » réunis par la SEMAVIP, il est à observer qu'en date du 29 juin 2005, une « réunion à caractère décisionnel » faisait expressément état des engagements pris par la SEMAVIP et la Ville de Paris dans la Convention publique d'aménagement du 11 juin 2002.

Il ressort en effet de ce document, qui concluait à la réhabilitation du 24 rue Cavé, que les immeubles considérés ce jour-là (29 juin 2005) avaient « fait l'objet d'un diagnostic technique, résultat de l'engagement pris suite au vœu unanime du Conseil de Paris lors de la délibération de (la DUP 2) » (Pièce 6, page 1).

« L'engagement consistait en une mise à l'étude systématique des solutions réhabilitation et démolition/reconstruction et une présentation des études aux élus », poursuit le compte rendu de la réunion du 29 juin 2005, ajoutant que là était « l'objet de cette réunion ».

Tout en observant que la réunion du 29 juin 2005 n'était pas une réunion d'élus qui se seraient vus présenter les diagnostics et études convenus, et ne saurait ainsi avoir été l'objet d'une telle présentation, les requérants notent que la réunion suivante, du 10 septembre 2010, aboutissant à la conclusion opposée de démolition du 24 rue Cavé, ne l'était pas davantage.

Comme développé au chiffre 2 ci-dessus, son compte rendu du 11 octobre 2010 (Pièce 8) ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune mention de « diagnostic technique et étude comparative architecturale et financière » au sens où l'exige l'article 2-d précité de la CPA du 11 juin 2002 avant que la Ville de Paris, sous le contrôle du Conseil municipal, puisse prendre la décision qu'elle s'est expressément réservée par la même disposition.

4. Violation de la CPA

Le contrôle de l'autorité instruisant la demande d'urbanisme devait être d'autant plus attentif en l'espèce que l'avis de la Commission du Vieux Paris, du 15 septembre 2010, étrangement non visé dans la décision querellée, contient un vœu sous forme de mise en garde quant à la violation de la Convention publique d'aménagement du 11 juin 2002 et ses avenants.

La Commission du Vieux Paris (CVP) - qui n'a nullement « opté pour la démolition du bâtiment », comme l'indique promptement la Notice descriptive de la directrice générale de la SEMAVIP du 17 décembre 2010 (Pièce 5), mais « pris acte de l'état de dégradation très avancé du bâtiment » - en a « accepté la disparition bien que le plan d'aménagement et de rénovation du quartier ait jusque là prévu sa réhabilitation » (Pièce 7).

La formulation de la CVP note la perte de contrôle du plan d'aménagement à propos de ce bâtiment en particulier et en conclut plus généralement à :

« demander que soit réalisé d'urgence un bilan d'étape de l'aménagement d'un secteur dans lequel les démolitions ont été beaucoup plus nombreuses que ne le prévoient les plans initiaux » (Pièce 7).

Les « plans initiaux » évoqués par la CVP sont les projets d'aménagement, au nombre limité, qui ont été convenus par la CPA et ses avenants successifs ; et si les démolitions « ont été (à la date du 15 septembre 2010) beaucoup plus nombreuses » qu'elles n'étaient prévues par ces plans initiaux, c'est que la Convention publique d'aménagement du 11 juin 2002 et ses avenants *avaient été*, à la date du 15 septembre 2010, violés.

Selon la CVP, la violation de la Convention publique d'aménagement était avérée au moment où, au nom de cette convention, la SEMAVIP déposait sa demande, le 17 décembre 2010.

Le lien express fait par la CVP entre le 24 rue Cavé dont elle se résigne à accepter « la disparition » en dépit (« bien que ») des plans prévus devait ajouter encore à la vigilance des autorités administratives.

Il apparaissait en effet qu'outre les libertés que prenait la SEMAVIP avec les articles 2-c et 2-d de la CPA - libertés qui ont conduit le Conseiller de Paris Sylvain GAREL, élu de la majorité, à interroger le Maire de Paris sur la façon dont, dans un autre dossier, « la SEMAVIP s'affranchissait de l'obligation que lui fait la CPA du 11 juin 2002 de ne démolir les immeubles à réhabiliter que « si nécessaire » (art. 2-c) et de laisser à la Ville, qui se l'est expressément réservée, « la maîtrise de la décision entre réhabilitation et démolition/ reconstruction » (2-d) » (Pièce 16) - la SEMAVIP démolissait en réalité « beaucoup plus » qu'elle n'était habilitée et autorisée à le faire.

5. Absence d'information sur le remaniement parcellaire

Devant la mise en garde sévère que représentait la dénonciation de la Commission du Vieux Paris, communiquée par la directrice générale de la SEMAVIP à l'appui de sa demande de permis de démolir du 17 décembre 2010 (Pièce 5), le Maire devait être conduit à s'interroger sur le remaniement parcellaire induit des « démolitions beaucoup plus nombreuses que ne le prévoyait (la CPA) ».

Il apparaît en effet qu'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° 17), le destin contrarié du 24 rue Cavé risque de créer une seule parcelle des anciennes parcelles 124 et 125 qui seront mitoyennes de la parcelle 243 créée sans que la SEMAVIP ait apporté la preuve de la conformité du remembrement opéré.

La SEMAVIP n'établit pas s'être conformée, en la matière, aux dispositions des articles R. 322-6 et suivants du Code de l'urbanisme.

6. Concentration de logements sociaux

Dans la Notice descriptive à l'appui de sa demande de permis de démolir le bâtiment du 24 rue Cavé, la SEMAVIP évoque de façon imprécise la CPA du 11 juin 2002 comme ayant l'objectif de « réaliser une opération de logements sociaux ».

Selon son préambule, la CPA du 11 juin 2002 a pour objet une « opération d'amélioration de l'habitat, couplée à une procédure de résorption de l'habitat insalubre ». Le concept de logements sociaux s'est ajouté ultérieurement dans les esprits, sans qu'il puisse être immédiatement exclu que ce soit dans un but de sensibilisation étranger au droit de l'urbanisme. En l'occurrence, la règle issue de l'art. 55 de la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU), fixant à 20% le quota de logements sociaux par commune et, à l'intérieur des communes, une répartition équitable, est mise en danger par la concentration actuellement opérée sur les rues Myrha, Léon et Cavé.

Selon les données communiquées par la Mairie de Paris pour l'année 2008, le bâtiment du 24 rue Cavé est situé dans une zone dont le quota de logements sociaux atteignait alors déjà 22,3% en moyenne contre 1,4 % dans la zone immédiatement mitoyenne, le secteur sud-est du 18^e en accueillant 45,9 % (Pièce 18). Les opérations récentes et les remembrements de la rue Myrha jouxtant ceux de la rue Cavé portent jusqu'à 60 % le taux de logements sociaux dans le secteur considéré.

Cette situation, en elle-même contraire au souci d'équilibre légiféré aux articles L 302-5 à L 302-9 du Code de la construction et de l'habitation issus de l'article 55 de la Loi SRU, ne saurait légalement être ignorée par les autorités instruisant les demandes de permis de démolir aux fins expresses de prétendument « réaliser une opération de logements sociaux ».

Le Maire de Paris ne saurait, pour sa part, y faire droit au nom de la commune sans créer, au sein de la commune, une rupture caractérisée de l'égalité des citoyens devant la loi et les charges publiques, principe constitutionnel issu des articles 6 et 13 la Déclaration universelle des droits de l'homme.

III.3. Mise en danger du patrimoine bâti

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 du paysage urbain dans lequel ce bâtiment s'insère. En l'occurrence, la disparition du 24 rue Cavé serait manifestement « de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti » à cet endroit particulièrement soigné et spécifique d'un paysage urbain à protéger, de type villageois, comme l'a relevé le Département d'histoire de l'architecture et de l'archéologie (DHAAP) dans les observations précitées (Pièce 8, page 3).

PAR CES MOTIFS et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin d'office, les requérants concluent à ce qu'il plaise au Tribunal :

- Annuler avec toutes conséquences de droit le permis de démolir l'immeuble sis au 24 rue Cavé à Paris 75018.

Fait et déposé à Paris, le 16 août 2011.

LISTE DES PIÈCES

déposées à l'appui de la Requête du 16 mai 2011

1. Décision PD 075 118 10 V 0014
2. Extrait du Cadastre, rue Cavé 22-28
3. CPA du 11 juin 2002 entre la Ville de Paris et la SEMAVIP, extrait, art. 2
4. Permis de démolir n° 075 018 07 V 1007 (affichage)
5. Notice descriptive de la Demande de Permis de démolir
6. Compte rendu du Comité technique du 29 juin 2005
7. Vœu de la Commission du Vieux Paris du 15 septembre 2010
8. Compte rendu du Comité technique du 10 septembre 2010

jointes au présent Mémoire ampliatif

9. Extrait du titre de propriété de (...)
10. Extrait du titre de propriété de (...)
11. Extrait du titre de propriété de (...)
12. Notifications R.411-7 CJA et R.600-1 CU
13. CPA du 11 juin 2002 entre la Ville de Paris et la SEMAVIP, extrait, art. 7 et 8
14. Revendication de propriété par « la Ville de Paris » en date du 15 août 2011
15. Revendication de propriété par « la Ville de Paris » en date du 15 mai 2011
16. Question écrite du Conseiller de Paris Sylvain GAREL au Maire de Paris, du 6 juin 2011
17. Plan cadastral issu du remembrement parcellaire de la rue Myrha
18. Répartition des logements sociaux au sein du 18^e arrondissement de Paris