

Protocole sur le ravalement, l'entretien et la préservation du bâti parisien 10 novembre 2000

Protocole sur le ravalement, l'entretien et la préservation du bâti parisien entre le Maire de Paris et la Fédération Française du Bâtiment Région Paris Île de France

- La Confédération Nationale des Administrateurs de biens
- La Chambre FNAIM Paris Île de France
- Le Syndicat National des Professionnels Immobiliers
- La Chambre Syndicale Parisienne des Propriétaires et Copropriétaires
- Le Groupement Syndical des Propriétaires et Copropriétaires de Paris et de la Région Parisienne
- Le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Paris Île de France
- La Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
- La Compagnie des Architectes en Copropriété
- France Télécom
- La Direction Régionale de Paris

PREAMBULE

Le protocole du 17 décembre 1991 "relatif à la mise en œuvre des opérations du ravalement" avait été renouvelé le 25 janvier 1995. A cette occasion, de nouveaux signataires étaient venus en conforter l'assise, mais son objet était demeuré inchangé.

Le dispositif du protocole de 1995 est demeuré en application par consensus tacite jusqu'à ce jour.

Cependant, les contacts qui se sont maintenus entre les partenaires de ce protocole tout au long de sa période d'application ont mis en évidence la nécessité de relancer la démarche concertée, initiée avec les deux protocoles précédents, mais aussi d'assigner une ambition plus vaste à ce document et d'aller vers la prise en compte de la globalité de l'immeuble parisien, dont le maintien en état et l'amélioration sont un tout qui va au delà du ravalement au sens strict.

Les travaux d'élaboration du nouveau document ont donc été conduits dans le souci d'intégrer l'ensemble des éléments constitutifs du bâti (de la toiture au tréfonds).

Le présent protocole se veut, par ailleurs, le témoignage de la volonté convergente de l'ensemble des partenaires privés et publics, de rendre plus lisibles les procédures qui encadrent le ravalement et la "doctrine" qui inspire les décisions administratives.

Dans cet esprit, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.) de Paris, placé sous l'autorité du Ministre de la Culture et de la Communication, qui regroupe les Architectes des Bâtiments de France et qui est en charge de veiller à la mise en œuvre de la législation relative à la protection des édifices et des sites, est venu accompagner les signataires du nouveau protocole.

En outre, la présente édition du protocole élargit encore le champ des partenaires puisqu'il recueille l'adhésion de trois nouveaux signataires : la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, la Compagnie des Architectes de Copropriété et la Direction de France Télécom Paris.

enfin, le protocole renouvelé traduit la volonté communément exprimée par les différents partenaires, d'institutionnaliser leur concertation et de la rendre permanente.

Les travaux préparatoires du nouveau protocole ont été engagés à l'occasion de la "**Journée Ravalement**" du jeudi 20 avril 2000 et conduits dans le cadre des comités de rédaction thématiques.

S'il reprend, pour une part importante, les dispositions du document de 1995 dont la pertinence n'était pas contestée, il s'enrichit également d'acquis majeurs présentés sous la forme de directives de principe, mais dont la seule pratique et l'exercice de la concertation permettront de préciser les modalités de mise en œuvre.

Il est évident, en effet, que le protocole n'épuise pas la matière, et qu'il devra être complété et assuré par une révision des dispositions réglementaires.

Ainsi le protocole a d'ores et déjà été amendé pour intégrer les nouvelles dispositions sur l'antigraffiti, sur la voirie, sur les préventions des pollutions.

Mais de surcroît, parallèlement aux travaux de révision du protocole, une réflexion aboutissant à l'adaptation de *l'arrêté municipal du 20 août 1991* relatif au ravalement a été menée à bien.

Dans son esprit, le présent protocole demeure une charte de partenariat actif qui vise, d'une manière générale à l'amélioration qualitative du patrimoine bâti de Paris, considéré sous l'angle du ravalement, mais aussi de son entretien et de sa préservation.

Ces principes généraux étant rappelés, les signataires susnommés sont convenus des dispositions suivantes :

ENGAGEMENTS PRIS PAR LA VILLE DE PARIS

1.1 La Ville de Paris applique les dispositions du présent protocole à son propre patrimoine et invite les organismes d'HLM dont elle est la collectivité de rattachement ainsi que les Sociétés d'Économie Mixte dont elle est actionnaire, à s'y conformer. Elle transmet également aux maîtres d'ouvrage travaillant pour son compte la liste des entrepreneurs qui adhèrent au présent protocole.

1.2 La Ville de Paris confirme l'exonération de l'ensemble des taxes municipales portant sur des travaux de ravalement n'excédant pas trois mois. Ces mesures d'exonération ne visent que des ravalements simples et non les travaux de réhabilitation ou de transformation d'immeubles. La Ville s'engage en outre à étudier l'extension du dispositif relatif au ravalement aux autres travaux visés dans le présent protocole.

1.3 La Ville de Paris a créé un logo destiné aux entreprises qui s'engagent par leur signature à appliquer le présent protocole. Ce logo constitué de la nef et de la mention "Qualité Paris - Ravalement, Entretien, Préservation du Bâti" doit figurer aussi bien sur le papier à en-tête des entreprises agréées que sur les panneaux d'information de chantier :

Cette mesure est obligatoire; l'engagement au protocole de soit d'être de notoriété publique. L'absence du logo sur le chantier pourra justifier de l'exclusion de l'entreprise de la liste des entreprises agréées.

Pour bénéficier de ce logo, les entrepreneurs de bâtiment doivent déposer, auprès du directeur du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris, un dossier permettant d'apprécier les moyens mis en œuvre pour conduire des travaux de ravalement, d'entretien et de préservation du bâti.

Ce dossier doit contenir toutes les indications relatives :

- aux références de l'entrepreneur sur les cinq dernières années dans les domaines couverts par le présent protocole et à ses qualifications professionnelles,
- aux moyens de l'entrepreneur en personnel et matériel sur les trois dernières années.

La partie "personnel" définit avec précision le nombre de salariés et leur qualification.

Lors du dépôt de ce dossier, l'entrepreneur prend l'engagement de conduire les travaux de ravalement, d'entretien et de préservation dans les conditions définies par le présent document.

Le Directeur du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris accusera réception de ce dossier. Il pourra cependant refuser les demandes des entrepreneurs ne paraissant pas présenter les garanties suffisantes. Dans ce cas, il informera la Fédération Française du Bâtiment Région Paris Île de France et les autres organisations professionnelles auxquelles pourrait être adhérente l'entreprise.

Les entreprises déjà agréées selon les termes du protocole d'origine devront s'engager à appliquer le présent protocole pour continuer à bénéficier de l'agrément obtenu précédemment.

Si des difficultés se présentaient dans l'application du protocole par un entrepreneur signataire, ou si l'un de ces derniers se signalait particulièrement par le non - respect du document, le Directeur du Logement et de l'Habitat pourrait saisir le Maire de Paris de cette situation, après examen des explications présentées, dans un délai de 15 jours, par l'entreprise concernée.

Cette saisine sera subordonnée à l'information préalable de la Fédération Française du Bâtiment Région Paris Île de France et des autres organisations professionnelles du Bâtiment auxquelles l'entreprise pourrait être adhérente.

Le Maire de Paris pourra être amené à constater le non - respect de l'engagement de l'entrepreneur aux termes du protocole et à radier celui-ci de la liste des entreprises agréées au titre du protocole.

La radiation de la liste des entreprises agréées entraîne l'interdiction, pour l'entreprise radiée, d'utiliser le logo sur quelque support que ce soit.

1.4 La Ville de Paris s'engage à améliorer et intensifier son action d'information en direction de tous les partenaires concernés. Elle procédera, à cet effet, à une large diffusion des brochures et notices éditées par ses soins.

En concertation avec les signataires du présent protocole, et avec le concours du S.D.A.P. et de la Préfecture de Police, la Ville prendra l'initiative d'élaborer et de diffuser un "guide pratique" destiné à expliciter les principes directeurs de la réglementation et retenus comme base des décisions individuelles administratives en matière de ravalement et d'entretien du bâti. Ce guide pratique intégrera les préconisations élaborées par les

institutions représentatives des représentants des propriétaires, des entrepreneurs et des hommes de l'art (livret technique, diagnostic, programmation des travaux et des financements, recours à des entreprises spécialisées et aux architectes).

La Ville de Paris y rappellera les critères de propreté des immeubles justifiant de l'intervention des services municipaux compétents en matière d'invitation à ravalement. Ce guide pratique sera tenu à la disposition des parisiens dans les mairies d'arrondissement, et largement diffusé par la direction du Logement et de l'Habitat, ainsi que par les institutions parties prenantes au protocole auprès de leurs adhérents.

Les services municipaux qui interviennent dans le domaine du ravalement seront appelés à poursuivre leur action d'information directe et de conseil auprès des usagers.

1.4.1 Par ailleurs, en vue de clarifier, à l'intention de l'ensemble des acteurs du ravalement, les prescriptions techniques et les préconisations d'aspect acceptables par les services publics parisiens en charge de traiter les déclarations de travaux en matière de ravalement, un groupe de travail sera constitué à l'initiative de la Ville de Paris avec la participation du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Paris et des représentants des propriétaires, des gestionnaires, des maîtres d'œuvre et des entrepreneurs.

Ce groupe de travail se donnera pour objectif de rédiger un document présentant les préconisations techniques et esthétiques acceptables par famille de matériaux constitutifs de façades.

1.5 La Ville de Paris, dans le souci de simplifier et de clarifier les procédures administratives, procédera à l'adaptation de son règlement du 20 août 1991 relatif au ravalement.

1.5.1 De même, la Ville de Paris procédera, après concertation, à l'actualisation de l'imprimé "Travaux de ravalement" actuellement en vigueur. Cet imprimé est conçu pour être le support efficace de la concertation entre le déclarant et l'administration.

Pour le déclarant, il permet une meilleure compréhension des règles à respecter dans le cadre de chaque opération de ravalement.

Pour l'administration, il favorise une lecture rapide et détaillée du projet et facilite ainsi une instruction de la déclaration dans les meilleurs délais.

Il met en évidence les procédés techniques interdits ou mal adaptés aux façades parisiennes à traiter et susceptibles de les dégrader. Il permet, en outre, une meilleure appréciation des teintes à choisir afin de rester en harmonie avec l'îlot, le quartier ou l'arrondissement.

Dans cette perspective, l'imprimé municipal demande de préciser l'état d'origine, les procédés de ravalement retenus, ainsi que les couleurs d'origine et celles proposées, qu'il s'agisse de la façade ou des éléments accessoires (serrureries, menuiseries, zinguerie...).

Ce dossier doit être accompagné de photos montrant de façon lisible la totalité de la façade à ravalement et d'un descriptif sommaire mais précis - diagnostic et projet - des travaux prévus. Il permet une meilleure compréhension de la mise en œuvre envisagée et peut autoriser une réduction des délais d'instruction, tant de la part des services municipaux que de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.5.2 A l'initiative de la Ville, et en liaison avec la Préfecture de Police, l'imprimé unique mis en place pour la demande d'installations d'échafaudages, regroupe : la déclaration de conditions d'occupation du sol, l'engagement du bénéficiaire des travaux en cas de nuisances sur la voie publique générées par ces installations, l'avis de la direction de la Voirie et l'autorisation du Commissaire de Police pour permettre l'obtention de l'autorisation d'installation d'échafaudage.

1.5.3 Au dos de l'exemplaire du formulaire destiné à l'entreprise, les extraits des textes réglementaires auront été revus et réactualisés pour correspondre aux techniques d'échafaudages aujourd'hui utilisées.

1.5.4 Les services de la Ville de Paris s'engagent à rechercher - en concertation avec le S.D.A.P de Paris - toute amélioration technique procédurale et juridique permettant de raccourcir les délais d'instruction des Déclarations de Travaux de Ravalement.

De même, ils se concerteront avec le S.D.A.P de Paris en vue d'élaborer un document conventionnel portant préconisation technique et esthétique, par famille de matériaux en matière de ravalement.

Ils conviennent notamment de déterminer les travaux de réparations ponctuelles qui, n'emportant pas de changement d'aspect de la façade , ne nécessitent pas, en conséquence, de dépôt de Déclaration de Travaux.

Les autres signataires du présent protocole seront associés à cette concertation.

La Ville s'engage à diffuser l'information correspondante auprès de l'ensemble des institutions représentatives des acteurs du ravalement.

1.6 Les graffiti salissent la capitale, mettant ainsi en péril le patrimoine de chacun. C'est pourquoi, il importe d'assurer la protection des façades. Les entrepreneurs s'engagent à inciter leurs clients à la mise en place de produits préventifs, facilitant l'effacement des graffiti sur les façades ravalées.

Il est rappelé l'existence d'un dispositif de dégraffitage gratuit (arrêté municipal du 15 octobre 1999).

Les Services municipaux chargés de la Propreté, sont à la disposition des entrepreneurs et des propriétaires ou gestionnaires d'immeubles, pour toutes informations concernant les produits de protection les mieux adaptés à la nature des matériaux de façade, en liaison avec les Architectes des Bâtiments de France.

La Ville de Paris s'engage à poursuivre son effort en particulier par la recherche de produits préventifs anti - graffiti efficaces.

1.7 Afin de mettre en valeur le ou les ravalements et les interventions sur le reste de l'immeuble concerné les plus remarquables, la Ville de Paris, en liaison avec les signataires, continuera à décerner le prix annuel destiné à récompenser le ou les ravalements et les interventions dont les conditions générales de préparation et de réalisation auront été les meilleures. L'appréciation des réalisations récompensées tiendra compte de la qualité technique et esthétique du résultat obtenu mais également des conditions de préparation et de déroulement du chantier.

Ce prix sera décerné dans le cadre d'une "Journée annuelle du Ravalement, de l'Entretien et de la Préservation du Bâti Parisien".

Cette "Journée annuelle" sera l'occasion pour les parties signataires, les grands services publics concernés (S.D.A.P., P.P., A.N.A.H.,...) et les grandes entreprises concernées (R.A.T.P., E.G.F., TELECOM, bailleurs sociaux liés à la Ville,...) concourant au ravalement, à l'entretien et à la préservation du bâti parisien de dresser ensemble le bilan d'activités de l'année écoulée et la programmation des actions nouvelles sur la base des quatre axes d'orientation arrêtés le 20 avril 2000, et en particulier sur l'élaboration du "Guide pratique", d'actions de formation commune, de création collective du contenu du livret technique, d'une norme de qualité spécifique aux travaux sur le bâti parisien. Le respect de cette norme constituant, à terme, une condition d'attribution du logo.

Pour inciter toutes les entreprises agréées à y participer, la Direction du Logement et de l'Habitat adresse à celles-ci un dossier d'inscription au début de chaque année. Les entreprises candidates doivent retourner ce dernier avant le démarrage des travaux.

A l'occasion de cette compétition, le jury peut décider d'associer au succès de l'entreprise lauréate les autres acteurs de l'intervention primée : architecte et/ou maître d'oeuvre spécialisé, gestionnaire de l'immeuble, (co)propriétaire(s).

Cette mention pourra être faite par le Président du jury si celui-ci le juge nécessaire ; une récompense particulière pourra lui être décernée.

Indépendamment de l'entreprise lauréate, le jury peut primer un gestionnaire d'immeubles qui se serait particulièrement distingué dans son action pour permettre le ravalement et les travaux d'entretien et de préservation des immeubles qu'il gère. Pour toutes les dispositions du présent protocole, le terme "entrepreneur" est utilisé, de manière générique, quel que soit le mode de dévolution des travaux (lots séparés, entreprise générale, groupement d'entreprises).

De même, pour toutes les dispositions du présent protocole, le terme "gestionnaire" est utilisé de manière générique : il recouvre les professions de Syndic de Copropriétés, Administrateur de Biens et Administrateur d'Immeubles.

ENGAGEMENT DES ENTREPRENEURS

2.1 Les entrepreneurs s'engagent à proposer aux propriétaires et à leurs représentants, gestionnaires d'immeubles, la réalisation de travaux de qualité respectant en tous points les règles professionnelles propres à leur activité.

Les entrepreneurs doivent justifier et expliquer la nature, le prix et le déroulement de leurs travaux.

Ils s'engagent à signaler aux propriétaires et à leurs représentants les limites de leur intervention et la nature des garanties qui s'y attachent.

En l'absence d'un diagnostic préalablement établi par un architecte et/ou un maître d'œuvre spécialisé, les entrepreneurs s'engagent à avertir, le plus rapidement possible, le maître d'ouvrage de la nécessité d'exécuter des travaux supplémentaires, si celle-ci apparaît après le début des travaux. Ils s'engagent également à chiffrer très rapidement, par l'établissement d'un devis complémentaire, le coût de ces travaux supplémentaires.

Quel que soit le mode de passation des marchés (entreprise générale, groupement d'entreprises ou corps d'état séparés), tous les entrepreneurs oeuvrant sur le chantier doivent présenter les qualifications professionnelles requises, du type QUALIBAT ou similaire, et s'engager à faire exécuter les travaux par du personnel qualifié et expérimenté

soucieux de réduire, autant que possible, la gêne des occupants de l'immeuble et des riverains.

2.2 Au cas où l'entrepreneur est le déclarant de la demande administrative de ravalement, le dossier déposé, vaut engagement de sincérité de la part de celui-ci, qui s'oblige ainsi à réaliser les travaux tels que prévus dans la déclaration.

2.3 La Fédération Française du Bâtiment Région Paris Île de France, ainsi que les autres organisations professionnelles du Bâtiment signataires, s'engagent à sensibiliser l'ensemble de leurs adhérents afin qu'ils soient informés du contenu du protocole et qu'ils en respectent scrupuleusement les recommandations et prescriptions.

2.4 La Fédération Française du Bâtiment Région Paris Île de France, ainsi que les autres organisations professionnelles du Bâtiment signataires, inciteront les entreprises à faire suivre, si nécessaire, des stages de formation à leur personnel, en soulignant pour l'ensemble de l'entreprise, l'intérêt humain et économique de la formation.

INITIATIVES DES GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES

3.1 Ces dispositions s'appliquent aux gestionnaires d'immeubles adhérents aux organismes signataires du protocole.

3.2 Les gestionnaires d'immeubles s'engagent à sensibiliser l'ensemble des propriétaires et copropriétaires des immeubles dont ils ont la charge à la nécessité de faire prévaloir la pérennité de leur patrimoine sur des considérations économiques à court terme.

Ils s'engagent à se pourvoir d'un nombre d'exemplaires suffisant du "Guide pratique" prévu au présent protocole et à le fournir aux propriétaires et copropriétaires, aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre intervenants.

Les gestionnaires d'immeubles informent les (co)propriétaires de l'intérêt de traiter l'ensemble des problèmes d'un bâtiment à l'occasion d'un ravalement, et notamment d'effectuer tous les travaux nécessaires préalablement au ravalement (travaux de confortation, de couverture, de remise en état des souches, de descentes diverses, de réfection des chéneaux...).

L'ensemble de ces travaux peut, au besoin, donner lieu à échéancier que le gestionnaire établira selon l'état de l'immeuble révélé par le diagnostic et selon les moyens des (co)propriétaires.

Ils font valoir aux propriétaires l'utilité de désigner un architecte et/ou un maître d'œuvre spécialisé et l'avantage de retenir, parmi les entreprises consultées, un entrepreneur ayant adhéré au présent protocole, eu égard à ses engagements de qualité ainsi que celui de confier le ravalement d'un immeuble à un architecte et/ou maître d'œuvre spécialisé ayant la responsabilité du diagnostic de l'immeuble et de la proposition du choix des techniques appropriées. Le recours à un homme de l'art spécialisé représente, en effet, une garantie de qualité pour la conservation et la valorisation du patrimoine.

3.3 Afin de permettre à l'architecte et/ou maître d'œuvre spécialisé ou - s'il n'est pas retenu - à l'entrepreneur, de bien préparer le ravalement, les gestionnaires d'immeubles s'engagent à les informer de la nature et de la date des interventions qui ont été réalisées sur l'immeuble et à leur transmettre toutes les pièces du dossier d'entretien en leur possession.

Dans cette perspective, les gestionnaires s'engagent à créer un "livret technique de l'immeuble" tenu en double auprès du propriétaire ou du conseil syndical et auprès du gestionnaire qui, en cas de changement de gestionnaire, sera transmis au cabinet successeur.

En tout état de cause, un exemplaire du "livret technique" doit rester la propriété de l'immeuble afin de conserver la mémoire des travaux réalisés au fil des années.

Les gestionnaires s'engagent à informer les entrepreneurs des caractéristiques de l'immeuble et de ses occupants. Ils s'engagent également à accompagner sur place, en tant que de besoin, l'architecte et/ou maître d'œuvre spécialisé, les entrepreneurs et les concessionnaires (E.G.F., France TELECOM, etc...) pour mettre en évidence les particularités de l'immeuble.

3.4 Les gestionnaires d'immeubles s'engagent, pour leur part, à apporter aux habitants de l'immeuble toutes les informations préalables au commencement des travaux et dont ils ont connaissance

Ces informations portent notamment sur l'objectif et les caractéristiques des travaux, la date de commencement, la durée, les incidences sur la vie quotidienne, le nom de l'entreprise et celui du responsable de chantier, ainsi que le moment où il entrera en contact avec les occupants de l'immeuble. Les gestionnaires d'immeubles sensibilisent les occupants à la nécessité de faciliter, autant que de besoin, l'accès à leurs logements au personnel de l'entreprise.

3.5 Il appartient également aux gestionnaires de fournir, sauf impossibilité, aux voisins concernés, préalablement au démarrage du chantier, une information claire et précise sur les travaux à venir et leurs incidences. Cette information est indispensable lorsqu'il s'agit d'obtenir l'autorisation d'installer un échafaudage pour partie en emprise sur les biens d'autrui et de prévenir ainsi tout risque de dégradation.

3.6 Les gestionnaires d'immeubles s'engagent à fournir, dans toute la mesure du possible, un local décent dans l'immeuble pour le personnel de l'entrepreneur, comportant les aménagements indispensables (eau, électricité, sanitaires). Il est rappelé que la mise à disposition d'un tel local est une obligation légale et réglementaire pour le chef d'entreprise.

L'utilisation à cette fin de locaux souterrains - caves - doit demeurer exceptionnelle. Celle des locaux techniques est, en toute hypothèse, interdite.

3.7 Les gestionnaires s'engagent à suivre le chantier, à participer de façon expresse à la réception des travaux de ravalement et des travaux d'entretien et de préservation, et à y inviter les représentants du syndicat des copropriétaires ou les propriétaires dans le cas d'une propriété unique.

3.8 Les organismes professionnels signataires du présent protocole s'engagent à sensibiliser l'ensemble de leurs adhérents afin qu'ils soient informés du contenu du présent protocole et qu'ils en respectent scrupuleusement les recommandations et prescriptions.

INITIATIVES DES ARCHITECTES

4.1 Ces dispositions s'appliquent à tous les architectes inscrits au Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Paris Île de France.

4.2 Les architectes, conscients de l'importance de la qualité des ravalements, de l'entretien et de la préservation du bâti parisien dans l'environnement des parisiens, s'engagent à préserver le patrimoine des (co)propriétaires à l'occasion du ravalement, et à permettre ainsi au grand public de jouir d'un cadre harmonieux dans l'espace et très privilégié d'une ville exemplaire.

Aucun des éléments nécessaires à cette qualité ne doit être considéré comme mineur, la modénature a autant d'importance que le grain des enduits, la coloration est aussi primordiale que le respect du matériau.

4.3 Le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Paris Île de France s'engage à sensibiliser ses membres au respect de cette qualité afin de promouvoir ainsi l'architecture, qualifiée d'utilité publique au terme de la loi du 3 janvier 1977.

4.4 Les architectes, avec l'aide des gestionnaires d'immeubles, s'engagent à inciter les (co)propriétaires à recourir au diagnostic de l'état de leur(s) bâtiment(s) préalablement au ravalement.

Ils s'engagent au respect de l'architecture de l'immeuble, et à sensibiliser les maîtres d'ouvrages à l'intérêt de pratiquer des tests avant tout ravalement. Cette dernière mesure est particulièrement nécessaire quand la façade en pierre de taille d'un immeuble a été peinte. Dans ce cas, des essais de décapage seront systématiquement demandés.

4.5 Les architectes s'engagent à participer à la sensibilisation des propriétaires de l'immeuble à ravalier, tant à l'occasion de l'assemblée générale portant le ravalement à l'ordre du jour, que pendant le déroulement du chantier, jusqu'à réception.

4.6 Les architectes s'engagent à élaborer un descriptif de travaux qui tienne compte des solutions techniques appropriées permettant une mise en concurrence des entreprises consultées sur des bases techniques identiques pour tous.

Ce descriptif permet d'aider au bon choix, par les (co)propriétaires, quant à l'entreprise à retenir.

4.7 Au cas où l'architecte est le déclarant de la demande administrative de ravalement, le dossier déposé vaut engagement de sincérité de la part de celui-ci qui s'oblige à faire réaliser les travaux tels que prévus dans la déclaration.

4.8 Conscient de la demande - exprimée tant par les entreprises que par les gestionnaires d'immeubles - de recourir aux compétences d'un maître d'œuvre spécialisé pour la préparation et le suivi des ravalements, le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Paris Île de France sensibilisera ses membres sur la nécessité d'ouvrir la spécialité du ravalement aux architectes.

Il mettra en place des programmes de formation spécifique adaptés au ravalement, à l'entretien et à la préservation du bâti qui seront ouverts aux architectes.

4.9 Le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Paris Île de France s'associant aux efforts de la Ville de Paris, des entrepreneurs, des gestionnaires et des propriétaires d'immeubles, fera connaître très largement à l'ensemble de ses membres l'existence de ce protocole et leur demandera de participer activement à son application.

INITIATIVES DES PROPRIETAIRES

5.1 Les recommandations qui suivent s'appliquent aux propriétaires adhérents à la **Chambre Syndicale Parisienne des Propriétaires d'Immeubles et d'Appartements, et au Groupement Syndical des Propriétaires et Copropriétaires de Paris et de la Région Parisienne.**

5.2 Les Présidents de ces organismes s'engagent à recommander à leurs adhérents de demander au gestionnaire de faire tenir un livret technique de l'immeuble, et de dresser un diagnostic de l'immeuble.

Le livret technique doit être rédigé avec la participation d'un homme de l'art. S'il n'existe pas déjà, il est constitué de façon progressive, éventuellement à partir des autorisations de travaux successives, à l'occasion de la première demande de travaux pour servir de référence sur l'historique, les caractéristiques architecturales et structurelles du bâtiment (y compris son sous-sol), ses équipements collectifs, ses réseaux, ses conditions de sécurité générales ou spécifiques aux modes d'occupation légale. Le livret doit comprendre le guide pratique du présent protocole et doit être actualisé au fur et à mesure des travaux réalisés.

Le diagnostic - également rédigé avec les conseils d'un homme de l'art - doit permettre d'établir un descriptif des interventions à effectuer sur l'ensemble de l'immeuble - tant relatives au ravalement que celles qui doivent le précéder - d'en estimer le coût et de distinguer, à l'aide d'un échancier, les travaux prioritaires de ceux qui peuvent être différés.

5.3 Ils s'engagent à recommander à leurs adhérents d'accueillir toute invitation du gestionnaire à recourir aux services d'un architecte et/ou d'un maître d'œuvre spécialisé dans la préparation et le suivi du ravalement et des opérations d'entretien et de préservation de leur immeuble, comme une incitation à garantir la bonne pérennité de leur patrimoine.

5.4 Ils s'engagent à recommander à leurs adhérents de donner la préférence à une entreprise agréée parmi celles ayant les qualifications requises, à condition qu'elle soit compétitive.

5.5 Dans le cas où le gestionnaire de l'immeuble est adhérent à l'un des organismes mentionnés à l'article 3.1 du protocole, ils s'engagent à recommander à leurs propres adhérents, la mise à jour régulière du livret technique.

5.6 Lors des travaux, ils s'engagent à recommander à leurs adhérents, de faciliter l'accès des locaux leur appartenant, au personnel de l'entreprise chargée du ravalement.

5.7 Ils s'engagent à leur recommander de mettre un local vide décent - eau, électricité, sanitaires - dans l'immeuble, à disposition du personnel de l'entreprise qui exécute les travaux de ravalement, et à leur rappeler qu'il s'agit d'une obligation légale et réglementaire pour le chef d'entreprise.

Cet arrangement pourra se faire par l'intermédiaire du gestionnaire, et éventuellement à des conditions financières négociées.

En cas d'impossibilité de mise à disposition d'un local vide dans l'immeuble, le maître d'ouvrage prend à sa charge le coût du cantonnement extérieur visé à l'article 6.2 (organisation matérielle du chantier).

5.8 Ils s'engagent à recommander à leurs adhérents de participer, par leur présence, celle de leur gestionnaire ou par l'intermédiaire du syndicat de copropriété ou des propriétaires en cas de propriété unique, à la réception des travaux de ravalement et des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble, ainsi qu'éventuellement, aux rendez-vous de chantier en cours de réalisation pour lesquels leur présence pourrait s'avérer nécessaire.

5.9 La Chambre Syndicale Parisienne des Propriétaires d'Immeubles et d'Appartements ainsi que le Groupement Syndical des Propriétaires et Copropriétaires de Paris et de la Région Parisienne s'engagent à sensibiliser l'ensemble de leurs adhérents, afin qu'ils soient informés du contenu du présent protocole et qu'ils en respectent les recommandations.

ENGAGEMENTS DE FRANCE TELECOM PARIS

France Telecom s'engage à mettre à disposition, du lundi au vendredi, un numéro d'appel unique.

Les fonctions de ce guichet unique sont :

- de fournir tous les renseignements sur l'intervention de France Telecom,
- de prendre les rendez-vous chantier et intervention,
- de gérer tous problèmes de suivi des travaux France Telecom.

Dans le cadre de ces travaux et avant toute intervention sur le réseau téléphonique, une convention sera systématiquement signée entre le (ou les) maître(s) d'ouvrage et France Telecom Paris.

LE RAVALEMENT, LES OPERATIONS D'ENTRETIEN ET DE PRESERVATION

D'une manière générale, une attention particulière devra être portée à la cohérence des travaux avec leur contexte urbain immédiat, et notamment à l'environnement de l'immeuble à raveler : homogénéité ou hétérogénéité du tissu urbain, et particulièrement des matériaux constitutifs des façades, éventuel ordonnancement de la voie, etc ...

Ces particularités constituent des informations à prendre nécessairement en compte pour tous travaux intéressant l'aspect de l'immeuble.

Le ravalement ne se réduit pas à un simple rajeunissement d'aspect. Pour intervenir correctement et garantir la pérennité des travaux accomplis, il importe de bien connaître le bâtiment et de comprendre le caractère de sa façade et des éléments qui la constituent.

Si l'opération de ravalement ou d'entretien ne peut être l'occasion d'une remise en cause d'une construction ou de son évolution, elle doit cependant inciter chacun à prendre conscience de l'intérêt qui s'attache à mettre en œuvre tout ce qui peut concourir à l'amélioration du bâtiment concerné.

La préparation

Les opérations doivent obligatoirement comporter une phase préparatoire, à laquelle doivent participer le propriétaire, le gestionnaire de l'immeuble, l'architecte et/ou le maître d'œuvre spécialisé - s'il est retenu - et l'entrepreneur.

6.1 A ce stade, il est dans l'intérêt du maître d'ouvrage de faire établir, par un architecte et/ou un maître d'œuvre spécialisé, un diagnostic de l'état de l'immeuble. Ce dernier dispose, pour faciliter sa tâche, du livret technique de l'immeuble s'il existe. A défaut, l'engagement des travaux doit être l'occasion de le créer.

Le diagnostic doit permettre d'établir un descriptif détaillé, des interventions à effectuer et d'estimer leur coût, tant celles relatives au ravalement que celles qui doivent le précéder. Le maître d'œuvre doit, en effet et avant tout, agir dans un souci de bonne conservation et de valorisation du patrimoine.

L'architecte et/ou le maître d'œuvre spécialisé attire, si besoin est, l'attention du gestionnaire et des (co)propriétaires sur la nécessité de réaliser les travaux préalables qui conditionnent la durabilité des interventions, ou qui résultent d'une obligation légale ou réglementaire.

En tout état de cause, l'attention de ces derniers est rappelée sur l'opportunité qui s'attache à saisir l'occasion du ravalement pour :

- Éradiquer ou domestiquer les branchements anarchiques et améliorer l'aspect de la façade ravalée.
- Protéger les ouvrages en saillie (bandeaux, corniches, frontons, appuis,...) et pérenniser ainsi le bien immobilier.
- Protéger, en fonction de ses matériaux constitutifs, la façade ravalée.
- Étendre, si leur état le nécessite, les travaux de ravalement à la remise en état des lucarnes, des souches de cheminées, des descentes et chéneaux, indispensables travaux connexes d'un ravalement bien conduit.

Si des difficultés financières interdisent au maître d'ouvrage l'exécution immédiate de ces travaux, il propose un échéancier en distinguant les travaux qui sont immédiatement nécessaires de ceux qui peuvent être différés.

Dans l'établissement de son diagnostic, l'architecte et/ou le maître d'œuvre spécialisé prend en compte la qualité architecturale et le caractère d'authenticité des façades et des autres éléments de l'immeuble à remettre en état, qu'il s'agisse de parties privatives (volets, persiennes, fenêtres,...) ou de parties communes.

Au cas où aucun architecte et/ou maître d'œuvre spécialisé n'a pas été retenu pour préparer et/ou suivre les travaux, les entreprises consultées doivent tenir compte du diagnostic éventuellement établi sur l'état de l'immeuble et du livret technique.

Si ce livret n'existe pas, il appartient au gestionnaire, ou au propriétaire ou aux copropriétaires de le créer, et de demander aux entreprises consultées d'intégrer dans leur devis - sous forme de variantes - toutes suggestions, compléments ou solutions techniques, qui pourraient se révéler nécessaires.

6.2 L'entrepreneur s'engage à établir un devis clair et détaillé. Les fonctions de ce devis sont les suivantes :

Informez clairement le maître d'ouvrage sur la nature de l'intervention proposée, les possibilités mais aussi les limites de l'opération, ainsi que la nature et la durée des garanties qui s'attachent à chaque type de travaux, tant les garanties légales que contractuelles liées à l'utilisation de certains produits et à leur application.

Ces dernières couvrent exclusivement les dommages consécutifs aux défauts ou vices du produit employé.

L'entrepreneur fournit, à la demande, ses attestations d'assurance couvrant les risques objet de ces garanties. Par ailleurs, il doit informer le maître d'ouvrage des garanties complémentaires qu'il entend souscrire, notamment pour la mise en œuvre de certains procédés hors DTU.

- Préciser le coût détaillé de l'opération permettant d'appréhender les différents éléments du prix.
- Indiquer les modalités d'exécution des travaux et de mise en valeur du bâtiment, sur le modèle suivant propre au ravalement :
 - o Les conditions d'installation et de repliement du matériel, type d'échafaudage choisi et description sommaire.
 - o La technique de nettoyage employée et son adéquation aux matériaux.
 - o La technique de réparation employée et son adéquation aux matériaux.
 - o La technique de protection employée et son adéquation aux matériaux.
 - o En cas de proposition de mise en peinture du support, il doit être produit un argumentaire technique précisant les motifs de la solution proposée.
 - o De même, il est rappelé, qu'en cas de proposition d'amélioration de la façade (reconstitution de modénature, création de rejets d'eau, suppression d'éléments parasites), il doit être produit un argumentaire - tant architectural que technique - précisant les motifs de la solution proposée.
 - o Organisation matérielle du chantier

L'entrepreneur demande l'usage d'un local décent situé dans l'immeuble, pour faciliter la vie quotidienne des ouvriers, comportant les aménagements indispensables (eau, électricité, sanitaires). En variante, il s'engage à chiffrer le coût de l'installation d'un cantonnement de chantier mobile ou fixe dans l'emprise de la propriété, et à insister sur l'intérêt d'une localisation à proximité du chantier.

Le stationnement de véhicules de chantier sur la voie publique, eu égard à la gêne causée au public et au surcoût qu'il entraîne, ne peut être admis qu'en tout dernier recours en l'absence de toute autre solution alternative.

En l'absence de telles possibilités, le stationnement d'une baraque de cantonnement - obligatoirement mobile pour être déplacée facilement et rapidement - pourra être exceptionnellement autorisé sur la voie publique, à proximité de l'immeuble.

- Échantillons et tests

Si des surfaces témoins, montrant l'aspect fini des façades à traiter, doivent être effectuées - soit à la demande du maître d'ouvrage ou de son représentant, soit en prévision d'une demande de l'administration - celles-ci doivent être expressément prévues à la signature du marché. Ce ou ces tests seront reconnus par les parties comme la référence à l'obligation de résultat souscrite. Ces tests, vivement conseillés, sont obligatoires, avant la signature du marché en cas d'intervention sur des bâtiments classés ou inscrits.

- Mention de l'agrément

L'entrepreneur qui a obtenu l'agrément de la Ville de Paris doit en faire mention dans son devis.

6.3 La déclaration mentionnée à l'*article 1.5.1 qui comporte l'état d'origine*, les procédés de ravalement retenus, fait l'obligation au déclarant de présenter des échantillons des couleurs qu'il se propose d'appliquer sur les façades et ouvrages accessoires. Un descriptif de l'opération - sommaire mais précis - est à joindre à la déclaration ainsi que des photos. L'ensemble du dossier vaut engagement de sincérité de la part du demandeur.

6.4 Avant le commencement d'une opération de ravalement ou d'entretien, les gestionnaires d'immeuble doivent informer les occupants de l'immeuble et, sauf impossibilité les voisins, conformément aux articles 3.4 et 3.5 du protocole.

Le chantier

La gestion du chantier doit avoir pour objectif global une moindre gêne des habitants, des voisins, des commerces et des tiers. La tenue des chantiers doit répondre aux prescriptions, relatives à leur propreté et à leur bon ordre, exigées habituellement par la Ville de Paris. D'une manière générale l'entrepreneur doit également prendre toutes les précautions pour le respect des ouvrages tiers, qu'il s'agisse de la voie publique ou des immeubles voisins et doit se conformer à la réglementation en matière de prévention des pollutions (atmosphérique, bruits,...).

6.5 L'entrepreneur s'engage à l'application et à un contrôle régulier des dispositions du code du travail en matière de sécurité pour son personnel.

En matière de santé, il s'oblige à faire employer les moyens de prévention adéquats (vêtements de protection, lunettes, masques, casques,...) notamment lorsqu'il met en œuvre des procédés chimiques.

6.6 L'entrepreneur prend les contacts nécessaires avec les occupants (habitants, commerçants). Il s'attache, par ailleurs, à conduire le chantier dans le souci d'un trouble minimum pour les occupants : maintien de la liberté d'accès à l'immeuble en toute sécurité, nettoyage quotidien des parties communes et protection maximum des biens.

A cet égard, les échafaudages doivent être protégés latéralement lorsque la disposition des lieux le permet pour en interdire l'accès ou le rendre plus difficile. Avant la signature du marché et si besoin est, le maître d'ouvrage ou son représentant indique à l'entrepreneur l'éventualité de faire démonter partiellement l'échafaudage notamment durant la période des congés d'été.

6.7 Le chantier de ravalement doit obligatoirement comporter l'affichage réglementaire prévu au Code de l'urbanisme.

Cet affichage doit également faire état des coordonnées de l'entreprise. Sur ce même panneau doit figurer le logo " Qualité Paris - Ravalement, Entretien, Préservation du bâti " signalant l'adhésion au protocole.

6.8 L'échafaudage est établi après accord de la Préfecture de Police et de la Ville de Paris, sur la base de l'imprimé prévu par l'article 1.5.2 du présent document. L'entrepreneur doit s'assurer qu'il présente toutes les conditions requises pour la sécurité pendant le déroulement du chantier.

Les consoles de l'éclairage public sont propriétés de la Ville de Paris. Elles peuvent être déposées pendant la durée du chantier par les services municipaux, sans frais.

Les travaux de ravalement

6.9 Durant le ravalement, toutes précautions sont prises pour éviter les projections, quelles qu'elles soient, sur les passants. Dans cette perspective, les dispositifs d'échafaudage doivent répondre à cette nécessité.

6.10 Durant le ravalement, certaines parties de l'immeuble doivent faire l'objet de protections particulières, afin d'éviter la pénétration des eaux de lavage, ou de protéger les matériaux non traités de la façade.

Ces actions de prévention peuvent être conduites de différentes manières (pose de joints au droit des fenêtres, reprise de fissures, démontage de volets, emmaillotements d'objets avec des films étanches...).

6.11 Sauf exception contractuellement et expressément convenue, le gestionnaire de l'immeuble, et d'une manière générale le maître d'ouvrage, doit à l'entrepreneur la fourniture de l'eau et de l'électricité nécessaire à l'exécution des travaux.

6.12 L'entrepreneur s'engage, sous le contrôle de l'architecte et/ou du maître d'œuvre spécialisé si son intervention a été retenue, à adopter la technique de ravalement la mieux adaptée aux supports constitutifs de l'immeuble, conformément aux diagnostics, tests et devis établis.

En tout état de cause, il s'engage à respecter les prescriptions émises par l'administration.

Il est rappelé que l'art. U.11.2 du POS interdit la peinture de la pierre de taille à Paris. Dans le cas où une façade en pierre de taille a été mise en peinture dans le passé, l'entrepreneur retenu pour le ravalement effectuera des tests de décapage sur des surfaces significatives de la façade, le cas échéant après avis technique d'un organisme spécialisé, afin de permettre aux administrations chargées de l'instruction de la déclaration de juger du bien fondé d'une éventuelle remise en peinture.

Les tests doivent être prévus au devis. Leur intérêt doit être expliqué au maître d'ouvrage par le gestionnaire et/ou par l'architecte (et/ou maître d'œuvre). Le compte rendu de ces tests et leurs résultats peuvent être réclamés par l'administration.

6.13 Par ailleurs, eu égard aux couleurs traditionnelles de l'architecture parisienne, les dispositions générales de l'article U (-11.1) du POS s'appliquent au ravalement, lesquelles stipulent notamment que " (...) les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction (...) par la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ".

6.14 Enfin, l'article 96 du Règlement Sanitaire du Département de Paris prévoit que "le nettoyage des façades des constructions par projection de sable à sec est interdit".

En conséquence, ce procédé nuisible tant pour l'applicateur que pour le parement des façades, est proscrit dans la Capitale.

6.15 La réception garantit tant les droits des maîtres d'ouvrage que ceux des entrepreneurs et il importe donc qu'elle intervienne de façon expresse et qu'elle donne lieu à un procès verbal de réception qui a vocation à faire foi en cas de litige.

Les signataires du protocole s'obligent à procéder à une réception expresse.

A cet effet, à l'issue des travaux, l'entrepreneur prend l'initiative de demander leur réception, à laquelle participe le gestionnaire de l'immeuble et l'architecte et/ou maître d'oeuvre spécialisé - s'il a été retenu.

Le gestionnaire informe le conseil syndical de la date retenue pour la visite de réception et l'invite à y participer ou à s'y faire représenter.

Il en informe également les occupants de l'immeuble, pour recueillir éventuellement leurs observations écrites.

Pour permettre une meilleure vérification des travaux effectués, la visite de réception doit se dérouler, avant enlèvement complet de l'échafaudage.

Dans le cas d'opérations importantes, des réceptions partielles peuvent avoir lieu. En cas de difficultés et en l'absence de dispositions prévues au présent protocole, les parties s'en remettent à la norme en vigueur NF P03.001, régissant les marchés privés de travaux.

Les travaux d'entretien et de préservation

Tous les travaux d'entretien ne relèvent pas du contrôle de l'administration ; pour être menés à bien, beaucoup nécessitent seulement le respect d'un certain nombre de " bons usages ".

Pour favoriser l'exécution des travaux nécessaires ou indispensables à la pérennité de l'immeuble, le syndic sensibilisera la copropriété à son devoir d'entretien et à l'intérêt de valoriser son patrimoine, en l'encourageant à constituer une provision pour faciliter le vote des travaux en assemblée générale.

Si l'immeuble bénéficie d'une protection au titre des édifices classés ou inscrits ou d'un périmètre particulier (P.S.M.V., Site inscrit ou classé, Z.P.P.A.U.P., O.P.A.H., etc...), le syndic devra en être informé afin d'en avertir la copropriété.

6.16 Les devantures

En ce qui concerne les devantures, plusieurs incitations ou engagements nouveaux doivent être également intégrés au présent document. Il agit notamment :

D'inclure le ravalement de la devanture (ainsi que ses accessoires) - si celle-ci le nécessite - aux courriers municipaux (art.2 de l'arrêté municipal sur le ravalement obligatoire des immeubles à Paris) rappelant l'obligation de remise en propreté de la façade.

D'inviter le preneur à faire réaliser ces travaux au même moment que le ravalement de l'immeuble.

De réclamer au propriétaire des murs du commerce concerné - lors du ravalement - l'enlèvement de tout dispositif (stores, enseignes, etc...) hors d'état, abandonné par son locataire, après cessation d'activité.

D'inciter tout exploitant, occupant un local à rez-de-chaussée sur rue à souscrire, auprès de l'entreprise de son choix, un contrat de dégraissage pour le dispositif occultant sa devanture (volet roulant, rideau de fer, etc...).

D'étudier, avec les organismes représentatifs mandatés (notamment la C.C.I.P.), toute incitation financière susceptible de favoriser l'entretien des devantures.

De prévoir, en cas de déshérence avérée (locaux vacants depuis plus de 8 mois), en liaison avec les partenaires concernés, un système modulé d'occultation approprié (panneautage avec décor), adaptable selon les linéaires de devanture abandonnée.

6.17 La toiture et les émergences

La toiture et les éléments de couverture, chéneaux, solins, etc. qui la composent, doivent être entretenus régulièrement.

6.18 L'entretien de la couverture / réparations, remplacement

Participant, au premier chef, du clos et du couvert de l'immeuble, la couverture constitue une priorité dans l'entretien de l'immeuble.

A ce titre, les signataires conviennent que, lorsqu'elle présente des déficiences, sa réparation (ou à court terme, sa réparation) doit précéder le ravalement.

La réparation d'une couverture fait partie des travaux pouvant justifier de la saisine de la commission chargée d'examiner les demandes de délai déposées par les propriétaires ou personnes responsables du ravalement (" arrêté municipal sur le ravalement obligatoire des immeubles à Paris").

Toute modification de la couverture à l'occasion de l'entretien de celle-ci (changement du matériau, de pente, etc.) donnera obligatoirement lieu à dépôt, auprès de l'autorité administrative, d'un formulaire déclaratif (P.C. 156), accompagné des plans cotés de la couverture envisagée, conformément aux articles L.421 et 422 du Code de l'Urbanisme.

A l'occasion de la remise en état - ou de la modification - de la couverture, les dispositifs d'accès au toit devront être conservés ou reposés.

Les travaux de réparation de couverture doivent être l'occasion d'une réflexion sur les travaux d'isolation thermique, et sur l'état et l'utilité des émergences existantes.

6.19 L'entretien des souches et des dispositifs de ventilation

La remise en état des souches - lorsque cette dernière ne peut être incluse au ravalement - fait partie des travaux pouvant justifier de la saisine de la commission chargée d'examiner les demandes de délai déposées par les propriétaires ou par les personnes responsables du ravalement (*art.6 de " l'arrêté municipal sur le ravalement obligatoire des immeubles à Paris*).

Tous les dispositifs de ventilation efficaces, et en particulier ceux de la cage d'escaliers, doivent être conservés.

En cas d'absence de ceux-ci, leur création sera recherchée. Cette mesure conditionne la sécurité ainsi qu'éventuellement le maintien en bon état de fonctionnement de l'immeuble.

6.20 L'entretien des ouvertures en toiture / lucarnes, tabatières, etc.

En cas de remplacement d'un châssis ou d'une fenêtre défectueuse, le(s) propriétaire(s) maître(s) d'ouvrage(s) s'engage(nt) à ne pas en modifier l'aspect et l'emplacement.

Un formulaire déclaratif (P.C.156), accompagné des plans cotés de l'élément de toiture prévu, devra obligatoirement être déposé auprès de l'autorité administrative, conformément aux articles L.421 et 422 du code de l'Urbanisme.

6.21 Pose, dépose et modification des antennes / V.H.F., paraboles

Le syndic invitera les copropriétaires à regrouper - hors de vue de la rue - les différents dispositifs de réception (V.H.F.) disposés en partie haute de l'immeuble.

Par ailleurs, la création d'une antenne collective sera recherchée.

Le syndic informera les occupants de l'immeuble de la réglementation sur les paraboles et incitera ces derniers - chaque fois que cela est possible - à regrouper leurs appareils en toiture, de manière à minimiser les nuisances visuelles.

6.22 Les réseaux et les branchements divers

6.22.1 L'eau

Toute modification, susceptible d'affecter le réseau collectif de l'immeuble devra donner lieu à diagnostic spécifique afin de permettre d'éventuelles suppressions - ou modifications - de celui-ci.

Cette mesure sera notamment réalisée chaque fois qu'un nouveau propriétaire de lot privatif envisagera des travaux privatifs dont la nature est susceptible d'avoir des conséquences sur le réseau collectif.

Elle permettra, en outre, de vérifier le bon état des collecteurs et branchements divers, visibles ou cachés, généralement regroupés dans les "zones humides" des appartements.

Ce diagnostic devra être effectué sous la responsabilité de l'architecte de la copropriété (s'il existe).

Quand il existe des commerces dans l'immeuble, le syndic incitera la copropriété à prévoir systématiquement la pose de compteurs individuels sur chaque lot, y compris commercial.

Toutes les solutions privilégiant une connaissance exacte de la consommation d'eau de l'immeuble devront être recherchées.

Un système de relevé garantira le contrôle de l'ensemble des dépenses d'eau et permettra d'en déceler les dysfonctionnements éventuels.

Il est nécessaire de rappeler la directive européenne qui prévoit notamment de contrôler la conformité de la qualité de l'eau au robinet de l'utilisateur ainsi que la future norme " plomb " prévue à 10/l.

6.23 Les locaux de service et le sous-sol

6.23.1 Les locaux communs (loge, local destiné à recevoir les conteneurs pour ordures ménagères, local vélos et voitures d'enfants, etc).

Les nouvelles normes en matière de conteneurs et de ramassage des ordures ménagères justifient que des adaptations, pas toujours faciles à réaliser, soient apportées aux locaux prévus à cet effet. La perspective de ces aménagements obligatoire à terme, doit être envisagée dès que possible.

Les loges de concierges inoccupées en rez-de-chaussée peuvent constituer une solution dans ce domaine. Les copropriétés doivent donc être incitées à veiller à ne pas s'en dessaisir trop rapidement pour un profit souvent faible.

Elles doivent cependant prendre la précaution, avant de consacrer la loge à un usage autre que d'habitation, de se mettre en conformité avec la législation sur les transformations de locaux.

6.23.2 Les caves et les locaux techniques

L'expérience montre que la configuration, l'utilisation, ou le réaménagement (parfois parasite ou illégal) des caves et sous-sols demeurent trop souvent ignorés des gestionnaires et des propriétaires des immeubles d'habitation. C'est pourtant là qu'aboutit - ou naît - le faisceau des différents réseaux communs à l'immeuble.

Le syndic invitera les nouveaux propriétaires à visiter la cave dont ils sont éventuellement propriétaires.

En cas de cession de caves par le passé, une mise à jour de l'état d'occupation de celles-ci devra être recherchée.

Lors de son diagnostic, l'architecte insistera auprès des copropriétaires sur l'état sanitaire des caves, et sur la présence, dans tel ou tel lot, des conduites collectives de l'immeuble.

Toutes dispositions devront être prises pour que l'accès aux branchements collectifs soit assuré, conformément à l'obligation qui en est faite par les dispositions légales et réglementaires.

On s'attachera à supprimer les réseaux devenus inutiles.

La ventilation naturelle des caves prévue à l'origine de l'immeuble devra être, sauf impossibilité technique manifeste, conservée ou restituée.

En cas de désordre relevé dans - ou à proximité d'une cave particulière (odeur suspecte, fuite, affouillement, etc...) - l'architecte en charge du diagnostic en informera le syndic, pour que ce dernier avertisse le copropriétaire concerné afin de permettre l'accès à sa cave pour visite et réparation éventuelle.

Le "plancher haut" de celles-ci, support du rez-de-chaussée de l'immeuble, fera l'objet d'une attention toute particulière.

A cet égard, il est rappelé que tous les travaux importants en cave sont susceptibles de justifier de la saisine de la commission chargée d'examiner les demandes de délai déposées par les propriétaires ou par les personnes responsables du ravalement (art.6 de "l'arrêté municipal sur le ravalement obligatoire à Paris").

DUREE DU PROTOCOLE

7.1 Le protocole est conclu pour une durée de 3 ans.

Six mois avant l'échéance, les parties signataires conviendront de son renouvellement et/ou des modifications à lui apporter.

Elles feront le bilan final de son application.

7.2 Le présent protocole peut s'ouvrir à de nouveaux signataires.

Les demandes d'adhésion doivent être adressées au Directeur du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris, qui en informe les autres membres.

Les demandes d'adhésion sont examinées par les parties signataires et sont acceptées à l'unanimité.

Les signataires peuvent librement se retirer du dispositif sous préavis de trois mois. Ils s'engagent, dans cette hypothèse à informer expressément les cosignataires de leur retrait.

Les cosignataires se réservent la faculté d'informer l'ensemble des personnes intéressées du retrait d'un des cosignataires.

Fait à Paris le 10 novembre 2000