

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Décret n° 2015-99 du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis)

NOR : ETL1425009D

Publics concernés : commune de Clichy-sous-Bois, communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois/Montfermeil, Etablissement public foncier d'Ile-de-France et syndicats de copropriétaires de Clichy-sous-Bois.

Objet : requalification de copropriétés dégradées du quartier dit du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : aux termes de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, des opérations de requalification de copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles. L'Etat peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification, si celle-ci présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde et si le droit de préemption urbain renforcé a été instauré et que la commune s'est engagée à le déléguer à l'opérateur. Le quartier du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois réunit toutes ces caractéristiques : le présent décret déclare en conséquence sa requalification d'intérêt national. Il en confie la mise en œuvre à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, qui bénéficie, à titre exceptionnel et pour les besoins de l'opération, de subventions de la part de l'Agence nationale de l'habitat et de l'apport gratuit de terrains appartenant à l'Etat.

Références : le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 741-1, L. 741-2, R. 321-5, R.* 321-12, R. 321-18 et R. 321-20 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 1607 *ter* ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2141-1, L. 2141-2, L. 3211-6, L. 3211-24 et R. 3211-11 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-2, L. 121-9-1, L. 300-4, L. 311-1, L. 311-6, L. 321-1, L. 321-1-1, R.* 121-4-1 et R. 311-1 ;

Vu le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France en date du 8 octobre 2014 ;

Vu la délibération de la commune de Clichy-sous-Bois en date du 14 octobre 2014 ;

Vu l'engagement pris par la commune de Clichy-sous-Bois de déléguer son droit de préemption urbain à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération par délibération en date du 14 octobre 2014 ;

Vu la délibération de la communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois – Montfermeil en date du 30 octobre 2014 ;

Vu l'avis du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, en date du 17 octobre 2014 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – I. – Une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, au sens de l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, est mise en place pour le quartier dit du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis).

Conformément au tracé reporté sur le plan au 1/2 500 joint en annexe 1 au présent décret (1), le périmètre de cette opération est délimité par les voies de circulation suivantes :

- au nord, l'avenue de Sévigné ;
- au sud, le boulevard Gagarine ;
- à l'est, l'allée de Coubron, l'allée Veuve-Lindet-Girard, le chemin de la Tourelle et l'allée de Gagny ;
- à l'ouest, le chemin des Postes.

II. – L'article R.* 121-4-1 du code de l'urbanisme est complété par un *p* ainsi rédigé :

« *p*) A l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier dit du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois, dans le périmètre défini par décret en Conseil d'Etat. ».

Art. 2. – L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est chargé de conduire cette opération au sens de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme et peut réaliser ou faire réaliser toutes les actions mentionnées aux 1^o, 4^o, 5^o et 6^o de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le périmètre de l'opération mentionné à l'article 1^{er}, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France peut :

- concéder la réalisation de l'opération d'aménagement prévue au 6^o de l'article L. 741-1 précité à toute personne y ayant vocation dans les conditions prévues par l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
- prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en application de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme.

Art. 3. – Le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le préfet de la Seine-Saint-Denis, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence régionale de santé, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ainsi que l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et toute personne publique intéressée à l'opération sont signataires de la convention de mise en œuvre de l'opération du quartier dit du « Bas-Clichy », prévue par l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les conditions d'octroi des concours financiers à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sont soumises aux règles et procédures prévues par les règlements généraux respectifs de l'Agence nationale de l'habitat, mentionné à l'article R. 321-5 du code de la construction et de l'habitation, et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, mentionné à l'article 5 du décret du 9 février 2004 susvisé.

Art. 4. – L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France peut bénéficier des subventions de l'Agence nationale de l'habitat pour les opérations de portage de lots d'habitation d'une copropriété en difficulté comprise dans le périmètre de l'opération mentionnée à l'article 1^{er} du présent décret. Les modalités de financement et les contreparties sociales exigées pour le financement de ces opérations sont fixées par le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat. L'aide accordée peut être assortie de dérogations aux règles d'occupation des locaux définies à l'article R. 321-20 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. – Par dérogation aux dispositions du huitième alinéa de l'article R. 321-18 du code de la construction et de l'habitation et à celles du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat prises en application de cet alinéa, une avance peut être versée, sans excéder 70 % du montant prévisionnel de l'aide, aux syndicats de copropriétaires définis au 7^o du I de l'article R. 321-12 du même code et dont les immeubles sont situés dans le périmètre mentionné à l'article 1^{er} du présent décret.

Art. 6. – Sont apportées à titre gratuit par l'Etat à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, pour la réalisation des opérations d'urbanisme résultant de la mise en œuvre de l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier dit du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois, les parcelles délimitées sur le plan au 1/2 500 joint en annexe 2 au présent décret (1) et figurant dans le tableau suivant :

DÉNOMINATION ET LOCALISATION de l'emprise	RÉFÉRENCES cadastrales	SUPERFICIE DE L'EMPRISE (m ²)	SUPERFICIE (m ²) cédée à l'EPFIF	VALEUR VÉNALE HT (€)
Pelouse Sud	AM 100	8 248	4 798	1 041 166
Pelouse Sud	AM 5	2 254	2 050,5	444 958,5
ASE/PMI	AM 101	2 025	860	186 620
ASE/PMI	AM 102	1 732	413,2	89 664,40
Entre l'Etoile du Chêne et bd Gagarine	AM 16	88	88	19 096
Allée Marcel-Paul	AV 197	970	970	210 490

Les objectifs et les conditions de réalisation des opérations mentionnées au premier alinéa du présent article sont fixés dans le cadre de la convention mentionnée à l'article 3.

Art. 7. – Les parcelles mentionnées à l'article 6 sont inscrites au bilan et à l'inventaire des immobilisations et des stocks de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Le fichier immobilier du service de la publicité foncière et le cadastre sont mis à jour à la date du transfert de propriété opéré en application de l'article 6.

Le transfert de propriété est constaté par acte authentique.

L'Etat peut, à première demande, se voir transférer en pleine propriété et à titre gratuit tout ou partie des terrains mentionnés à l'article 6 dès lors qu'ils n'auraient pas fait l'objet de cession dans le délai de quinze ans à compter de la signature de l'acte authentique dans le cadre de l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national mentionné à l'article 1^{er} ou dont le préfet de la Seine-Saint-Denis constate, notamment au vu des délibérations prises par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France qui lui sont communiquées, que la cession ne concourt pas aux objectifs fixés dans la convention mentionnée à l'article 3. Les modalités de ce retour sont définies dans le cahier des charges mentionné à l'article R. 3211-11 du code général de la propriété des personnes publiques et établi par l'administration chargée des domaines avec le concours des services du ministère chargé du logement. Ce cahier est annexé à l'acte authentique mentionné au troisième alinéa du présent article.

Si le programme d'aménagement réalisé est différent de celui prévu par le cahier des charges et génère une plus-value, celle-ci sera affectée prioritairement au financement des opérations prévues par le présent décret au bénéfice de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France. Si un reliquat est constaté, il sera partagé entre l'Etat et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France. Les modalités de répartition seront définies dans l'acte authentique de transfert.

Art. 8. – La ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, le ministre des finances et des comptes publics et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 28 janvier 2015.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,*

SYLVIA PINEL

*La ministre de l'écologie,
du développement durable
et de l'énergie,*
SÉGOLÈNE ROYAL

*Le ministre des finances
et des comptes publics,*

MICHEL SAPIN

(1) Ce plan peut être consulté à la préfecture de la Seine-Saint-Denis (1, esplanade Jean-Moulin, 93007 Bobigny Cedex), à la mairie de Clichy-sous-Bois (place du 11-Novembre-1918, 93390 Clichy-sous-Bois) et au siège de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (14, rue Ferrus, 75014 Paris).