

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

N°1407488

Mme A... et autres

M. Geffray
Président-rapporteur

M. Ricard
Rapporteur public

Audience du 5 juillet 2016
Lecture du 22 juillet 2016

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

(1^{ère} et 6^{ème} chambres réunies)

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 29 juillet 2014, Mme A..., M. S..., M. Denis C... et Mme F..., représentés par Me Jorion, demandent au tribunal :

- d'annuler la décision du 15 juillet 2014 par laquelle le maire de Nanterre a exercé le droit de préemption urbain sur un appartement de type T4 (lot n°108) et un emplacement de stationnement (lot n°24) dans un immeuble sis ... ;

- de mettre à la charge de la commune de Nanterre une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761 1 du code de justice administrative ;

Ils soutiennent que :

- le maire de Nanterre ne disposait pas de compétence déléguée par le conseil municipal ;

- l'avis du service des domaines n'a pas été régulièrement obtenu ;

- la décision attaquée ne répond pas aux exigences de motivation résultant des dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme dès lors qu'elle ne fait apparaître la nature d'aucun projet et que si la commune renvoie dans ses mémoires à la politique de l'habitat fixée par le programme local de l'habitat, ce document n'est pas même visé par la décision attaquée ;

- l'objet de la décision attaquée est exclusivement de peser sur le niveau de prix de cession et obéit à une politique générale clairement énoncée de préemption systématique ; elle a

de plus été prise en raison du montant de la plus-value réalisée lors de la vente ; elle est entachée d'une erreur de droit au regard des dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et d'un détournement de pouvoir ;

- les éléments de fait invoqués par la ville ne sont pas fondés dès lors que leur situation familiale leur permettait de ne pas reverser une part de la plus-value tel que prévu au contrat de vente et que la plus-value n'est pas aussi importante que celle calculée par la commune et que le prix de vente était inférieur au marché ;

- la décision de préemption ne correspond à aucun projet suffisamment réel, le contrôle des prix n'en constituant pas un et méconnaît ainsi les articles L. 201-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire enregistré le 12 septembre 2014, M. C... et Mme F... déclarent se désister purement et simplement de la requête.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 17 octobre et 7 novembre 2014, 25 janvier et 23 juin 2016, la commune de Nanterre conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge de Mme A... et M. S... une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle fait valoir que :

- la circonstance que les requérants puissent bénéficier de la clause de non reversement de la plus-value prévue dans leur contrat de vente est inopérante ;

- les moyens invoqués par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires, enregistrés les 30 octobre 2014 et 1^{er} avril 2016, Mme A... et M. Sy concluent aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Geffray,
- les conclusions de M. Ricard,
- et les observations de Me Jorion pour Mme A... et M. S...,
- et les observations de Me Leautaud pour la commune de Nanterre ;

1. Considérant que Mme A... et M. S... ont acquis, le 8 novembre 2012, l'appartement de type T4 (lot n°108) et un emplacement de stationnement (lot n°24), qu'ils

occupaient depuis 2008 dans le cadre d'un contrat de location-accession, dans un immeuble sis, ... ; que cet achat a été réalisé à un prix inférieur à celui du marché dans le cadre de la politique locale de l'habitat sur la base d'un contrat prévoyant, en cas de revente avant sept années et sauf situation particulière au nombre desquelles la séparation d'un couple, un reversement à l'établissement public Seine-Arche d'une part dégressive de la plus-value réalisée ; que Mme A... et M. S... ont conclu avec M. C... et Mme F... une promesse de vente le 17 avril 2014 au prix de 330 000 euros ; que, le 15 juillet 2014, le maire de Nanterre a exercé son droit de préemption sur ces deux lots, dans le cadre de la mise en œuvre du droit de préemption urbain renforcé, en proposant un prix de 271 000 euros, le bien ayant été estimé à 378 000 euros par le service des domaines ; que Mme A... et M. S... et Mme A..., M. C... et Mme F... ont présenté une requête tendant à l'annulation de cette décision ;

Sur le désistement de M. C... et Mme F... :

2. Considérant que, par mémoire, enregistré le 12 septembre 2014, M. C... et Mme F... déclarent se désister purement et simplement de la requête ; que le désistement d'instance de M. C... et Mme F... est pur et simple ; que rien ne s'oppose à ce qu'il en soit donné acte ;

Sur la légalité de la décision attaquée :

3. Considérant qu'aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme dans sa version applicable à la date de la décision attaquée : « *Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en œuvre les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. (...) Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 300-1 du même code dans sa version applicable à la date de la décision attaquée : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. (...)* » ; qu'il résulte de ces dispositions que les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme alors même que, eu égard à cet objet, elle ne s'accompagne d'aucune mesure d'urbanisation ni d'aucune réalisation d'équipement et que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies ;

4. Considérant que les motifs de la décision attaquée rappellent que le bien préempté a été initialement vendu à M. S... et Mme A... à un prix très inférieur au prix du marché dans le cadre de la politique locale de l'habitat en matière de logements en accession encadrée, qu'ils soulignent l'effort consenti par un établissement public d'aménagement et la commune de Nanterre sur le « montant du prix de vente de la charge foncière de ces logements » permettant ainsi l'accessibilité de logements aux familles qui disposent de revenus modestes et qu'ils précisent que cet effort financier ne doit pas être source de plus-values substantielles pour les propriétaires pendant un délai de sept ans à compter de la livraison des biens en conséquence de

quoi, il est décidé d'exercer le « droit de préemption urbain dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de ville de Nanterre en matière de logements à prix encadrés visant à permettre aux ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété à Nanterre en dépit de l'inflation que connaît le marché immobilier. » ; qu'il ressort de cette motivation et des autres pièces du dossier que l'acquisition des lots litigieux par la voie de la préemption vise à faire obstacle à la revente des lots par Mme A... et M. S... compte tenu de la plus value substantiellement réalisée entre le prix indiqué dans la promesse de vente et celui de l'acquisition initiale et alors qu'ils ont entendu se prévaloir de leur séparation, dont la réalité est mise en cause par la commune dans ses écritures, pour ne pas avoir à reverser une partie de la plus value réalisée ;

5. Considérant que la commune de Nanterre fait valoir qu'elle est intervenue en exerçant son droit de préemption dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, ainsi que le permettent les dispositions du code de l'urbanisme citées au point 3, et que la décision a pour objet d'assurer une bonne exécution du programme d'accession sociale dans la zone d'aménagement concertée où est situé le bien préempté en permettant à d'autres personnes de l'acquérir en bénéficiant des mêmes conditions financières favorables d'accession à la propriété que celles qui ont été octroyées à Mme A... et M. S... ; qu'elle se prévaut en particulier de la délibération du conseil municipal du 25 juin 2013 relative à la mise en œuvre des nouvelles modalités de suivi de l'accession encadrée, visée dans la décision contestée ; que cependant, cette délibération a pour seul objet de permettre d'introduire, dans les futurs contrats de vente de biens faisant partie d'opérations d'accession encadrée, une clause fixant les modalités de calcul du prix de revente et d'imposer des plafonds de ressources des futurs acquéreurs ; que cette délibération n'est donc pas applicable à la situation des requérants ; qu'il ressort par ailleurs du procès-verbal de la séance publique du conseil municipal au cours duquel cette délibération a été adoptée que, pour les ventes précédentes, la commune fait état de sa volonté de préempter systématiquement toute vente qui serait conclue à un prix supérieur au prix d'acquisition augmenté de l'indice du coût de la construction durant la période de la clause anti-spéculative de sept ans ; qu'une telle action repose sur l'unique critère du prix de revente du bien calculé par rapport à son seul prix d'achat ; qu'elle constitue ainsi une démarche uniquement anti-spéculative ayant pour effet de compenser l'insuffisance de clause protectrices dans les contrats conclus dans la ZAC avant la mise en œuvre de la délibération du 25 juin 2013 ; que l'usage du droit de préemption afin de s'opposer, sur le seul critère du prix, à des ventes portant, comme en l'espèce, sur des logements ayant été acquis dans le cadre d'une accession aidée ne constitue pas une action susceptible de fonder légalement une décision de préemption au sens des dispositions précitées des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le maire de Nanterre a inexactement appliqué les dispositions précitées des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme en décidant de préempter le bien des requérants ;

7. Considérant, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun des autres moyens n'est susceptible, en l'état du dossier, d'entraîner l'annulation de l'arrêté attaqué ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que Mme A... et M. S... sont fondés à demander l'annulation de la décision du maire de Nanterre du 15 juillet 2014 ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

9. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que Mme A... et M. Sy, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, soient condamnés à payer à la commune de Nanterre la somme que celle-ci demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, en application de ces dispositions, de condamner la commune de Nanterre à payer à Mme A... et M. Sy une somme de 1 500 euros ;

DECIDE :

Article 1^{er} : Il est donné acte du désistement de M. C... et Mme F...

Article 2 : La décision du maire de Nanterre du 15 juillet 2014 préemptant l'appartement de type T4 (lot n°108) et l'emplacement de stationnement (lot n°24) dont Mme A... et M. S... sont propriétaires dans un immeuble sis...est annulée.

Article 3 : La commune de Nanterre versera à Mme A... et M. Sy une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Nanterre au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à Mme Ouanissa A..., à M. Vadjiguiba Sy, à M. Denis C..., à Mme Lourdes F... et à la commune de Nanterre.