

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2418942

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme X ...
Juge des référés

La juge des référés

Ordonnance du 22 janvier 2025

PCJA : 68-025
Code de publication : C

Vu la procédure suivante :

Par un déféré, enregistré le 30 décembre 2024, le préfet des Hauts-de-Seine demande à la juge des référés, statuant en application des dispositions de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, d'ordonner la suspension de l'exécution de la délibération n° DEL2024-182 en date du 9 décembre 2024 par laquelle le conseil municipal de la commune de Nanterre a approuvé la cession du bien communal, sis 229/231, avenue Georges Clémenceau, au profit de l'association Irchad Institut Ibn Badis.

Le préfet des Hauts-de-Seine soutient que plusieurs moyens sont de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la délibération dont la suspension est demandée :

- la cession du bien en cause à un prix inférieur à l'estimation des domaines, par une déduction de 241 065,31 euros au titre de travaux de désamiantage, dont le montant et la nécessité ne sont pas établis, n'est pas justifiée ; elle constitue dès lors une subvention prohibée par l'article 2 de la loi du 9 décembre 1905 ;

- aucun motif d'intérêt général ni aucune contrepartie justifiant la cession du bien à un prix inférieur à sa valeur ne peuvent être retenus.

Par un mémoire en défense, enregistré le 13 janvier 2025, la commune de Nanterre, représentée par Me W ..., conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 500 euros soit mise à la charge de l'Etat sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés ne sont pas fondés et que le déféré constitue un détournement de pouvoir.

Par un mémoire en défense enregistré le 13 janvier 2025, l'association Irchad Institut Ibn Badis, représentée par Me I ..., conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 600 euros soit mise à la charge de l'Etat sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Vu :

- les autres pièces des dossiers ;
- la requête n° 2418939, enregistrée le 30 décembre 2024, par laquelle le préfet des Hauts-de-Seine demande l'annulation de la délibération contestée.

Vu :

- la loi du 9 décembre 1905 concernant la séparation des Eglises et de l'Etat ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal a désigné Mme X ..., vice-présidente, en application de l'article L. 511-2 du code de justice administrative, pour statuer sur les requêtes en référé.

Les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience du 14 janvier 2025 à 14 heures 15.

Ont été entendus, au cours de l'audience publique, tenue en présence de Mme Z ..., greffière d'audience :

- le rapport de Mme X ..., juge des référés ;
- les observations orales de Mme B ... et de Mme C ..., représentant le préfet des Hauts-de-Seine, qui concluent aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens et insistent sur ce que la commune de Nanterre ne justifie pas de la nécessité des travaux de désamiantage et de la refaçon du prix opérée à ce titre sur le montant de la valeur retenue par le service des domaines assorti d'une marge de 10 % ; elles précisent à cet égard que l'avis des domaines a tenu compte de la vétusté du bâtiment concerné et que la collectivité, en sa qualité d'ancienne propriétaire de locaux, n'aurait pas à prendre en charge les supposés travaux de désamiantage qui ne sont pas obligatoires ; en outre, les conditions requises pour qu'une subvention concédée par une collectivité dans la cession d'un bien soit admise ne sont pas réunies en l'espèce, en l'absence de motif d'intérêt général et de contrepartie ;

- les observations orales de Me V ..., substituant Me W ..., représentant la commune de Nanterre, qui reprend ses écritures et insiste sur la nécessité, dûment justifiée par les pièces produites, de faire procéder à des travaux de désamiantage du site en litige eu égard à son état extrêmement dégradé et à sa dangerosité pour l'accueil du public ; elle indique en outre que la commune a respecté l'avis du service des Domaines et que les travaux requis ont été précisément évalués par une entreprise spécialisée ; si la juge des référés devait retenir que la commune s'est écartée de l'avis des domaines, il y a lieu de préciser que les conditions permettant de regarder la subvention ayant résulté de la différence du prix de cession avec cet avis sont remplies en présence de contreparties suffisantes apportées à la commune et eu égard à la suroccupation des mosquées actuelles qui justifie d'un intérêt général à disposer d'un autre lieu de culte ;

- les observations orales de Me I ..., représentant l'association Irchad Institut Ibn Badis, et de M. J ..., son président, qui reprennent les écritures et font valoir que le préfet des Hauts-de-Seine n'apporte pas de preuve de ce que la commune de Nanterre, par le prix de cession fixé par la délibération en litige, lui a consenti une libéralité ; ils font également valoir qu'en tout état de cause, il existe un motif d'intérêt général à céder les locaux en litige au prix retenu du fait de la nécessité de disposer, pour les fidèles, d'un lieu de culte dans le quartier où se situent ces locaux, compte tenu du nombre de ces fidèles et des files d'attente constatées à l'entrée de la mosquée actuelle et des contreparties apportées à la commune.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience publique.

Considérant ce qui suit :

Sur les conclusions à fin de suspension :

1. Aux termes de l'article L. 554-1 du code de justice administrative : « *Les demandes de suspension assortissant les requêtes du représentant de l'Etat dirigées contre les actes des communes sont régies par le 3e alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales* ». Aux termes du 3^{ème} alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales : « *Le représentant de l'Etat peut assortir son recours d'une demande de suspension. Il est fait droit à cette demande si l'un des moyens invoqués paraît, en l'état de l'instruction, propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'acte attaqué. Il est statué dans un délai d'un mois.* ».

2. Aux termes de l'article 2 de la loi du 9 décembre 1905 visée ci-dessus : « *La République ne salarie ni ne subventionne aucun culte. En conséquence, (...), seront supprimées des budgets de l'Etat, des départements et des communes, toutes dépenses relatives à l'exercice des cultes.* ». Aux termes de l'article 19 de cette même loi, les associations formées pour subvenir aux frais, à l'entretien et à l'exercice d'un culte « *ne pourront, sous quelque forme que ce soit, recevoir des subventions de l'Etat, des départements et des communes.* ».

3. Par une délibération en date du 9 décembre 2024, transmise en préfecture le 13 décembre 2024, la commune de Nanterre a approuvé une cession de locaux communaux sis 229/231 avenue Georges Clémenceau à l'association Irchad Institut Ibn Badis au prix de 3 412 934,69 euros. Par la présente requête, le préfet des Hauts-de-Seine demande à la juge des référés, statuant sur le fondement des dispositions combinées des articles L. 554-1 du code de justice administrative et L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, de suspendre l'exécution de cette délibération.

4. Il résulte de l'instruction que la commune de Nanterre a sollicité l'avis du pôle d'évaluation domaniale de Nanterre en vue de la cession du bien en litige et que ce service a rendu le 8 novembre 2024 un avis par lequel il rappelle, à son point « 3.3. *Projet et prix envisagé* », que « *la Ville et l'Institut Ibn Badis se sont accordés sur le prix de 3 410 562 euros* » lequel correspond « *à la valeur de la précédente évaluation rendue (4 000 000 €) par le service des Domaines en 2020, de laquelle sont retirés 10 % de marge de négociation ainsi que le coût de désamiantage* ». Après avoir décrit le bien concerné et relevé notamment que « *Une rénovation de profondeur est nécessaire, aussi bien pour le réhabiliter en tant que bâtiment d'enseignement, que pour le convertir en bureau ou en une autre destination* », que « *L'intérieur est en mauvais état, certaines vitres sont cassées et des fissures sont relevées* » et que « *L'un des appartements est en état, tandis que l'autre est délabré et a manifestement fait l'objet d'un squat* », le service a apporté, dans la partie « *MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE* », les éléments explicatifs de son évaluation, en tenant compte de la spécificité des locaux concernés. Il a conclu à cet égard : « *Aussi, le bien est considéré comme étant des bureaux en mauvais état, devant bénéficier d'une restructuration, avec éventuellement changement d'usage. Plusieurs biens de ce type ont été cédés en vue de leur rénovation sur le territoire de Nanterre, permettant d'établir des comparaisons avec le bien sous expertise. Cette approche permet de ne pas chiffrer le montant des travaux dans l'analyse, puisque les comparables ont fait l'objet de restructuration, ce qui sera également le cas du bien à évaluer* » et a ensuite retenu trois termes de comparaison. Aux termes de son analyse comparative, le service a estimé que la moyenne et la médiane s'établissait « *à 1 698 €/m² et 1 640€/m²* » entre ces trois biens, a relevé que « *l'ancienne école bénéficie d'une emprise particulièrement importante, ce qui constitue un élément important de plus-value. A contrario, son classement en « bâtiment remarquable protégé » implique des contraintes architecturales afin de*

préserver les caractéristiques et l'architecture du bâtiment (...) » et a déterminé le ratio moyen à 1 698 €/m². Ce service a dès lors estimé la valeur du bien « à 4 027 656 € (soit 2 372 m² x 1 698 €), arrondie à 4 030 000 € » et assorti cette valeur « d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 3 630 000 € (arrondie) » reflétant le degré de précision de l'évaluation réalisée. La valeur ainsi établie par le pôle d'évaluation domaniale, assortie de cette marge, doit ainsi être regardée comme ayant été fixée en tenant compte de tous les éléments requis à la restructuration du bien concerné. La commune de Nanterre, qui a retenu cette valeur assortie de cette marge, soit 3 630 000 euros, et qui a retranché à ce montant la somme supplémentaire de 214 065,31 euros pour fixer le prix de cession consenti, n'établit pas que cette seconde baisse était justifiée, en se bornant à faire valoir que des travaux de désamiantage étaient requis, alors que l'évaluation du service des domaines avait nécessairement pris en compte, ainsi qu'il a été dit, les coûts afférents à la restructuration des locaux. Dans ces conditions, en fixant le prix de cession, par la délibération dont l'exécution de la suspension est demandée, à 3 412 934,69 euros, en raison des coûts de désamiantage, évalués au demeurant par un seul devis, la commune de Nanterre doit être regardée comme ayant sous-estimé le prix de cession du bien en litige avant travaux. Dès lors, le moyen tiré de ce qu'une telle vente correspond à une aide accordée en vue de l'acquisition d'un bien immobilier destiné à l'exercice du culte en méconnaissance des dispositions citées de l'article 2 de la loi du 9 décembre 1905 doit être regardé, en l'état de l'instruction, comme étant de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la délibération attaquée, sans qu'aient d'incidence, eu égard à la nature de cette aide, les circonstances invoquées en défense que le niveau du prix de cession en cause, à le supposer sous-évalué, répondrait à un motif d'intérêt général ou aurait une contrepartie pour la commune de Nanterre.

5. Il résulte de ce qui précède, sans que le détournement de pouvoir allégué par la commune de Nanterre ne puisse être sérieusement retenu, qu'il y a lieu de suspendre l'exécution de la délibération N° DEL2024-182 du 9 décembre 2024 du conseil municipal de Nanterre en tant qu'elle porte cession du bien en litige.

Sur les conclusions présentées par la commune de Nanterre et l'association Irchad Institut Ibn Badis aux fins d'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

6. Ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, une somme au titre des frais exposés par la commune de Nanterre et par l'association Irchad Institut Ibn Badis et non compris dans les dépens.

ORDONNE :

Article 1^{er} : L'exécution de la délibération N° DEL2024-182 du 9 décembre 2024 du conseil municipal de Nanterre, en tant qu'elle approuve la cession des locaux situés 229/231, avenue Georges Clémenceau au profit de l'association Irchad Institut Ibn Badis, est suspendue.

Article 2 : Les conclusions de la commune de Nanterre et de l'association Irchad Institut Ibn Badis présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.