

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE PARIS**

**N°1502681/7-1**

-----

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES  
DU 130 RUE SAINT-MAUR 75011 PARIS

-----

M. Platillero  
Rapporteur

-----

Mme Barrois de Sarigny  
Rapporteur public

-----

Audience du 18 juin 2015  
Lecture du 2 juillet 2015

-----

C  
68-02-01-01-01

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Paris  
(7<sup>ème</sup> section – 1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire ampliatif enregistrés le 19 février 2015 et le 27 avril 2015, le syndicat des copropriétaires du 130 rue Saint-Maur, représenté par Me Jorion, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération des 15, 16 et 17 décembre 2014, par laquelle le conseil de Paris a étendu le droit de préemption urbain renforcé, prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, à 257 adresses, en tant que cette délibération inclut l'immeuble dont il est propriétaire, ou, à titre subsidiaire, d'annuler cette délibération dans son ensemble ;

2°) de mettre à la charge de la ville de Paris la somme de 3 500 euros, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Le syndicat des copropriétaires du 130 rue Saint-Maur, 75011 Paris soutient :

- que les avis des maires et des conseils d'arrondissement n'ont pas été recueillis conformément au code général des collectivités territoriales ;
- que la délibération est insuffisamment motivée ;
- que la délibération est entachée d'erreur de droit, faute de porter sur une action ou une opération d'aménagement ou de construction créant de nouveaux logements ; que la qualité du bailleur, la nature juridique du bail et le mélange d'occupants suivant différents régimes juridiques n'est pas un objectif visé par le droit de préemption ;

- que la délibération est entaché d'erreur de fait et d'erreur manifeste d'appréciation au regard des critères retenus, qui ne permettent pas de justifier les choix faits ; que l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme ne permet pas de viser des adresses.

Par un mémoire en défense et un mémoire enregistrés le 11 mai 2015 et le 2 juin 2015, la ville de Paris conclut au rejet de la requête.

La ville de Paris soutient :

- que le moyen de procédure est dépourvu de précisions et infondé ;
- que la délibération est motivée ;
- que l'extension du droit de préemption urbain renforcé en litige constitue une action ou une opération d'aménagement ; que la délibération a pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ; qu'une préemption peut être faite sans construction ;
- que les critères retenus sont pertinents ; que les immeubles ont été retenus après croisement des critères et constituent des parties du territoire.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- 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. Platillero, rapporteur ;
- les conclusions de Mme Barrois de Sarigny, rapporteur public ;
- et les observations de M. Nourisson, dûment mandaté, pour la ville de Paris, et de Me Jorion, pour le syndicat des copropriétaires du 130 rue Saint-Maur, 75011 Paris.

1. Considérant que par délibération des 15, 16 et 17 décembre 2014, le conseil de Paris a étendu le droit de préemption urbain renforcé, prévu à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, à 257 adresses situées dans les 2<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements ; que le syndicat des copropriétaires du 130 rue Saint-Maur adresse située dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement et visée par la délibération précitée, demande l'annulation de cette délibération, en tant que cette délibération inclut l'immeuble dont il est propriétaire, ou, à titre subsidiaire, dans son ensemble ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme : « *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 ... » ; qu'aux termes de l'article L. 211-1 du même code : « Les communes dotées ... d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ... » ; qu'aux termes de l'article L. 211-4 de ce code : « Ce droit de préemption n'est pas applicable : a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ... Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit ... » ;*

3. Considérant, en premier lieu, qu'en se bornant à soutenir qu'il n'est pas établi que les avis des maires et des conseils d'arrondissement ont été recueillis conformément au code général des collectivités territoriales, le syndicat des copropriétaires du 130 rue Saint-Maur, n'apporte aucune précision permettant d'apprécier le bien fondé de ce moyen, qui doit ainsi être écarté ;

4. Considérant, en deuxième lieu, qu'il ressort des pièces du dossier qu'après avoir visé les dispositions pertinentes du code de l'urbanisme et du code général des collectivités territoriales et l'objectif fixé par la loi d'atteindre un seuil de 25% de logements sociaux en 2025, la délibération attaquée précise « qu'une extension du droit de préemption urbain renforcé permettra la production de logements sociaux au sein de copropriétés, tout en participant au rééquilibrage géographique de l'offre par une politique de mixité sociale fine à l'échelle de l'immeuble, s'inscrivant ainsi dans l'action 1.2.5-Axe 1-Objectif 2 du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Paris » ; que cette délibération fait également état de « l'intérêt communal à étendre le périmètre du droit de préemption urbain renforcé à 257 adresses en copropriétés, situées dans la zone de déficit en logement social des 2<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements, caractérisées par une occupation significative par des ménages modestes au sein d'immeubles particulièrement soumis à la pression foncière et aux tensions sur le marché de l'immobilier », ces adresses étant listées à l'article 1<sup>er</sup> ; que ladite délibération précise enfin que « cette opération s'inscrit dans le cadre de l'article L.2254-1 du code général des collectivités territoriales qui fait obligation aux communes de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers ... » ; qu'ainsi, contrairement à ce que soutient le syndicat requérant, la délibération attaquée justifie les motifs pour lesquels la commune de Paris, au regard des spécificités du tissu urbain et foncier et de ses objectifs d'aménagement, a décidé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme ; que le moyen tiré de l'insuffisance de motivation de la délibération attaquée, pour l'application de l'article précité, manque ainsi en fait ; qu'à cet égard, le syndicat requérant ne peut utilement soutenir que la production de logements sociaux au sein de copropriétés serait un non-sens en termes de gestion, qu'une politique de mixité sociale fine à l'échelle de l'immeuble révélerait une conception idéologique de la copropriété et qu'une telle politique n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il s'agit de moyens de légalité interne sans incidence sur le caractère suffisant de la motivation ;

5. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme : « 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. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations » ;*

6. Considérant que, contrairement à ce que soutient le syndicat requérant, une politique locale de l'habitat, qui implique le développement organisé d'une offre de logements adaptée aux besoins propres de chaque catégorie de population, en répondant ainsi à l'objet et aux finalités définies par les dispositions précitées de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, peut justifier l'institution du droit de préemption urbain renforcé prévu par l'article L. 211-4 du même code ; qu'il résulte des motifs précités de la délibération attaquée que l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les adresses en litige est justifiée par une politique locale de l'habitat, en vue du développement organisé d'une offre de logements adaptée aux besoins propres d'une catégorie de population, ce qui constitue une action relevant de la politique locale de l'habitat qui entre dans le cadre des prévisions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, qui n'implique pas nécessairement la construction de nouveaux logements à l'exclusion d'une transformation du statut de locaux existants ; qu'à cet égard, le syndicat requérant ne peut utilement soutenir, sans invoquer aucun argument de droit, qu'une politique de mixité sociale visant à mêler des logements sociaux et privés au sein d'immeubles ne serait par nature pas possible ; que, par ailleurs, à supposer que le syndicat requérant ait entendu invoquer le moyen tiré de la violation du droit de propriété constitutionnellement garanti, il n'apporte en tout état de cause aucune précision à l'appui de ce moyen ; que, dans ces conditions, le moyen tiré de l'erreur de droit au regard de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

7. Considérant, en quatrième lieu, que le syndicat des copropriétaires du 130 rue Saint-Maur soutient que la délibération attaquée est entaché d'erreur de fait et d'erreur manifeste d'appréciation dans le choix des critères retenus pour la mise en œuvre de l'action de politique de l'habitat envisagée et l'inscription de sa propriété dans la liste des adresses visées ; que, toutefois, outre que, s'agissant de créer de la mixité sociale au sein d'immeubles, le requérant ne peut utilement critiquer le choix du critère de la copropriété, il ressort des pièces du dossier que le 11<sup>ème</sup> arrondissement compte un taux de logements sociaux de 12,1% ; que le conseil de Paris n'a ainsi pas commis d'erreur manifeste d'appréciation ou de fait en inscrivant cet arrondissement dans la liste de ceux visés par la politique de l'habitat envisagée, au regard des objectifs de cette politique ; que, par ailleurs, le requérant, en se bornant à des affirmations générales, n'apporte aucun élément à l'appui de ses allégations selon lesquelles le critère de l'appartenance au parc social de fait, qui permet d'identifier des immeubles d'habitat privé occupé par des ménages modestes, demandeurs ou éligibles à l'obtention d'un logement social, serait dépourvu de pertinence pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat en cause ; qu'ainsi, les critères suivant lesquels ont été retenues les adresses en litige, qui permettent notamment de répondre aux objectifs mentionnés à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, ne sont pas entachés d'erreur de fait et d'erreur manifeste d'appréciation au regard des objectifs poursuivis par la ville de Paris ; qu'enfin, dès lors qu'il n'est pas contesté que l'adresse du 130, rue Saint-Maur répond aux critères précités, la ville de Paris n'a commis ni erreur de fait ni erreur manifeste d'appréciation en l'inscrivant dans la liste des adresses mentionnées dans la délibération attaquée ;

8. Considérant, en cinquième lieu, que, contrairement à ce que soutient le syndicat requérant, en visant des arrondissements déterminés et en limitant l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à certaines adresses, la délibération attaquée porte sur des parties du territoire de la commune de Paris, au sens des dispositions précitées de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme ; que, par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que le choix des parties de territoire retenues, qui ne repose pas sur des critères arbitraires compte tenu de ce qui a été dit au point 7, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

9. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires du 130 rue Saint-Maur Paris n'est pas fondé à demander l'annulation, totale ou partielle, de la délibération des 15, 16 et 17 décembre 2014, par laquelle le conseil de Paris a étendu le droit de préemption urbain renforcé, prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, à 257 adresses ; que sa requête doit, dès lors, être rejetée ;

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

10. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :  
*« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation » ;*

11. Considérant que les dispositions précitées de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la ville de Paris, qui n'est pas partie perdante dans la présente instance, la somme que le syndicat des copropriétaires du 130 rue Saint-Maur demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête du syndicat des copropriétaires du 130 rue Saint-Maur est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié au syndicat des copropriétaires du 130 rue Saint-Maur, 75011 Paris et à la ville de Paris.