

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N^{os} 2608208, 2608209

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Association Vivent les Tours Plein Ciel
Mme AG... et autres
M. S et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme B
Juge des référés

La juge des référés

Ordonnance du 12 octobre 2026

Vu la procédure suivante :

I. Par une requête, enregistrée le 14 septembre 2026 sous le n° 2608206, l'association « Vivent les Tours Plein Ciel », Mme AP... AG..., M. AA... Z..., M. G... AB..., M. L... B..., Mme AL... AV..., M. D... AF..., M. R... AC... et M. W... A..., représentés par Me Kern, demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 23 juillet 2026 portant déclaration d'utilité publique et de cessibilité, pour cause de carence, en vue de l'acquisition par la société CDC Habitat Action Copropriété, de l'ensemble immobilier « Plein Ciel 1 » situé 7 rue Pierre Loti à Mulhouse, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 500 euros à verser à chaque requérant en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

Sur l'urgence :

- elle est caractérisée dès lors que l'arrêté attaqué emporte déclaration de cessibilité de l'ensemble immobilier au bénéfice de la société CDC Habitat Action Copropriété ; une ordonnance d'expropriation pourra intervenir à tout moment ; l'opération pourrait au surplus être suivie à très bref délai de la démolition de l'immeuble rendant toute annulation ultérieure de l'arrêté attaqué dépourvue d'effet utile ;

Sur l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée :

- la constatation de l'état de carence est entachée d'erreur manifeste d'appréciation ; l'arrêté attaqué se réfère exclusivement aux avis de la commission de sécurité et aux décisions de l'ordre judiciaire, sans mentionner le jugement rendu par le tribunal administratif le 7 janvier 2025 ; ce dernier impacte directement la portée des avis des commissions de sécurité et

le bien-fondé des décisions rendues par les juridictions judiciaires ; l'arrêté du 30 septembre 2022 prescrivant à la copropriété Plein Ciel 1 de réaliser les travaux retenus par la commission de sécurité a été annulé par le tribunal administratif, sauf en ce qui concerne trois prescriptions dont le coût se chiffre à 1,6 million d'euros ; les motifs opposés pour justifier l'état de carence, notamment la constatation d'un déséquilibre financier, avec un budget sous-évalué et une absence de travaux, n'est pas avéré alors que le coût des travaux identifié par l'arrêté du 30 septembre 2022 d'environ 42 millions d'euros ne peut plus être retenu ; par ailleurs en se bornant à dire que le budget de la copropriété devrait être plus élevé, l'experte judiciaire n'identifie ni les travaux à mettre en œuvre, ni leur importance ; en outre son analyse a été effectuée avant que la société CDC Habitat devienne propriétaire de la moitié des appartements sur l'ensemble des deux copropriétés, de sorte que ses ressources financières doivent être prises en compte et pourront aisément permettre à la copropriété d'augmenter son budget annuel ; les travaux identifiés reposant sur l'application du régime des immeubles de grande hauteur ne peuvent être pris en compte sauf à méconnaître l'autorité de chose jugée par le tribunal ; la réduction du coût des travaux de 42 millions d'euros à 1,6 millions d'euros rend parfaitement supportables les travaux pour les différents copropriétaires ;

- la nécessité d'acquérir l'ensemble immobilier est entachée d'erreur manifeste d'appréciation pour les mêmes motifs, le tribunal administratif de Strasbourg ayant considérés les avis de la commission de sécurité comme illégaux ; seules les mesures légales pouvaient être prises en considération par le préfet pour déterminer la situation de danger ; CDC Habitat a déjà racheté à vil prix, sur la base de l'estimation des services des Domaines, près de 50% des logements répartis sur les deux tours ; la capacité financière de la copropriété n'est donc plus la même ; il n'est ainsi pas établi que l'acquisition forcée des copropriétés, en vue de leur démolition, au lieu de procéder aux travaux de sécurisation, était le seul moyen de mettre fin à la situation d'insécurité alléguée ; le maintien de l'existence des tours Plein ciel 1 et 2, après des travaux de rénovation dans les limites du cadre légal fixé par le tribunal administratif, est parfaitement envisageable ; la ville ne justifie pas en quoi ce choix serait financièrement plus avantageux que de mettre en œuvre la réhabilitation des deux copropriétés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 1^{er} octobre 2026, le préfet du Haut-Rhin, conclut au rejet de la requête.

Il soutient que :

- l'urgence n'est pas caractérisée en l'espèce dès lors qu'un intérêt public s'attache à la réalisation rapide du projet pour des raisons de protection de la sécurité des occupants des immeubles ; le jugement du tribunal administratif du 7 janvier 2025 n'a pas constaté l'absence de tout risque affectant les immeubles mais s'est borné à statuer sur la légalité des prescriptions imposées par l'arrêté municipal du 30 septembre 2022 au regard de la réglementation applicable aux immeubles en cause ; postérieurement à ce jugement, la sous-commission départementale de sécurité a rendu le 15 mai 2025 un nouvel avis défavorable à l'occupation de l'immeuble au motif qu'il présente un caractère particulièrement dangereux pour ses occupants en cas de développement d'un incendie, avec un risque de décès pour les personnes n'ayant pu rapidement l'évacuer ; ainsi, même si le tribunal administratif a pu considérer dans le jugement précité que l'immeuble ne présentait pas de danger imminent, le risque pour la sécurité des occupants est réel et de nature à caractériser un intérêt public ; ce dernier est de nature à renverser la présomption d'urgence invoquée par les requérants ;

- les moyens soulevés ne sont pas propres à créer de doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée ; l'état de carence n'a pas été constaté par le préfet mais par le tribunal judiciaire de Mulhouse par jugement du 10 décembre 2024, confirmé par arrêt de la Cour d'appel de Colmar du 13 février 2026 et non frappé d'un pourvoi en cassation ; lorsque comme en l'espèce, l'état de carence est déclaré sur le fondement de l'article L. 615-6 du code de la construction et de

l'habitation, l'article L. 615-7 du même code dispose que le représentant de l'Etat déclare l'utilité publique au vu de l'ordonnance du président du tribunal judiciaire ; ni l'arrêté municipal du 30 septembre 2022 ni le jugement du tribunal administratif n'avaient à être visés dans l'arrêté contesté ; le tribunal judiciaire a d'ailleurs relevé que la constitution de l'état de carence n'était pas conditionnée en l'espèce par la procédure relative à l'arrêté du 30 septembre 2022 devant le tribunal administratif ; il n'appartenait pas au préfet, dès lors que l'état de carence avait été définitivement déclaré, de substituer son appréciation à celle du juge judiciaire ; les éléments invoqués par les requérants ne permettent pas de considérer que la situation aurait évolué dans des conditions telles que le préfet ne pouvait plus tenir compte de l'état de carence judiciairement constaté ; la seule entrée de CDC Habitat dans la copropriété ne saurait suffire à établir la disparition des graves difficultés structurelles de gestion et de financement constatées par le juge judiciaire ; cette acquisition s'inscrit au contraire, dans le cadre de l'opération de portage foncier engagée précisément en vue du traitement de la copropriété dégradée ; le jugement du tribunal administratif du 7 janvier 2025 n'a pas jugé que les immeubles Plein Ciel étaient dépourvus de tout problème de sécurité ; par ailleurs l'annulation de certaines prescriptions ne remet pas en cause par elle-même la réalité des désordres constatés dans les immeubles par l'expert ; il ne peut être considéré que des travaux de sécurisation pour le seul montant de 1,6 millions d'euros suffiront à remédier aux difficultés techniques affectant les immeubles ; dès lors il ne peut davantage être considéré que le montant des travaux à réaliser serait financièrement supportable pour les copropriétaires dans leur composition résultant de l'entrée de CDC Habitat ; les requérants ne démontrent par ailleurs nullement que les difficultés financières de la copropriété auraient disparu à la date de l'arrêté préfectoral ; le coût de l'opération a été précisément évalué à 54 millions d'euros toutes taxes comprises, incluant notamment l'acquisition des lots, le relogement des occupants et la démolition des immeubles, et bénéficie d'un soutien de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) à hauteur de 37,95 millions d'euros ; les atteintes à la propriété privée, le coût financier de l'opération et ses inconvénients d'ordre social, notamment au regard des mesures de relogement prévues, ne présentent pas un caractère excessif, au regard de l'intérêt public qui s'attache à la résorption de l'état de carence, à la protection des occupants et à la conservation de l'immeuble.

Par un mémoire en défense, enregistré le 1^{er} octobre 2026, la société CDC Habitat Action Copropriétés, représentée par Me Bakari-Baroini, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 500 euros soit mise à la charge de chacun des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable dès lors que l'association ne justifie ni de sa capacité ni de son intérêt à agir, que deux des requérants ne figurent pas à l'état parcellaire et que les six autres n'ont intérêt à contester la cessibilité qu'au regard de leurs propres lots ;
- l'urgence n'est pas caractérisée dès lors qu'un intérêt public impérieux s'attache à l'exécution rapide de l'arrêté, suite aux avis défavorables à l'occupation de l'immeuble réitérés en dernier lieu le 15 mai 2025, en raison d'un risque de décès des occupants en cas d'incendie ;
- aucun des moyens soulevés n'est de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité des décisions attaquées pour les mêmes motifs que ceux invoqués par le préfet.

Par un mémoire, enregistré le 1^{er} octobre 2026, Mulhouse Alsace Agglomération et la ville de Mulhouse, représentées par Me Waltuch, interviennent à l'instance au soutien des conclusions du préfet du Haut-Rhin et de la société CDC Habitat Action Copropriétés.

Elles soutiennent que :

- l'urgence n'est pas caractérisée ;

- aucun des moyens soulevés n'est de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité des décisions attaquées.

II. Par une requête, enregistrée le 14 septembre 2026 sous le n° 2608209, l'association « Vivent les Tours Plein Ciel », M. AK... AD..., M. AM... AR..., Mme AZ... AR..., M. AQ... T..., Mme N... U..., M. M... BB..., Mme J... AS..., M. E... S..., M. X... Schneider, M. AE... AI..., M. AU... AN..., Mme AY... BA..., M. AT... O..., M. C... S, Mme AJ..., M. H... F..., M. AO... Q..., Mme AX... Q..., Mme AH... K..., M. V... Y... et Mme AW... I..., représentés par Me Kern, demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 23 juillet 2026 portant déclaration d'utilité publique et de cessibilité, pour cause de carence, en vue de l'acquisition par la société CDC Habitat Action Copropriété, de l'ensemble immobilier « Plein Ciel 2 » situé 9 rue Pierre Loti à Mulhouse, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 500 euros à verser à chaque requérant en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils se prévalent des mêmes moyens que dans la première requête.

Par un mémoire en défense, enregistré le 1^{er} octobre 2026, le préfet du Haut-Rhin, conclut au rejet de la requête.

Il se prévaut des mêmes éléments que dans la première requête.

Par un mémoire en défense, enregistré le 1^{er} octobre 2026, la société CDC Habitat Action Copropriétés, représentée par Me Bakari-Baroini, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 500 euros soit mise à la charge de chacun des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle se prévaut de la même fin de non-recevoir et des mêmes éléments que dans la première requête.

Par un mémoire, enregistré le 1^{er} octobre 2026, Mulhouse Alsace Agglomération et la ville de Mulhouse, représentées par Me Waltuch, interviennent à l'instance au soutien des conclusions du préfet du Haut-Rhin et de la société CDC Habitat Action Copropriétés.

Elles se prévalent des mêmes éléments que dans la première requête.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- les requêtes enregistrées le 9 septembre 2026 sous les numéros 2608187 et 2608189 par lesquelles les requérants demandent l'annulation des décisions attaquées.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné Mme Sandra Bauer pour statuer sur les demandes de référé.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique, tenue le 2 octobre 2026, en présence de Mme P, greffière d'audience :

- le rapport de Mme B,
- les observations de Me Kern, avocat des requérants, qui conclut aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens ; il précise en outre que le syndicat des copropriétaires n'a pu exécuter les travaux prescrits par manque de ressources financières et que les travaux à réaliser leur paraissent disproportionnés alors que les immeubles sont construits depuis 1964 et qu'ils n'ont jamais connu d'incident ; il considère que l'intervention de Mulhouse Alsace Agglomération est irrecevable dans la mesure où elle soulève des conclusions propres ; le préfet s'est cru lié à tort par le constat de carence prononcé par le juge judiciaire ; il a engagé une procédure pour demander la levée de cet état de carence, pour laquelle une audience est prévue devant le juge judiciaire le 1^{er} décembre prochain ; les arrêtés attaqués sont entachés de détournement de pouvoir et visent à la démolition des immeubles pour y construire un gymnase, alors même que ces derniers avaient été initialement exclus de l'opération de rénovation urbaine du quartier des Coteaux ;
- les observations de M. S, président de l'association « Vivent les Tours Plein Ciel » et des propriétaires présents à l'audience ; ils ne comprennent pas pourquoi le jugement du tribunal administratif du 7 janvier 2025 n'a pas été pris en compte par le juge judiciaire et le préfet ; ils ont fait des demandes de rendez-vous auprès de la ville et de M2A pour discuter de la réalité du risque incendie et des travaux à réaliser dans leurs immeubles, demandes restées vaines ; ils estiment que le coût des travaux envisagé pour remédier au risque incendie est disproportionné au regard de la réalité de ce risque ; il n'y a pas eu d'étude de proposition de travaux alternatifs lors de l'expertise judiciaire ; la base d'indemnisation qui leur est aujourd'hui proposée est inférieure à celle qui avait été initialement proposée il y a deux ans ; les propriétaires ne pourront pas se reloger dans les mêmes conditions compte-tenu des faibles indemnisations proposées ;
- les observations de M. P..., représentant le préfet du Haut-Rhin, qui conclut aux mêmes fins que ses écritures ; il précise que si le danger n'est pas imminent, il n'en est pas moins réel ; la suspension des décisions attaquées retarderait l'opération de mise en sécurisation ;
- les observations de Me Bakari-Baroini, pour la société CDC Habitat Action Copropriétés, qui conclut aux mêmes fins que ses écritures ; il rappelle que l'état de carence constaté par le juge judiciaire et confirmé par la cour d'appel de Colmar autorisait le préfet à édicter les décisions attaquées ; ce constat ne peut être utilement discuté devant le juge administratif ; le budget de la copropriété n'est pas suffisant pour faire face au coût des travaux nécessaires ; le projet a été porté à l'information du public pendant un mois et aucune observation n'a été faite ; l'utilité publique du projet est démontrée ; la situation difficile des occupants n'est pas contestée, ils bénéficieront d'indemnisations et d'un droit au relogement ; par ailleurs, aucune expropriation ne sera mise en œuvre avant que ces derniers ne soient tous relogés ; à cet égard la société Urbanis a été missionnée pour proposer des offres de relogement ;
- les observations de Me Waltuch, pour M2A et la ville de Mulhouse, qui conclut aux mêmes fins que ses écritures ; il précise intervenir au soutien des conclusions en défense et ne pas présenter de conclusions propres ; il fait valoir que les collectivités ne peuvent attendre qu'un sinistre advienne et doivent procéder à la mise en sécurité du site ; il rappelle que les collectivités ont mis en place des relais pour assurer l'écoute et l'information des occupants ; les indemnisations sont proposées sur la base de l'évaluation domaniale, la ville cherche à proposer le meilleur montant possible et une procédure amiable doit permettre aux occupants d'en discuter.

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

Une note en délibéré a été produite pour les requérants dans chaque dossier le 6 octobre 2026.

Considérant ce qui suit :

1. Les requêtes n^{os} 2608208 et 2608209 présentent à juger les mêmes questions et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour y statuer par une seule ordonnance.

2. Lors d'une visite de contrôle du 11 avril 2017, la sous-commission départementale de sécurité a émis un avis défavorable à la poursuite de l'occupation des immeubles Plein Ciel 1 et 2, situés respectivement au 7 et 9 rue Pierre Loti à Mulhouse, avis renouvelé les 11 décembre 2020 et 27 octobre 2021. Par des arrêtés du 30 septembre 2022, le maire de Mulhouse a mis en demeure les syndicats de copropriétaires des immeubles Plein Ciel 1 et 2 de réaliser les vingt-neuf mesures retenues par la commission de sécurité afin d'améliorer la sécurité de l'immeuble au regard du risque d'incendie. Par un jugement du 7 janvier 2025, le tribunal administratif de Strasbourg a annulé ces prescriptions, à l'exception de trois d'entre elles. Mulhouse Alsace Agglomération a parallèlement saisi le tribunal judiciaire de Mulhouse d'une procédure de constatation de l'état de carence des syndicats de copropriétaires des immeubles en application des articles L. 615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation, aux fins de désigner un administrateur provisoire et d'assurer les interventions urgentes de mise en sécurité des bâtiments. Par deux jugements du 10 décembre 2024, le tribunal judiciaire de Mulhouse, après expertise, a retenu l'état de carence. Ces jugements ont été confirmés par arrêts de la cour d'appel de Colmar du 13 février 2026. Par deux arrêtés du 23 juillet 2026, le préfet du Haut-Rhin a déclaré d'utilité publique pour cause de carence le projet d'acquisition publique au profit de la société CDC Habitat Action Copropriété, concessionnaire de la ville de Mulhouse, des immeubles Plein Ciel 1 et 2 en vue de leur démolition et a déclaré ces biens cessibles. Par les présentes requêtes, l'association « Vivent les Tours Plein Ciel » et des copropriétaires des immeubles demandent au juge des référés de suspendre l'exécution de ces arrêtés jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur leur légalité.

Sur l'intervention de la ville de Mulhouse et de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) :

3. Mulhouse Alsace Agglomération est à l'origine de la procédure ayant conduit au constat de l'état de carence et a approuvé le projet simplifié d'acquisition publique en vue de la démolition de l'immeuble au titre de sa compétence en matière d'habitat. La ville de Mulhouse porte par ailleurs l'opération de renouvellement urbain dans le cadre de laquelle s'inscrit le projet en cause et a conclu une concession d'aménagement avec la société CDC Habitat Copropriété. Elles justifient dès lors d'un intérêt suffisant pour s'associer aux conclusions présentées en défense tendant au maintien de l'exécution des arrêtés attaqués. Alors en outre qu'elles ne présentent pas de conclusions propres distinctes, leur intervention doit être admise.

Sur les conclusions à fin de suspension des arrêtés attaqués :

4. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le*

justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision ».

5. Aux termes de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation : « I. - Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. (...) III (...) Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal judiciaire, les parties ayant été dûment entendues ou appelées convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction (...) ». L'article L. 615-7 du même code dispose que : « Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital. Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du président du tribunal judiciaire, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'Etat dans le département, par arrêté : 1° déclare l'utilité publique du projet mentionné au V de l'article L. 615-6 et détermine la liste des immeubles ou partie d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ; 2° déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ; 3° indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ; (...) ».

6. En l'espèce, il ressort des pièces des dossiers, notamment des différents avis rendus par la sous-commission départementale de sécurité, corroborés par le rapport d'expertise judiciaire dans le cadre de la procédure de constat de l'état de carence, que les deux immeubles, qui n'ont pas de dispositif de sécurité incendie, présentent plusieurs carences constructives, l'absence d'enclousonnement des cages d'escalier, notamment de l'escalier principal, l'absence d'isolement des locaux à risques au sous-sol, l'ouverture du hall d'entrée sur l'escalier principal, de nature à permettre une propagation très rapide des effets d'un incendie à l'ensemble des étages de l'immeuble, risque accru par la très faible résistance coupe-feu des planchers. Par ailleurs la propagation rapide des fumées et gaz chauds d'un incendie à tous les étages et l'absence de désenfumage des circulations horizontales et des cages d'escaliers vont empêcher une évacuation des occupants menacés, alors que l'évacuation par l'extérieur n'est pas possible compte-tenu de la hauteur des immeubles de 66 mètres, entraînant un risque de décès pour les personnes n'ayant pu rapidement évacuer les bâtiments. Par ailleurs, alors que le budget annuel par immeuble, inférieur à 500 000 euros, est d'ores et déjà sous-évalué par rapport aux besoins, le montant des travaux de

mise en sécurité est estimé, en dernier lieu, à environ 42 millions d'euros par immeuble, excédant très largement la capacité financière des syndicats de copropriétaires.

7. Par jugement du 7 janvier 2025, le tribunal administratif de Strasbourg a annulé la majeure partie des prescriptions effectuées par le maire de la ville de Mulhouse dans ses arrêtés du 30 septembre 2022 et correspondant aux travaux retenus par la commission départementale de sécurité afin d'améliorer la sécurité de l'immeuble au regard du risque d'incendie. Toutefois, contrairement à ce que soutiennent les requérants, lesdites prescriptions ont été annulées au seul motif qu'elles étaient fondées sur une réglementation - l'arrêté du 30 décembre 2011 portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique - qui n'était pas applicable aux immeubles Plein Ciel 1 et 2 compte tenu de leur date de construction. Le tribunal n'a ainsi pas contesté la réalité du risque incendie, même si, au vu des pièces qui lui étaient produites, il ne l'a pas jugé imminent, et n'a pas remis en cause la nécessité des travaux préconisés par la commission de sécurité pour y remédier.

8. Le jugement rendu par le tribunal administratif ne faisait dès lors aucunement obstacle à ce que M2A, au titre de sa compétence en matière d'habitat, saisisse le juge judiciaire en application de la procédure distincte prévue aux articles L. 615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation précités, aux fins de constater l'état de carence des copropriétés et d'assurer leur mise en sécurité. Ainsi qu'il a été indiqué, l'état de carence a été constaté par le tribunal judiciaire de Mulhouse et confirmé par arrêt de la cour d'appel de Colmar, lequel n'a pas fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Ce constat de carence ne peut pas être utilement contesté devant le juge administratif, compte-tenu de l'indépendance des deux ordres de juridiction, judiciaire et administratif.

9. Il ressort des pièces du dossier que compte-tenu du coût très élevé des travaux pour remédier au risque incendie, la ville de Mulhouse a fait le choix de conclure une concession d'aménagement avec la société CDC Habitat Action Copropriétés, portant sur l'acquisition des copropriétés, le relogement des occupants, et la démolition des immeubles. Si les requérants soulignent l'absence à ce jour de sinistre survenu dans leurs immeubles et contestent l'étendue des travaux préconisés et leurs coûts, il ressort des termes du jugement du tribunal judiciaire du 10 décembre 2024 qu'ils n'ont pas soumis lors de l'expertise judiciaire de propositions alternatives. Ils ne produisent par ailleurs aucun élément technique suffisamment circonstancié permettant de remettre en cause la valeur probante des avis réitérés et concordants émis par la commission départementale de sécurité en dernier lieu le 15 mai 2025 et l'expert judiciaire, quant à la réalité et à l'extrême gravité des conséquences pouvant survenir en cas d'incendie dans l'un des immeubles. Il s'ensuit qu'en l'état de l'instruction, aucun des moyens invoqués relatifs à l'erreur manifeste d'appréciation ou à l'absence d'utilité publique du projet n'est de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité des décisions attaquées.

10. Par suite, il y a lieu, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la condition d'urgence, de rejeter les conclusions aux fins de suspension des requérants ainsi que, par voie de conséquence, les conclusions aux fins d'injonction et celles tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

O R D O N N E :

Article 1^{er} : Les requêtes susvisées sont rejetées.

Article 2 : Les conclusions de la société CDC Habitat Action Copropriétés relatives à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à l'association Vivent les Tours Plein Ciel, Mme AP... AG..., en application de l'article R. 751-3 du code de justice administrative, M. X..., en application de l'article R. 751-3 du code de justice administrative, Me Kern, au ministre de l'intérieur, à la société CDC Habitat Action Copropriétés, à Mulhouse Alsace Agglomération et à la ville de Mulhouse. Copie en sera adressée au préfet du Haut-Rhin et au tribunal judiciaire de Mulhouse.

Fait à Strasbourg, le 12 octobre 2026.

La juge des référés,

B

La République mande et ordonne au ministre de l'intérieur, en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,