

**DECISION DU MAIRE PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2122-22  
DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

**Objet : Exercice du droit de préemption dans le cadre de la cession d'une boutique, deux logements et trois caves, lots de copropriété n°1, 2, 5, 6, 11, 12, 13 situés au 12 rue du Moutier à Aubervilliers, cadastrés AB 33 appartenant à la SCI LUPA représenté par Monsieur Patrick COULOMBEAU, objet de la déclaration d'intention d'aliéner référencée IA 093 001 25 A0190**

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2122-17 et L.2122-22 permettant à la Maire, par délégation du Conseil municipal, d'exercer certaines attributions ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 214-1, R. 214-1 et suivants, L.211-1 et suivants et L.213-1 et suivants ;

Vu la loi n° 79-587 du 11 juillet 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

Vu la délégation du droit de préemption urbain dont est titulaire Plaine Commune à la Ville d'Aubervilliers à l'occasion de la réception de la DIA n°IA 093 001 25 A0190 en date du 28 avril 2025 ;

Vu la délibération n°118 du Conseil municipal du 3 octobre 2024 portant délégation d'attributions du Conseil municipal au Maire ;

Vu la délibération n°21 du Conseil municipal du 4 juillet 2020 procédant à l'élection des Adjoints au Maire ;

Vu l'arrêté portant délégation de fonctions et de signature donnée à Monsieur Michel HADJI-GAVRIL du 13 septembre 2022 ;

Vu le schéma de cohérence commerciale en vigueur sur le territoire d'Aubervilliers ;

Vu l'étude commerciale portant sur le centre-ville datant de mai 2022 ;

Vu l'étude interne de stratégie commerciale portant sur le centre-ville, finalisée en 2024 et comportant un diagnostic et un plan d'action ;

Vu le budget communal ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en Mairie le 18 mars 2025 sous la référence IA 093 001 25 A 0190 relative la cession d'une boutique, deux logements et trois caves, lots de copropriété n°1, 2, 5, 6, 11, 12, 13 situés au 12 rue du Moutier à Aubervilliers, cadastrés AB 33 déposée par Maître LEVARD Christophe représentant LES NOTAIRES DES SEPT ILES, le rédacteur de l'acte, mandataire, pour un montant de cession de cinq cent cinquante mille euros (550 000 €) comprenant cinquante mille euros (50 000 €) d'honoraire charge vendeur ;

Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis en date du 28 avril 2025 ;

Considérant que les lots de copropriété objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée sont compris dans le périmètre du droit de préemption urbain renforcé ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AB n°33 à AUBERVILLIERS, objet de la DIA, est incluse dans le périmètre de préemption et que sa maîtrise présente un intérêt stratégique dans le cadre de la revitalisation du centre-ville d'AUBERVILLIERS ;

Considérant que l'étude interne de stratégie commerciale de 2024 présente la rue du Moutier comme la principale rue commerçante du centre-ville ;

Considérant que cette étude définit l'exercice du droit de préemption comme un outil principal de son plan d'action ;

Considérant que la boutique et ses lots annexes, présente l'ensemble des caractéristiques permettant de répondre aux objectifs fixés par la Ville, en matière de politique commerciale de proximité, tant dans la diversité que la requalification de l'offre commerciale ;

Considérant que la préemption de cette boutique et ses lots annexes constitue une occasion d'intensifier la diversité commerciale du secteur ; que, par ailleurs, la construction de la Gare de la ligne 15 nécessite le renforcement et la diversification commerciale du territoire ; qu'il existe peu de commerces en rapport avec la beauté, les cosmétiques et le bien-être dans le Centre-Ville ; que l'acquisition de ce local permettrait à la Ville de garantir la continuité de ce secteur d'activités ;

Considérant que la présente prévoit une préemption légèrement en dessous du prix fixé par l'avis des domaines ; que la jurisprudence admet les acquisitions et les cessions en dessous du montant fixé lorsque le prix est légitime ; que cet avis ne prend pas en compte le chantier de la Gare de Mairie d'Aubervilliers initié dans le cadre du

*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

Accusé de réception en préfecture Tribunal  
093-219300019-20250516-D25-92-AI  
Date de réception préfecture : 16/05/2025

projet de construction de la ligne 15 Est du Grand Paris Express porté par la Société des Grands Projets ; que ce chantier pluriannuel impactera forcément les commerces avoisinants et affectera, par voie de conséquence, à la baisse leurs fréquentation, leur clientèle et leur chiffre d'affaire ; qu'au regard de ce contexte, le montant de la présente préemption est justifié ;

Considérant que Madame le Maire est empêchée ; que la délibération n°118 du Conseil municipal du 3 octobre 2024 susmentionnée autorise expressément les Adjoints au Maire à exercer toutes les compétences déléguées par le Conseil municipal au Maire en cas d'empêchement de celle-ci ;

Considérant que Monsieur SACK et Madame LENZI, respectivement 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> Adjoints au Maire, sont également empêchés ; que Monsieur Michel HADJI-GAVRIL, 3<sup>ème</sup> Adjoint au Maire, est donc compétent pour signer la présente décision ; que, par ailleurs, Monsieur HADJI-GAVRIL a reçu délégation en matière d'Urbanisme, d'Aménagement et NPNRU ; que les Adjoints au Maire ont été élus par délibération du Conseil municipal du 4 juillet 2020 susmentionnée ;

Considérant que la présente décision ne peut attendre le retour de Madame le Maire, de Monsieur SACK, de Madame LENZI pour des raisons de continuité du service public et parce que la présente doit être signée avant le 18 mai 2025 ; qu'il est donc nécessaire que Monsieur HADJI-GAVRIL, 3<sup>ème</sup> Adjoint au Maire, puisse signer la présente décision pour le maire empêché, pour Monsieur SACK et Madame LENZI empêchés, sur le fondement des dispositions de l'article L.2122-17 du code général des collectivités territoriales susmentionné ;

## **DECIDE :**

**D'EXERCER** le droit de préemption pour l'acquisition des lots de copropriété n°1, 2, 5, 6, 11, 12, 13 situés au 12 rue du Moutier à Aubervilliers, cadastrés AB 33 appartenant à la SCI LUPA représenté par Monsieur COULOMBEAU Patrick, de la déclaration d'intention d'aliéner référencée IA 093 001 25 A 0190 enregistrée en Mairie le 18 mars 2025 pour un montant de cinq cent cinquante mille euros (550 000€) dont cinquante mille euros (50 000 €) d'honoraires charge vendeur.

**D'ACQUERIR** lesdits lots de copropriété au prix de CINQ CENT TRENTE MILLE EUROS (530 000€).

**DE RAPPELER** que le droit de préemption est exercé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme susvisées, aux principes définis dans le schéma de cohérence commerciale, et aux études commerciales portant sur le centre-ville. Celui-ci visant à renforcer l'attractivité commerciale du Centre-Ville par la requalification commerciale, sinon sa modernisation, en lien avec les projets d'aménagement relatif à la valorisation du Centre-ville à venir ainsi que l'arrivée des dessertes de métro.

*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

Accusé de réception en préfecture Tribunal  
093-219300019-20250516-D25-92-AI  
Date de réception préfecture : 16/05/2025

**DE DIRE** que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

**DE DIRE** que la présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département au titre du contrôle de légalité.

**DE DIRE** que la présente décision sera notifiée auprès de la société déposante.

Fait à Aubervilliers, le 16 mai 2025

Michel HADJI-GAVRIL

3<sup>ème</sup> Adjoint au Maire

Pour le Maire empêché,

Pour Monsieur SACK empêché,

Pour Madame LENZI empêché,

en application de l'article L.2122-17



*En application des articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai, devant le Tribunal administratif de MONTREUIL (7, rue Catherine PUIG – 93558 MONTREUIL Cedex). Le recours gracieux proroge le délai de recours contentieux, l'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune constitue une décision implicite de rejet qui peut elle-même être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.*

Accusé de réception en préfecture Tribunal  
093-219300019-20250516-D25-92-A1  
Date de réception préfecture : 16/05/2025