

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de l'établissement public territorial  
Est Ensemble  
pour le bien  
situé au 17 avenue Edouard Vaillant  
Cadastrée AV n°77 à BOBIGNY**

N° 2500164

Réf. DIA : reçue en mairie de Bobigny le 15 juillet 2025 - n°2025-184

**Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France**

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n°2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption n°CT2020\_02\_04\_19 du conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble en date du 4 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil de territoire autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien n°CT2021\_09\_28\_3 du conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble en date du 28 septembre 2021 ;

Vu la décision de Monsieur le président de l'EPT Est Ensemble portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA n°2025-634 en date du 12 août 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Bobigny ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la commune de Bobigny et l'EPT Est Ensemble en date du 5 janvier 2018, ayant fait l'objet d'un unique avenant en date du 17 février 2022,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Frédérique TURPAULT
- reçue à la mairie Bobigny le 15 juillet 2025
- portant sur le bien situé 17 avenue Edouard Vaillant  
soit sur la parcelle cadastrée AV n°77  
correspondant à une maison individuelle
- pour un montant de DEUX CENT MILLE euros (200.000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de QUINZE MILLE euros (15.000 €) à la charge de l'acquéreur

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UH du PLUI destinée aux secteurs de préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire.

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 26 août 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 8 septembre 2025

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 1er octobre 2025

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 26 août 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 8 septembre 2025 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

\*\*\*

**Considérant que :**

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise servira à la construction d'un programme de logements, à savoir un immeuble d'environ 67 logements dont a minima 20% sociaux

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le PLUi de l'EPT Est Ensemble du 2 février 2020 indique que le bien objet de la présente DIA est situé en zone UH, constructible pour du logement collectif.

Le bien est situé à proximité d'une sortie d'autoroute et d'un futur pôle d'échanges majeur, constitué du tramway T1, du futur TZEN 3 et de la future gare "Pont de Bondy" du Grand Paris Express (ligne 15 Est). L'ensemble du secteur où se trouve la parcelle AV n°77 objet de la présente a par ailleurs fait l'objet d'une étude de pôle à l'EPT Est Ensemble restituée visant à actualiser le plan-guide du secteur « Pont de Bondy » en anticipation de la construction de la gare du Grand Paris Express.

L'EPFIF, dans le secteur où se trouve la parcelle objet de la présente, a déjà procédé, entre 2018 et 2025, à l'acquisition plusieurs parcelles dont le 15 avenue Edouard Vaillant (AV76-307) le 9 novembre 2025.

L'étude de capacité établie le 27 octobre 2025 par l'EPFIF conclut à la faisabilité, à terme, du projet susmentionné, qui permettra la réalisation de 67 logements sur une emprise foncière dont fait partie le pavillon sis 17 avenue Edouard Vaillant.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

**Décide :****Article 1**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 17 avenue Edouard Vaillant, cadastré AV n°77, d'une superficie de 34 m<sup>2</sup>.

Soit au prix de DEUX CENT MILLE euros (200.000 €)

en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

**Article 2**

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

**Article 3**

L'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

#### **Article 4**

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

#### **Article 5**

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

#### **Article 6**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité devant le tribunal administratif de Montreuil. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Le directeur général