

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Est Ensemble
pour le bien
situé au 56 avenue Edouard Vaillant
Cadastrée AY n°99 à BOBIGNY**

N° 2600023

Réf. DIA : reçue en mairie de Bobigny le 10 décembre 2025 - n°2025-338

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

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

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 l'arrêté ministériel du 26 novembre 2025 portant nomination 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°2025-338, en date du 3 février 2026 ;

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 Yann MAYMAUD
- reçue à la mairie Bobigny le 10 décembre 2025
- portant sur le bien situé 56 avenue Edouard Vaillant soit sur la parcelle cadastrée AY n°99 correspondant à des appartements et un garage
- pour un montant d'UN MILLION D'EUROS euros (1.000.000,00 €)

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 9 février 2026 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 27 février 2026 ;

Vu la demande de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 9 février 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 23 février 2026 ;

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, pour partie, d'un programme de logements, à savoir des immeubles d'environ 79 logements dont a minima 20% sociaux

Le PLUi de l'EPT Est Ensemble du 2 février 2020 indique que le bien objet de la présente DIA est situé en zone UM, 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 AY n°99, objet de la présente décision, 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 décision, a déjà procédé, entre 2018 et 2026, à l'acquisition plusieurs parcelles dont le 17 avenue Edouard Vaillant (AV n°77) le 9 février 2026.

L'étude de capacité établie le 16 mars 2025 par l'EPFIF conclut à la faisabilité, à terme, du projet susmentionné, qui permettra la réalisation de 79 logements sur une emprise foncière dont font partie les biens sis 56 avenue Edouard Vaillant.

Les éléments qui précèdent font apparaître la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et en justifient la réalité.

Décide :**Article 1**

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 56 avenue Edouard Vaillant, cadastré AY n°99, à BOBIGNY, d'une superficie de 499 m² au prix de CINQ CENT CINQ MILLE euros (505.000,00€).

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

Article 2

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme ;

- ou son maintien du prix figurant dans la déclaration mentionnée ci-dessus, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ;

- ou son renoncement à vendre le bien précité.

Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3

En cas d'accord, 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 DIA 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 19 mars 2026

Le directeur général
Guillaume TERRAILLOT