



Réf : DD/NPG/KT/2021-0433

Affaire suivie par :

**Affaires générales**

affaires-generales@ville-boisleroi.fr

**À l'attention des habitants de Bois-le-Roi**

Bois-le-Roi, le 15 novembre 2021

Chers habitants de Bois-le-Roi,

Comme annoncé le 1<sup>er</sup> juillet dernier, en séance publique du conseil municipal, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la commune de Bois-le-Roi est entrée dans le champ de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation :

- commune dont la population est au moins égale à 3 500 habitants ;
- commune comprise dans une communauté d'agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- commune dans laquelle le nombre total de logements locatifs à loyer modéré représente moins de 25 % des résidences principales.

L'objectif de 25 % de logements à loyer modéré ne s'appliquera pas immédiatement, nous allons entrer dans un cycle de périodes triennales avec des objectifs progressifs.

Il ne nous est cependant pas possible d'échapper à ces objectifs, ni en raison de la difficulté de mise en œuvre, ni en raison de l'importance du déficit.

Retrouvez les échanges du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2021 :

<https://fb.watch/9qV2Keo10b/>

➤ **Si nous ne réalisons pas les objectifs de la loi SRU, quelles conséquences ?**

Dans un premier temps, la commune devra payer une amende dont la première sera calculée sur la base du déficit constaté en 2024.

Il faut être clair, nous n'échapperons pas à cette amende, notre déficit est trop important pour que nous puissions le résorber, même avec des objectifs progressifs.

Dans un second temps, si la commune ne fait aucun effort pour réduire le déficit de logements à loyer modéré :

- l'amende peut être majorée jusqu'à 5 fois et le plafonnement des pénalités porté de 5 à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement ;
- le Préfet prend la main et se met en position de préempter les terrains et logements, pour délivrer les permis de construire et mobiliser les logements vacants.

C'est un écueil qu'il faut absolument éviter car nous aurions alors la double sanction de l'amende majorée et de la perte de notre autonomie avec la prise en main par le Préfet de la signature des préemptions et des permis de construire.

➤ **Comment la commune peut-elle prendre en main son avenir ?**

La question de la maîtrise foncière est une condition essentielle pour imaginer et planifier le devenir urbain, social et environnemental des territoires et d'autant plus à Bois-le-Roi. C'est vrai pour la construction de logement, c'est aussi vrai pour préserver les écosystèmes.

Les échanges que nous avons au sujet de la mise en œuvre de la loi SRU nous confirment notamment l'intérêt de formaliser une convention avec l'**Établissement Public Foncier d'Île-de-France**, un organisme public qui peut nous faire bénéficier de son expertise et de ses moyens.

➤ **Qu'est que l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France ?**

L'EPF Île-de-France (EPFIF) est **un établissement public** qui accompagne déjà 380 communes d'Île-de-France.

L'EPFIF est un organisme public **qui n'a pas vocation à réaliser des plus-values** et qui veille à la préservation de l'environnement et à la limitation de l'artificialisation des sols.

Son conseil d'administration est composé de représentants de l'État, de la Région Île-de-France, des Conseils départementaux, de la Métropole du Grand Paris, des intercommunalités et des collectivités locales. Il est présidé par **Madame Valérie PÉCRESSE** depuis 2016 et **Monsieur Jean-Baptiste DUGOIN-CLÉMENT**, Vice-Président du Conseil régional d'Île-de-France, depuis septembre 2021.

Pour plus d'informations sur cet établissement public, consultez le site internet de l'EPF Île-de-France : [www.epfif.fr](http://www.epfif.fr)

➤ **Un partenariat qui associe la commune à chaque étape de l'intervention de l'EPF Île-de-France :**

- **la commune valide** avec l'EPF Île-de-France chacune de ses interventions ;
- **la commune définit** le cahier des charges de chaque projet : types de constructions, destination (activité économique, logement, équipement collectif) ;
- **la commune désigne** l'opérateur qui réalisera le projet.

La convention avec l'EPF Île-de-France n'est qu'un outil pour la commune ; la démarche de maîtrise foncière dans laquelle nous nous engageons devra s'inscrire dans la concertation et le dialogue auxquels nous associerons l'ensemble des élus du conseil municipal et les habitants de Bois-le-Roi.

Avec mes sentiments les meilleurs,

Le Maire,  
David DINTILHAC

