

*Vous êtes venus nombreux manifester au Conseil Municipal du 18 novembre dernier, à notre appel, contre la signature de la convention **de construction d'immeubles** avec l'**Établissement Public Foncier d'Île-de-France**.*

Nous vous remercions encore pour votre mobilisation.



Vidéo : manifestation au conseil municipal du 18 novembre 2021

Mais Monsieur DINTILHAC s'obstine et continue malgré tout à justifier l'intervention de l'EPFIF afin d'assurer la construction d'immeubles à Bois-le-Roi.

Nous devons obtenir qu'il y renonce !

**Depuis deux ans, nous alertons sur les dérives
d'un maire qui ne respecte pas ses engagements.**

Chronologie des faits :

- ✓ **Début 2020**, malgré leurs engagements de ne pas construire d'immeubles et de ne jamais avoir recours à l'expropriation (cf tract ci-joint), David DINTILHAC et ses colistiers, préparaient un projet de 80 logements rue Pasteur dans le cadre de la modification n° 3 du PLU.

STOP aux fausses rumeurs
Pour une campagne digne, à la hauteur des attentes des Bacots et des enjeux de notre commune

 Vous êtes nombreux à nous interpeller sur la **modification du Plan Local d'Urbanisme** et à vous inquiéter de constructions collectives et d'aggrégations dans Bois-le-Roi et principalement dans le quartier de la gare.

Inventées de toutes pièces par la liste « Réussir ensemble » menée par M. Gauthier, fondées sur de fausses preuves pour leur donner l'apparence de la crédibilité, ces rumeurs sont des mensonges qui dénaturent un projet dont le seul but est de protéger notre commune !

La liste Unis pour Bois-le-Roi s'engage envers les Bacots
Le périmètre d'attente a été mis en place pour protéger le quartier de la gare contre un risque de densification brutale.

- La modification du PLU et le périmètre d'attente ne suppriment pas les limitations de hauteur des constructions qui restent inchangées.
- Nous n'avons aucun projet de construction de grands immeubles.
- Le périmètre d'attente ne permet pas les expropriations et nous nous engageons à ne pas recourir à cette procédure, coûteuse et sans intérêt pour la commune.

La liste Unis pour Bois-le-Roi s'engage envers les Bacots

Le périmètre d'attente a été mis en place pour protéger le quartier de la gare contre un risque de densification brutale.

- ♦ **La modification du PLU et le périmètre d'attente ne suppriment pas les limitations de hauteur des constructions qui restent inchangées.**
- ♦ **Nous n'avons aucun projet de construction de grands immeubles.**
- ♦ **Le périmètre d'attente ne permet pas les expropriations et nous nous engageons à ne pas recourir à cette procédure, coûteuse et sans intérêt pour la commune.**

Source tract de la liste
Unis pour Bois-le-Roi
(David Dintilhac)

- ✓ **Juillet 2021**, dans la vidéo ci-jointe (<https://reussiresembleabl.fr/À-Bois-le-Roi-densification>) le maire explique qu'il **remplacera une maison bacotte sur 4 par un logement social...** ou qu'il faudra construire 600 nouveaux logements sociaux.



Vidéo : déclaration du Maire au Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2021

- ✓ **Septembre 2021**, le dessein du maire se confirme. Il veut faire voter à la hâte la modification n° 3 du PLU, malgré l'avis contraire de 500 **familles, lors de l'enquête publique.**

- ✓ **Novembre 2021**, les événements s'accélèrent. Grâce aux alertes que nous avons lancées avec les associations et la manifestation de 200 Bacots, le maire est contraint de retirer provisoirement de faire voter en force au Conseil Municipal (sans informer, sans travail en commission et sans concertation ou information publique), **une convention avec EPF Île-de-France, afin de construire « 65 logements par hectare minimum**, dont 50 % de logements locatifs sociaux» (article 5), en pouvant recourir à l'**expropriation** (article 10).

- Mais attention, même absente d'une convention votée, **l'expropriation**, qui est la voie royale pour acquérir les espaces convoités en dessous du prix du marché, pourra toujours être **possible via un simple avenant à cette convention voté par majorité municipale, tout comme la veille foncière sur toute la commune.**

Article 5 : Engagements de la commune sur le programme

Contenu du programme

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent **65 logements par hectare minimum dont 50 % de logements locatifs sociaux.**

Source EPFIF

Article 10 : Acquisitions

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Source EPFIF

- Pourquoi vouloir faire voter dans cette convention (art.12) le fait que si la commune vend à perte les parcelles acquises (ce qui peut être fréquent si c'est pour construire du logement peu rémunérateur), ce sont les finances des Bacots qui devront couvrir le déficit?

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession à la commune ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe la commune qui est tenue de lui verser la différence entre les deux prix.

Source EPFIF

- Pourquoi, cette convention (art.7 annexe1), interdit de mettre les documents de transactions à la disposition de la population ou des élus de l'opposition? Les Bacots doivent-ils rester dans l'ignorance? Pourquoi une telle opacité? Que veut-on cacher aux Bacots?

Article 7 : Engagements pour la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel

Confidentialité

Les documents de travail, études en régie et compte rendu annuels aux collectivités communiqués par l'EPFIF, sont strictement confidentiels. Toute diffusion, hors cadre conventionnel, est interdite. Au cas où la commune aurait besoin de faire état d'un de ces documents, ils devront en faire une demande écrite à l'EPFIF. Pour ce qui concerne spécifiquement les comptes rendus annuels, la commune est autorisée à en diffuser la synthèse produite par l'EPFIF.

De son côté, sauf autorisation de la commune, l'EPFIF ne communique sur ces études que sous couvert d'anonymat.

Source EPFIF

Le maire refuse de renoncer à la signature de cette convention avec l'EPFIF!

Et Bois-le-Roi reste menacé, car aujourd'hui :

- ✓ Le maire refuse de renoncer à l'expropriation (art.3 annexe1) définitivement et par écrit (voir le cas de Livry

avec l'EPFIF sur notre site internet),

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Bois-Le-Roi et l'EPFIF

ANNEXE 3 - Périmètre de veille foncière dit « territoire communal » référencé à l'article 4



■ **Projet FOCEL***

Sans expropriation*

■ **Périmètre de veille foncière**

AVEC expropriations*

* précisions ajoutées par nos soins.

Source EPFIF

epf
ILE-DE-FRANCE

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Bois-Le-Roi et l'EPFIF

Article 3 : Acquisitions

Modalités d'acquisition

L'EPFIF assure la conduite des négociations. La mise en œuvre des acquisitions se fait en collaboration étroite avec la commune. Tout au long de son intervention, l'EPFIF l'informe par courriel, de l'état des négociations, des propositions d'acquisitions et du montant des offres d'achat avant leur notification aux propriétaires.

Les **acquisitions** sont réalisées et les **indemnités** versées dans la limite des avis rendus par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, ou en application des jugements rendus par le juge de l'**expropriation**.

Source EPFIF

- ✓ Le maire refuse de renoncer à la **préemption en dessous du prix de vente** d'un bien (pouvant le faire évaluer par les Domaines qui sous-estiment classiquement les biens immobiliers comme à Moret avec l'EPFIF).

Comment accueillir sereinement de nombreux nouveaux habitants, quels que soient leurs revenus, sans avoir réfléchi au préalable l'évolution de la santé, l'éducation, la circulation... et au détriment des habitants ? Comment les élus de la majorité peuvent-ils traiter ces sujets avec autant de légèreté ?

Par ailleurs, comment ne pas douter de la sincérité de cette équipe municipale, que certains ont déjà quittée effarés, puisque depuis trois ans le maire nous a accoutumés à des passages en force sans explication.

Cette déloyauté ruine le crédit que nous pouvons lui accorder collégialement.

Un autre avenir pour Bois-le-Roi est possible

La liste de gauche «écologique et citoyenne» avait déclaré, lors de son forum début 2020, que 600 logements sociaux devaient être construits. Ses élus semblent avoir passé un accord avec le maire pour le suivre sur ses projets de logements sociaux. À ce jour, nul ne les a entendus sur les risques encourus par la flore et la faune liés aux constructions d'immeubles.

C'est décevant, mais c'est un mutisme qui en dit long sans doute sur leur choix pour la commune et sur la réalité de leur récente conversion au « vert ».

Ce qu'il faut bien comprendre, c'est que pour un objectif de 600 logements sociaux, il faudra construire 1200 logements, si comme annoncé chaque immeuble ne compte que 50 % de logements sociaux (art.5).

Ce choix entraînera un effet boule de neige, puisque chaque logement privé supplémentaire accroît l'obligation d'augmenter le nombre de logements sociaux.

Bois-le-Roi est actuellement composé de 2500 logements environ pour près de 5882 habitants (INSEE 2018). Donc demain, avec ces constructions, nous arriverons à 3700 logements avec plus de 9000 habitants. Et pourtant il faudra continuer à construire... Les investissements que nous devons consentir seront abyssaux : éducation, santé, sécurité, circulation, stationnement, équipements, loisirs, etc.

Tous les propriétaires Bacots verront **leur patrimoine immobilier potentiellement dévalué** quand la commune, infiniment **plus dense et transformée** par de grands immeubles n'arborera plus le charme qui la caractérisait jusqu'ici.

Notre proposition : répondre à la loi SRU sans cette convention

Nous proposons d'arrêter cette marche destructrice dans un premier temps et d'entamer des consultations, avec l'ensemble de la population. Aucun Bacot n'a voté pour ces projets de densification que nous dénonçons depuis plus de deux ans ! **Il est temps qu'ils s'expriment tous sur des sujets aussi sensibles.**

✓ **Concernant l'avenir de l'Île St Pierre** (projet « Focel ») :

- Faire connaître à la population pour consultation les différents projets reçus ou pouvant être initiés par la mairie.
- L'étendue de cette parcelle est telle qu'elle permettrait d'installer une maison de santé pluridisciplinaire avec des logements sociaux pour les personnels ; une médiathèque ; une salle polyvalente pour le sport et la culture,
- Organiser des réunions publiques pour que les « candidats-promoteurs » puissent expliquer leur projet et le présenter à la population.
- Organiser une consultation de toute la commune.

✓ **Concernant l'ensemble de la commune** :

- Nous rappelons que nous avons proposé dans notre programme en 2020 de rénover les maisons délaissées de Bois-le-Roi pour en faire des logements sociaux, plus humains, plus écologiques et plus économiques.
- M. le préfet pourrait ainsi constater que Bois-le-Roi, dans son contexte local, a engagé les projets ad hoc. (Article 55 de la loi SRU sur notre site internet)

Monsieur Le Maire, chers élus de la majorité, toutes ces décisions vont engager Bois-le-Roi pour de nombreuses années. Vous ne devez pas céder à la pression, vous devez préserver notre environnement et faire preuve de transparence pour que tous les Bacots puissent décider de leur avenir.

Le maire et son conseil doivent s'engager à chercher des solutions adaptées à l'environnement et à l'esprit de village de notre commune.

Pour la tranquillité des Bacottes et des Bacots ;
pour l'équilibre de notre biodiversité par la préservation de la faune et de la flore,
demandons l'abandon définitif de cette convention visant à densifier !

Enfin, pour répondre aux attentes d'informations, nous pouvons vous faire parvenir une newsletter.

Inscrivez-vous par mail à contact@reussirensembleabl.fr

L'intégralité de la convention est sur notre site internet

<https://reussirensembleabl.fr/Convention-EPFIF>

ainsi que les vidéos et les autres documents.



La liste Réussir Ensemble avec les Bacots