



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Service Habitat et Rénovation Urbaine
Cheffe de l'unité politiques territoriales
de l'habitat
Chargée de mission transversalité
anne-francoise.herve@seine-et-marne.gouv.fr

Le Préfet

Melun, le 07 MAI 2026

Monsieur le Maire,

La commune de Bois-le-Roi est soumise à l'article 55 de la loi SRU qui vise à promouvoir la mixité sociale et à répondre aux besoins de logement des ménages modestes.

Votre commune étant déficitaire en logements locatifs sociaux, elle doit résorber ce déficit pour tendre vers le taux requis de 25 % de logements sociaux dans son parc de logements. Pour cela, elle doit se conformer à l'obligation de rattrapage du déficit par période triennale, conformément aux articles L.302-9 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). À ce titre, un objectif de réalisation de 86 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2023-2025 vous a été fixé.

Le bilan portant sur le respect des engagements pris par la commune pour répondre à cet objectif indique un résultat de 14 logements sociaux produits sur cette période. Si ce premier résultat s'inscrit dans le sens des objectifs poursuivis par l'État, il reste éloigné de l'objectif assigné.

En conséquence, je serai amené à engager la procédure de constat de carence prévue à l'article L.302-9-1 du CCH. Toutefois, je prends acte des efforts déployés par la municipalité pour intégrer par exemple, des secteurs de mixité sociale dans le plan local d'urbanisme intercommunal, ainsi que des démarches partenariales initiées avec les bailleurs sociaux. Ces éléments témoignent d'une prise en compte des exigences légales et d'une volonté d'action qu'il convient de souligner.

Tels sont des éléments que je porterai à la connaissance du préfet de région dans le cadre de l'harmonisation des décisions de carence. En tant que commune entrante dans le dispositif SRU, il me paraît important qu'un délai soit accordé dans la mise en place d'une dynamique de production de logement sociaux. Mais, je vous indique que la décision finale ne sera prise qu'au regard de l'harmonisation nationale avec l'avis de la commission nationale SRU, visant une équité de traitement des communes sur le territoire national.

Je souhaite aussi préciser que pour la seconde période triennale 2026-2028, vous recevrez prochainement le nouvel objectif, calculé sur la base de 25 % du déficit au 1er janvier 2025, et pouvant être estimé à environ 150 logements sociaux à produire (à travers des agréments de l'État pour de nouveaux projets).

En effet, j'insiste sur le fait que cette posture aujourd'hui bienveillante, à l'aune de la prise en compte avérée des enjeux de production de logement social sur votre commune, sera réexaminée à l'issue de cette seconde triennale et, en cas de résultats à nouveau très éloignés de l'objectif, la commune pourra être sanctionnée en prononçant la carence SRU.

Cette sanction emporte obligatoirement le retrait de la compétence d'exercer le droit de préemption urbain, la majoration du prélèvement annuel. Dans les cas les plus graves, la compétence de délivrance des permis de construire peut aussi être retirée. Cela signifie que les permis de construire pour les projets de construction de logements relèvent dans ce cas de ma compétence.

Aussi, au regard de cette injonction de rattrapage, il paraît évident que toute proposition visant par exemple à réviser le PLU-i pour diminuer les obligations de production de logements sociaux serait donc rejetée. Je ne peux donc que vous encourager à maintenir les efforts engagés et à explorer de nouvelles opportunités pour accroître l'offre de logements sociaux.

En outre, je suis également conscient des contraintes foncières et financières auxquelles votre commune, comme de nombreuses autres, est confrontée. Je souhaite néanmoins vous alerter sur les conséquences financières de long terme qu'induit ce déficit en logements sociaux.

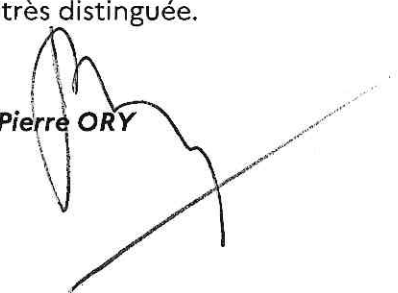
La commune a subi en 2025 son premier prélèvement, qui s'est élevé à 139 571 €. Le prélèvement sur les ressources fiscales de la commune a un impact significatif sur les finances locales, en réduisant les capacités de financement pour les nouveaux équipements publics et les projets de développement local. Avec la précision que dans le cas d'une sanction carence, prononcée au regard d'une insuffisance du bilan triennal, le montant du prélèvement est automatiquement majoré, pouvant aller jusqu'au quintuplement, en cas de carences successives. Un prélèvement annuel maintenu ou augmenté pourrait nécessiter une hausse de la taxe foncière pour les habitants, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la qualité de vie de vos administrés.

Enfin, un partenariat avec l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) n'a pas pu être concrétisé, peut-être mal compris par les administrés. Je confirme l'importance de l'EPFIF et son rôle clé par sa mission liée à la veille foncière et au portage foncier, dans une démarche partenariale visant à trouver des solutions mutuellement partagées. Par ailleurs, l'EPFIF peut participer au financement de projets de logements sociaux, en apportant des fonds pour la construction ou pour la réhabilitation de logements existants, sous la forme d'une minoration foncière.

En conclusion, je vous invite à poursuivre ces démarches visant à développer le parc social et réduire l'impact du prélèvement sur les finances locales, avec l'aide des acteurs locaux. L'enjeu est de répondre aux besoins des ménages modestes en contribuant à l'amélioration de la qualité de vie dans la commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pierre ORY



M. Jean-Philippe GUIBERT
Maire de Bois-le-Roi
4 avenue Paul Doumer
77590 BOIS-LE-ROI

Copie à : M. le Sous-préfet de Fontainebleau