

Lettre ouverte à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne

Loi SRU : aider Bois-Le-Roi à respecter l'esprit de la loi sans dénaturer son village

Monsieur le Préfet,

Votre courrier du 7 mai 2026 adressé au maire de Bois-Le-Roi a été perçu avec une réelle inquiétude par les Bacots, générant un certain émoi dans la population.

Il ne se limite pas à rappeler les obligations de la commune au titre de la loi SRU. Il fait également peser la perspective d'une carence, d'une hausse du prélèvement financier, d'une perte de maîtrise foncière et d'une intervention accrue de l'État dans certaines décisions d'urbanisme.

Cette perception négative tient au fait que votre courrier met directement en tension trois engagements fondamentaux pris devant les habitants pendant la campagne municipale :

- préserver le cadre de vie et l'identité de village de Bois-Le-Roi ;
- protéger le droit de propriété des Bacots en modifiant le PLUi ;
- réduire la fiscalité communale.

Nous avons également pris note des sollicitations très fréquentes adressées au maire ces dernières semaines par les services de la préfecture afin d'accélérer la production de logements sociaux.

Nous comprenons votre responsabilité dans l'application de la loi. Mais cette pression ne doit pas conduire la commune à privilégier, dans l'urgence, des réponses purement quantitatives qui dégraderaient durablement son tissu urbain.

Notre démarche ne consiste ni à nier la loi, ni à refuser le logement social.

Elle consiste à vous demander de nous aider à sortir des sentiers battus.

Bois-Le-Roi doit pouvoir construire une politique de logement abordable qui réponde aux besoins réels de ses habitants, contribue à la mixité sociale et permette aux ménages les plus modestes d'accéder à des logements dignes, adaptés et bien intégrés. Cette ambition ne doit pas conduire à un nivellement par le bas de notre cadre de vie, mais au contraire à une exigence de qualité : préserver notre environnement, notre équilibre démographique, nos finances communales et notre identité de village en forêt.

La cadence de rattrapage prescrite par la loi ne tient pas suffisamment compte de notre point de départ, de nos contraintes foncières, de la réalité des besoins locaux, de notre tissu pavillonnaire, de notre identité paysagère, ni du choix démocratique exprimé par les Bacots. Une mise en œuvre brutale de production de logements sociaux entraînerait un endettement massif et une augmentation de la taxe foncière peu soutenable par de nombreux Bacots. Or une politique publique ne peut être durablement acceptée si elle est ressentie comme imposée contre le territoire qu'elle prétend servir.

La loi SRU fixe un objectif de logements sociaux. Elle n'impose pas de densifier systématiquement, de construire, d'artificialiser, de détruire nos espaces verts, de maintenir les

Secteurs de Mixité Sociale, ni de recourir obligatoirement à l'EPFIF, ce qui a déjà été largement rejeté par les Bacots lors de la précédente mandature.

Les habitants se sont clairement exprimés en faveur d'une autre méthode : produire du logement social par la rénovation, la transformation du bâti existant, le conventionnement, la mobilisation des logements vacants, l'acquisition-rénovation et des opérations ciblées à taille humaine.

Respecter l'esprit de la loi, ce n'est pas faire du chiffre SRU en sacrifiant notre village. C'est contribuer à la mixité sociale en construisant une stratégie cohérente de logement abordable, adaptée à Bois-Le-Roi, utile aux habitants, soutenable financièrement et compatible avec notre identité de village.

C'est dans cet esprit que nous souhaitons vous soumettre plusieurs pistes concrètes sur lesquelles l'appui de l'État pourrait être déterminant.

1. Mobiliser le parc locatif privé existant

Nous vous demandons de nous aider à construire, avec l'Anah, les services fiscaux, la CAPF et les opérateurs compétents, une campagne ciblée auprès des propriétaires bailleurs de Bois-Le-Roi.

L'objectif serait d'identifier les moyens légalement disponibles pour les informer et les accompagner vers le conventionnement Anah et le dispositif Loc'Avantages, dans le respect des règles relatives à la protection des données personnelles.

Cette action pourrait comprendre :

- une information individualisée des propriétaires ;
- des permanences locales avec l'Anah ;
- une assistance au montage des dossiers ;
- un accompagnement à la rénovation énergétique ;
- une sécurisation locative ;
- une communication claire sur les avantages fiscaux et patrimoniaux du dispositif.

Ce levier permettrait de développer du logement abordable sans artificialisation nouvelle, tout en remettant sur le marché des biens parfois vacants ou sous-utilisés.

Nous vous demandons donc de désigner un interlocuteur de l'État capable d'accompagner la commune dans la conception et la mise en œuvre opérationnelle de cette démarche.

2. Reconquérir le parc vacant

Nous souhaitons également que l'État aide la commune à engager une action spécifique sur les logements structurellement vacants à Bois-Le-Roi.

Cette demande fait directement écho aux observations formulées par la Préfet de la Région Ile-de-France sur le projet de PLH 2024-2029 de la CAPF, qui soulignait l'importance de la reconquête du parc vacant compte tenu des fortes contraintes environnementales et patrimoniales du

territoire, et recommandait de mobiliser tous les outils opérationnels existants, incitatifs ou coercitifs.

Nous vous demandons donc de soutenir la commune dans la mise en place d'un plan local de mobilisation du logement vacant, associant l'État, l'Anah, la CAPF, l'ADIL, les services fiscaux et les opérateurs compétents, afin d'identifier et accompagner les propriétaires pour remettre sur le marché ces biens.

3. Soutenir une initiative citoyenne de « foncière bacotte »

Certaines opportunités de préemption portent sur des maisons, de petits immeubles ou des logements existants qui n'intéressent pas les bailleurs sociaux traditionnels, notamment parce que les opérations sont de trop petite taille ou trop atypiques pour leur modèle économique.

Nous souhaitons étudier la création d'une structure locale d'intérêt collectif — que nous appelons provisoirement « foncière bacotte » — associant, selon le montage retenu, la commune, des citoyens, des partenaires financiers et des acteurs du logement solidaire.

Cette structure pourrait :

- acquérir des biens préemptés ou négociés par la commune ;
- les rénover ;
- les conventionner ;
- les louer à des conditions sociales ;
- constituer progressivement un patrimoine local de logements abordables ;
- réinvestir les loyers dans de nouvelles acquisitions.

Nous sollicitons votre soutien pour identifier le véhicule juridique le plus adapté : société foncière, société coopérative d'intérêt collectif, association, organisme de foncier solidaire, structure d'économie mixte ou partenariat avec un opérateur agréé.

Nous vous demandons également de mobiliser les services de l'État, la Banque des Territoires, l'Anah et les acteurs du logement social afin d'en examiner la faisabilité juridique, financière et opérationnelle.

4. Étudier la mutualisation de l'effort SRU à l'échelle de la CAPF

La mixité sociale et l'équilibre de l'habitat sont des enjeux qui dépassent les limites communales.

Les besoins en logements, les transports, l'emploi, les équipements publics et les disponibilités foncières s'organisent à l'échelle du bassin de vie et de la communauté d'agglomération.

Nous vous demandons donc de patronner, avec la CAPF, un groupe de travail associant :

- les communes membres ;
- les services de l'État ;
- les bailleurs sociaux ;

- les acteurs fonciers ;
- les élus des différentes sensibilités ;
- les représentants du logement et de l'aménagement.

Ce groupe aurait pour objectif d'étudier les possibilités légales et opérationnelles de territorialiser ou de mieux coordonner l'effort de production de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération, en tenant compte des capacités foncières, des transports, des emplois, des services publics et des contraintes propres à chaque commune.

Nous savons que l'obligation SRU demeure aujourd'hui calculée et appréciée selon les règles prévues par le code de la construction et de l'habitation. Notre demande vise précisément à identifier les marges existantes, les expérimentations possibles et, le cas échéant, les évolutions législatives à proposer.

5. Examiner les conséquences de l'appartenance de Bois-Le-Roi à la CAPF

L'entrée de Bois-Le-Roi dans le périmètre de la communauté d'agglomération en 2017 a placé notre commune dans le champ d'application de la loi SRU dès lors que Fontainebleau eut franchi le seuil des 15000 habitants en 2021. Cette évolution institutionnelle, lourde d'effets pour l'urbanisme, les finances, la démographie et le cadre de vie, n'a fait l'objet d'aucune consultation directe de la population bacotte.

Or, la conséquence arithmétique de la loi appliquée à Bois-Le-Roi aux cadences imposées, c'est plus de 2000 habitants en 20 ans, soit une croissance de 35%. Alors que la population francilienne augmenterait en hypothèse haute de seulement +5% à cet horizon (prévisions INSEE 2022). Cette densification devrait s'accompagner d'une augmentation de la taille des infrastructures et des réseaux sans réelle analyse d'impact disponible à notre connaissance.

Aussi, c'est le rôle des politiques et des responsables de l'état de prendre acte de l'absurdité de cette situation et de traiter le problème à la racine.

Nous vous demandons donc de patronner une étude indépendante sur :

- les conséquences précises de l'appartenance de Bois-Le-Roi à la CAPF ;
- les différents scénarios de reconfiguration intercommunale envisageables ;
- les conditions juridiques d'un éventuel retrait ou rattachement à un autre EPCI ;
- les conséquences financières, patrimoniales, fiscales et opérationnelles de chacun de ces scénarios

Nous avons conscience qu'une modification de périmètre intercommunal relève d'une procédure complexe et ne peut résulter de la seule volonté de la commune. C'est précisément pour cette raison que nous sollicitons l'appui de l'État afin que cette question soit étudiée sérieusement, sans tabou et avec toutes les garanties juridiques nécessaires.

6. Construire avec l'État une trajectoire adaptée à Bois-Le-Roi

Nous vous proposons de travailler avec vos services à une trajectoire pluriannuelle reposant sur plusieurs leviers complémentaires :

- conventionnement du parc privé ;
- mobilisation des logements vacants ;
- acquisition-rénovation de biens existants ;
- petites opérations intégrées ;
- résidences adaptées aux seniors, étudiants ou personnes en situation de handicap ;
- foncière locale ;
- coopération avec les bailleurs sociaux ;

Monsieur le Préfet,

Nous ne vous demandons pas de fermer les yeux sur la loi.

Nous vous demandons de nous aider à l'appliquer intelligemment.

Nous ne vous demandons pas d'abandonner l'objectif de mixité sociale.

Nous vous demandons de reconnaître qu'il peut être poursuivi autrement que par la densification brutale d'un village pavillonnaire et forestier.

Nous sommes prêts à travailler, à expérimenter, à mobiliser les propriétaires, à créer de nouveaux outils locaux, à coopérer avec l'agglomération, à dialoguer avec les bailleurs et à assumer une trajectoire sincère.

Mais cette trajectoire doit être réaliste, respectueuse de Bois-Le-Roi, de son identité, de ses équilibres et de la volonté exprimée par ses habitants.

Nous vous demandons donc officiellement :

1. de désigner un interlocuteur préfectoral chargé d'accompagner ces pistes ;
2. de soutenir une expérimentation locale de mobilisation du parc privé et des logements structurellement vacants;
3. d'accompagner l'étude de faisabilité d'une foncière bacotte ;
4. de patronner une réflexion intercommunale sur la mutualisation de l'effort SRU ;
5. d'engager une étude juridique et financière sur les conséquences et les scénarios d'évolution du périmètre intercommunal ;
6. de prendre en considération ces démarches, leur caractère innovant et leur compatibilité avec l'esprit de la loi dans l'appréciation de la trajectoire SRU de Bois-Le-Roi.

Bois-Le-Roi ne veut ni se soustraire à la solidarité, ni sacrifier son identité.

Nous vous proposons de faire de notre commune un territoire d'expérimentation pour faire du logement social autrement : celui d'une politique sur le bâti existant, la maîtrise locale, l'innovation citoyenne et la coopération institutionnelle.

Notre commune dispose d'un atout majeur : l'engagement citoyen de nombreux Bacots, riches de compétences, d'expériences et d'idées, prêts à contribuer à une démarche collective aux côtés de l'équipe municipale.

Nous sommes disponibles pour engager ce travail avec vous.

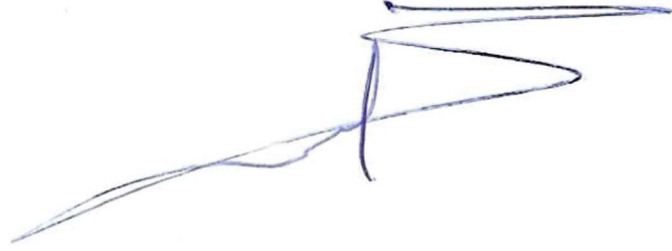
Veillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre haute considération.

Les élus municipaux du groupe Réussir Ensemble

Bois-Le-Roi, le 17 juin 2026



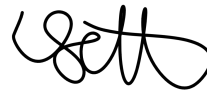
Fabienne Glasziou



Yann Jaslier



Nicolas Jobard



Lydia Setton