



# BOIS LE ROI

## ENVIRONNEMENT & QUALITÉ DE LA VIE

Association  
créée en 1991

Décembre  
2021

Bulletin 63

### SIGNER UNE CONVENTION AVEC L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ÎLE DE FRANCE\* : UN MARCHÉ DE D.U.P.\*\* !

*L'actualité bacote continue d'être tristement riche en matière de densification urbaine : d'abord depuis 2 ans, avec la modification du PLU, et tout récemment avec l'EPFIF (Établissement Public Foncier d'Île-de-France\*).*

#### LA MODIFICATION N°3 DU PLU : LES DERNIERS ÉPISODES

Début 2021, plus de 500 familles se sont exprimées lors de l'enquête publique, sur le projet de modification du PLU. Quasi unanimement, elles ont refusé la « surdensification » projetée. En effet, même si le SDRIF réclame de densifier les communes dotées d'une gare proche de Paris, il a été démontré que la croissance « naturelle » a déjà pour conséquence d'atteindre les objectifs du SDRIF. Or les objectifs chiffrés du PLU vont bien au-delà avec 8086 habitants en 2030... : **Pourquoi ?**

La majorité municipale a voté le 9 septembre, la modification du PLU, ne tenant que très peu compte de l'avis du commissaire enquêteur qui demandait pourtant de sérieux amendements. Elle a refusé de revenir sur les modifications ou l'abandon de certaines règles, ainsi que la protection de certains espaces verts. Ce PLU est maintenant en vigueur. Il va pernicieusement détruire l'âme de notre commune, mais ce n'est pas tout...

#### UN PROJET DE CONVENTION AVEC L'EPFIF, À L'INSU DES BACOTS :

Lors du **Conseil Municipal** du 18 novembre, le maire a voulu faire voter l'autorisation de signer une convention avec l'EPFIF sans en informer les habitants. Et les membres du **CM** n'ont eu communication du texte que 5 jours avant (délai minimum obligatoire).

L'EPFIF a pour vocation « d'aider les maires bâtisseurs », et se vante de sa « stratégie foncière offensive ». En clair, l'EPFIF est autorisé à déployer tous les moyens **que sont la préemption, le droit de délaissement, la Déclaration d'Utilité publique (D.U.P.) et l'expropriation**, pour récupérer tous les espaces fonciers jugés « intéressants », et les rendre constructibles.

Les Bacots informés par des lanceurs d'alerte, se sont mobilisés **en nombre pour demander des explications au Maire**.

Grâce à leur insistance le maire a renoncé à signer, **pour le moment**.

Pour Bois-le-Roi, cette convention devait d'abord concerner le terrain dit « Focel » de 16 000 m<sup>2</sup> situé en bord de Seine, face à l'écluse, **tout en autorisant de s'étendre à toute la commune**.

Depuis, le maire cherche par tous les moyens à faire passer cette convention en se focalisant sur la parcelle Focel, actuellement en vente. Mais la convention « retoiletée » (version 2) ne se limite pas à ce terrain.

### QUE SE PASSERAIT-IL SI CETTE CONVENTION ÉTAIT SIGNÉE LORS D'UN PROCHAIN CONSEIL MUNICIPAL ?

- La commune "perd la main" sur son patrimoine foncier en renonçant à son droit de préemption au profit de L'EPFIF,
- L'EPFIF peut à tout moment décider de fonctionner par avenant : autant dire qu'elle a carte blanche !
- Les propriétés qui jouxtent la parcelle Focel sont concernées par les risques de préemption à des **prix très inférieurs à ceux du marché** (selon l'évaluation des Domaines).

\*EPFIF : <https://www.epfif.fr/les-quatre-etapes-de-notre-intervention/>

\*\*D.U.P.: Déclaration d'Utilité Publique



- Il est prévu de construire minimum 65 logements à l'hectare. Ce qui induit 104 logements sur ce terrain Focel, dont 50% de logements sociaux. Or ce terrain, qui est en partie en espace boisé classé, est actuellement dans une zone du PLU réservée aux équipements collectifs et non à des logements. Mais, avec ce type de convention, l'EPFIF a toute latitude pour mettre en œuvre **les moyens juridiques lui permettant de s'exonérer des règles du PLU sans passer par une enquête publique**,
- Les **risques d'expropriation demeurent**. Pour ce faire les **D.U.P. fleuriront**, en lieu et place d'espaces de biodiversité,
- La commune prend un **risque financier considérable** car au terme des **5 ans** de contrat avec l'EPFIF, elle reste solidaire des pertes éventuelles lors de la revente de l'opération,
- Cet organisme n'a aucune sensibilité écologique, et se contente de communiquer avec quelques mots clefs : biodiversité, bilan carbone, non-artificialisation des sols. Mais, à l'évidence, les missions de l'EPFIF sont incompatibles avec ces préoccupations.

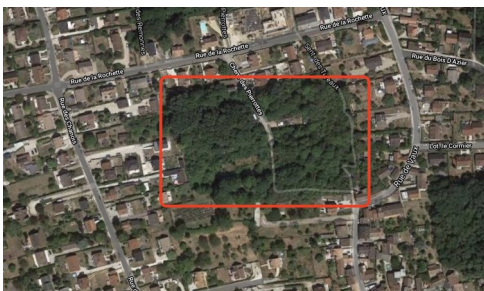
**Notre association s'est clairement positionnée contre cette convention.**

**Que ce soit dans sa version 1 ou 2, elle nous conduirait à un résultat désastreux pour notre cadre de vie. Ce refus motivé a été exprimé dans une lettre au maire. (voir [www.blrenvironnement.org](http://www.blrenvironnement.org)).**

### UN EXEMPLE À NE PAS SUIVRE : LIVRY-SUR-SEINE, UNE CATASTROPHE ENVIRONNEMENTALE

A 5 km de nous, la commune de Livry a signé une convention avec l'EPFIF en janvier 2013. L'EPFIF a acquis des terrains pendant des années au compte-gouttes avec la complicité des maires successifs, puis comme cela n'allait pas assez vite, **une D.U.P. a été proclamée en 2016**.

*(2 photos avant / après: résultat de la politique environnementale de l'EPFIF qui s'auto-qualifie de "vertueuse").*



Le bois des Pierrottes, 16000m<sup>2</sup>, rasé à blanc et voué à la construction de 70 logements, 5160 m<sup>2</sup> de superficie de plancher autorisés (sans compter les parkings et les voies d'accès).



### DES IDÉES FAUSSES À PROPOS DES LOGEMENTS SOCIAUX :

- **Il y a urgence sinon nous aurons de lourdes pénalités** : **NON**, car c'est en 2024 que des amendes seront exigées, seulement si les communes ne montrent pas leur bonne volonté.
- **Seul L'EPFIF peut en construire** : **NON**, la commune peut faire appel à un promoteur et garder la main sur ses choix.
- **Les logements sociaux sont le seul moyen de satisfaire à la loi SRU** : **NON**, les résidences étudiantes ou pour seniors aussi.
- **Nous n'avons pas les moyens financiers nécessaires** : **SI**, la capacité d'autofinancement de la commune est de 200.000 euros par an et les réserves se montent à 4 millions d'euros.
- **La construction de bâtiments neufs est le seul moyen** : **NON**, BLR a beaucoup de logements vacants à réhabiliter. Il faut en faire l'inventaire. Les réhabilitations n'entament pas notre patrimoine naturel.

### AUCUNE CONVENTION NE DOIT ETRE SIGNEE AVEC L'EPFIF !

De l'aveu même du Maire : "**Notre capacité à modifier cette convention est extrêmement limitée**"... alors, pourquoi s'entêter ?

Bois-le-Roi peut acquérir la parcelle Focel, elle en a les moyens. Elle doit engager une vraie concertation transparente avec les Bacots au sujet de la construction des logements sociaux et des équipements publics nécessaires. D'autres solutions que des logements sociaux concentrés en un lieu, sont imaginables.

**RESTONS MOBILISES POUR EVITER LA DESTRUCTION IRREMEDIBLE DE NOTRE CADRE DE VIE**

**Lors du prochain conseil municipal le 3 février, que se passera-t-il ?**

**NOUS VOUS SOUHAITONS DE BONNES FÊTES DE FIN D'ANNÉE**



<https://www.facebook.com/blrenvironnement>

[www.blrenvironnement.org](http://www.blrenvironnement.org)