

**CONSEIL MUNICIPAL DU 11 SEPTEMBRE 2025  
PROCÈS-VERBAL**

En exercice : **29**

Présents : **21**

Absent : **0**

Votants : **29**

Date de la convocation : 5 septembre 2025 par courrier et par voie dématérialisée

Date de l'affichage : 5 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq le onze septembre à vingt heures trente, les membres du conseil municipal se sont réunis à la mairie de Bois-le-Roi, sous la Présidence de Monsieur David DINTILHAC, Maire.

**Étaient présents et représentés (29) :** M. DINTILHAC, Mme VINOT, M. REYJAL (pouvoir à Mme VINOT), M. HLAVAC, Mme MOUSSOURS, M. FONTANES, Mme AVELINE (pouvoir à M. HLAVAC), M. DE OLIVEIRA, Mme ALHADEF, M. BORDEREAUX, Mme BOYER (pouvoir à M. FONTANES), M. DURAND, M. MAUCLERT, M. ACHARD (pouvoir à Mme MOUSSOURS), Mme SALIOT (pouvoir à Mme ALHADEF), M. ROTH (pouvoir à M. BARBES), M. BARBES, Mme DEKKER (pouvoir à M. BORDEREAUX), M. WISNIEWSKI, M. CANCER, M. GAUTHIER, Mme PULYK, M. BLONDAZ-GÉRARD, Mme ASCHEHOUG (pouvoir à M. BLONDAZ-GÉRARD), M. DUVIVIER, M. VERSINI, M. DUPUIS, Mme VETTESE, Mme POULLOT ;

**Pouvoirs (8) :**

- M. REYJAL (pouvoir à Mme VINOT)
- Mme AVELINE (pouvoir à M. HLAVAC)
- Mme BOYER (pouvoir à M. FONTANES)
- M. ACHARD (pouvoir à Mme MOUSSOURS)
- Mme SALIOT (pouvoir à Mme ALHADEF)
- M. ROTH (pouvoir à M. BARBES)
- Mme DEKKER (pouvoir à M. BORDEREAUX)
- Mme ASCHEHOUG (pouvoir à M. BLONDAZ-GÉRARD)

**Absence (0)**

Monsieur le Maire ouvre la séance du conseil municipal à vingt heures et trente minutes.

Mme VINOT est désignée secrétaire de séance, **À L'UNANIMITÉ ;**

**Pour (29) :** M. DINTILHAC, Mme VINOT, M. REYJAL (pouvoir à Mme VINOT), M. HLAVAC, Mme MOUSSOURS, M. FONTANES, Mme AVELINE (pouvoir à M. HLAVAC), M. DE OLIVEIRA, Mme ALHADEF, M. BORDEREAUX, Mme BOYER (pouvoir à M. FONTANES), M. DURAND, M. MAUCLERT, M. ACHARD (pouvoir à Mme MOUSSOURS), Mme SALIOT (pouvoir à Mme ALHADEF), M. ROTH (pouvoir à M. BARBES), M. BARBES, Mme DEKKER (pouvoir à M. BORDEREAUX), M. WISNIEWSKI, M. CANCER, M. GAUTHIER, Mme PULYK, M. BLONDAZ-GÉRARD, Mme ASCHEHOUG (pouvoir à M. BLONDAZ-GÉRARD), M. DUVIVIER, M. VERSINI, M. DUPUIS, Mme VETTESE, Mme POULLOT ;

**Contre (0) ;**

**Abstention (0).**

**Monsieur le Maire** constate le quorum.

**Monsieur le Maire :** Je vous propose, dans un premier temps, d'évoquer les décisions du maire. Avant cela, je précise que ce conseil est un conseil "normal", mais sa date n'avait pas été prévue. Nous n'avons donc pas pu préparer le procès-verbal du conseil précédent. Celui-ci, ainsi que le procès-verbal d'aujourd'hui, seront soumis au conseil municipal qui est programmé le 9 octobre.

**Monsieur le Maire** donne la parole à M. VERSINI.

**M. VERSINI :** Je vous remercie. Je constate que sur les élus de la majorité, 13 sont présents, contre 8 sur 9 pour l'opposition. Cela veut dire que vous ne pouvez pas assurer le quorum par votre seule présence, et que ce conseil ne peut se tenir que grâce à la présence de l'opposition. Ce n'est pas

forcément normal. Je rappelle que, quand vous étiez dans l'opposition, dans des circonstances similaires, vous sortiez, accompagnés de nos prédécesseurs, je m'en rappelle aussi. Néanmoins, rassurez-vous, nous resterons ce soir. D'abord parce qu'on critique déjà la réduction du nombre de conseils municipaux, en annuler un autre n'aurait pas de sens. Ensuite, par respect pour les services et pour l'association Bois-le-Roi Audiovisuel, qui n'a pas à revenir passer une autre soirée à la mairie. Enfin, parce que le sujet à l'ordre du jour justifie une décision rapide. J'ai une requête supplémentaire. Vous avez dit que nous n'aurions pas le procès-verbal ce soir. Cela veut dire que lors du conseil du 9 octobre, nous aurons à la fois le procès-verbal du conseil de juin (avec une trentaine de points, terminé à minuit), le procès-verbal de ce soir, et un dossier du conseil municipal qui sera sans doute conséquent puisqu'il y aura le PLUi. Cela fera beaucoup de documents. Puisqu'on déroge déjà au règlement intérieur du conseil municipal avec cette histoire de procès-verbal que l'on aurait dû avoir aujourd'hui, pourriez-vous aussi déroger dans l'autre sens, la règle des 5 jours de délai entre la remise des dossiers et la tenue du conseil ? Si certains dossiers pouvaient être transmis en amont, cela nous aiderait à préparer la séance dans de meilleures conditions. Je vous remercie par avance.

**Monsieur le Maire :** Je vous rappelle que vous avez régulièrement les dossiers en amont des conseils qui sont abordés en commission, préparation des conseils en amont et qui vous permettent de préparer les conseils. Aujourd'hui, je comprends votre souhait d'avoir les documents plus tôt, mais il faut aussi respecter le travail des services et des élus qui sont autour de cette table. Notre faculté à vous adresser les documents en amont est difficile à tenir au regard de la charge de travail que représente aussi la préparation des dossiers des conseils.

Concernant les procès-verbaux, s'ils sont prêts, ils vous seront diffusés en amont de la convocation. Je profite de ce moment pour remercier l'association Bois-le-Roi Audiovisuel et Patrimoine, qui a répondu présente à notre demande pour la captation du conseil, nous les avons sollicités il y a très peu de temps, ils ont répondu présent, même pas en mode dégradé en captation et en diffusion en direct de ce conseil. C'est l'occasion pour moi de les remercier à nouveau, l'accès libre en vidéo en direct et en différé est un bel outil de démocratie locale.

**Monsieur le Maire** présente les décisions municipales.

#### **OBJET : DÉCISIONS MUNICIPALES**

**Décision n° 2025-44 du 15 mai 2025** - La commune de Bois-le-Roi décide de signer la convention de mise à disposition et d'utilisation de la salle polyvalente Marcel Paul, située rue Demeufve à Bois-le-Roi, avec la Caisse d'Action Sociale de Seine-et-Marne, représentée par M. Jean-Louis LEFRANÇOIS, en qualité de Président, sise 18 rue Gatelliet, BP 41 – 77003 MELUN Cedex, pour l'organisation de la projection de film « Cinéma sous les étoiles » prévue le vendredi 4 juillet 2025 à 22h30.

La salle polyvalente Marcel Paul sera utilisée comme espace de repli ou de support logistique pour l'événement. Elle est mise à disposition de la commune pour une journée au tarif de 600,00 € TTC, auxquels s'ajoutent 300,00 € TTC de frais de nettoyage, soit un montant global de 900,00 € TTC.

**Décision n° 2025-45 du 24 juin 2025** - La commune de Bois-le-Roi décide de signer une convention avec l'entreprise Daugeron, située 12 route de Montigny, 77690 La Genevraye n° SIRET : 304 101 264 00014, dans le cadre de la mise à disposition à titre gracieux d'appareils de distribution de produits d'hygiène. Cette mise à disposition est prévue pour une durée de trois ans, du 12 juin 2025 au dimanche 11 juin 2028.

**Décision n° 2025-46 du 2 juillet 2025** - La commune de Bois-le-Roi décide de signer le contrat avec la société SOLDRAIN, sise au 9 allée des Carrières – 77090 COLLÉGIEN, représentée par M. Alan LE GUEN, N° de Siret 38399978600031 dans le cadre de l'entretien des espaces verts des terrains de sport du stade Langenargen. La durée du marché est d'un an renouvelable trois fois à partir du 27 juin 2025, le montant des prestations annuelles s'élève à 11 575 € HT.

**Décision n° 2025-47 du 2 juillet 2025** - La commune de Bois-le-Roi décide de signer une convention avec le cabinet Alias Architecture, N° SIRET : 444 200 489 000 37 situé au 48 avenue Gallieni à Bois-le-Roi pour assurer la maîtrise d'œuvre des travaux d'accessibilité visant à faciliter l'accès aux écoles Olivier Métra et Robert Lesourd pour les personnes en situation de handicap. La mission comprend également une assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le renouvellement du contrat d'exploitation, avec

un engagement sur les économies d'énergie. Le montant de cette mission s'élève à 30 082,50 € HT soit 36 099 € TTC.

**Décision n° 2025-48 du 10 juillet 2025** - La commune de Bois-le-Roi décide de signer un contrat avec la société GADS, enregistrée sous le n° SIRET 812 510 600 000 24 dont le siège social est situé au 28 quai Gallieni 92150 SURESNES, représentée par M. Édouard Berre, spécialisée dans la prestation de services via une plateforme web. Cette plateforme permet de suivre les consommations énergétiques des bâtiments communaux. Le contrat a une durée initiale de 12 mois, renouvelable automatiquement pour des périodes identiques, sauf dénonciation avec un préavis de 4 mois avant chaque renouvellement. Le coût annuel des prestations s'élève à 7 741 € HT, soit 9 289,20 € TTC.

**Décision n° 2025-49 du 18 juillet 2025** - La commune de Bois-le-Roi décide de signer l'avenant n° 1 au contrat de maintenance principal avec la société C3rb Informatique, enregistrée sous le n° SIRET 353 849 417 001 11 dont le siège social est situé à ZA de Lioujas, rue de l'Aubrac, 12740 LA LOUBIÈRE, représentée par M. Casimir Cerles. Cet avenant vise à acquérir le Web Service Adhérents. Le montant annuel de cet avenant est fixé à 225 € HT, soit 270 € TTC.

**Décision n° 2025-50 du 18 Juillet 2025** - La commune de Bois-le-Roi décide de signer l'avenant n° 2 au contrat de maintenance principal avec la société C3rb Informatique, enregistrée sous le n° SIRET 353 849 417 001 11 dont le siège social est situé à ZA de Lioujas, rue de l'Aubrac, 12740 LA LOUBIÈRE, représentée par M. Casimir Cerles. Cet avenant vise à acquérir la Licence Acymailing Pro module Newsletter, du module de gestion de connecteurs aux ressources numériques et d'un connecteur afin de permettre aux usagers de la médiathèque d'accéder aux ressources numériques et de bénéficier d'une information fiable via la newsletter. Le montant annuel de cet avenant est fixé à 161,04 € HT soit 193,25 € TTC.

**Décision n° 2025-51 du 23 juillet 2025** - La commune de Bois-le-Roi décide de signer la convention avec la médiathèque départementale, sise rue Colbert - 77350 Le Mée-sur-Seine pour l'accueil d'une journée de formation. Cette journée de formation est organisée par la médiathèque départementale à destination de tous les professionnels des bibliothèques de Seine-et-Marne et se déroulera à la médiathèque Musidora le 9 octobre 2025.

**Monsieur le Maire** demande s'il y a des questions ou observations concernant ces décisions.

**M. GAUTHIER** : Concernant la décision 2025-47 pour les personnes en situation de handicap, il y a également une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le renouvellement, avec un engagement sur les économies d'énergie. Pouvez-vous nous en dire un peu plus ?

**Monsieur le Maire** : Les économies d'énergie concernent les travaux pour lesquels l'assistant à maîtrise d'ouvrage nous accompagne. Je n'ai pas les détails précis, mais nous pourrions vous les adresser par mail.

**Mme VETESSE** : C'est au sujet de la décision 2025-45, combien d'appareils seront à disposition et où seraient-ils situés ?

**Monsieur le Maire** : Ce sont des conventions avec les distributeurs de fournitures hygiéniques. Les appareils sont situés à côté des sanitaires, dans les bâtiments communaux.

**Mme POULLOT** : La décision 2025-48, je voulais savoir si c'est obligatoire d'avoir ce type de contrat, notamment pour la prestation à 9 289€ TTC ?

**Monsieur le Maire** : Nous devons respecter le décret tertiaire et déclarer nos consommations sur la plateforme OPERA. Ces outils nous aident à collecter les données et à mieux suivre nos consommations, tout en évitant de mobiliser des agents sur ce travail et qui nous aide sur la maîtrise et la meilleure connaissance de nos consommations énergétiques, ça fait partie des outils pour travailler pour la réduction de nos consommations énergétiques. Donc ce n'est pas une obligation.

**M. DUPUIS** : Une question sur la décision 46, par rapport aux entretiens des espaces verts, y a-t-il quelque chose de spécifique au-delà de ce qui est fait par les agents municipaux, les services ?

**M. BORDEREAUX** : C'est vraiment spécifique au terrain de foot du stade de Langenargen, un entretien annuel, ramener du sable, c'est zéro phyto.

**Monsieur le Maire :** À l'ordre du jour, nous avons trois points concernant l'exercice du droit de préemption urbain de la commune sur une propriété divisée en trois lots pour laquelle nous avons reçu trois DIA distinctes. Il faudra donc trois délibérations distinctes.

Ces DIA sont toutes visées et ont reçu l'avis favorable de la commission d'urbanisme pour étudier l'exercice de notre droit de préemption urbain, la commission qui reste vigilante sur les DIA présentant un intérêt au regard de nos obligations au titre de la loi SRU.

Les trois parcelles ont été présentées à des bailleurs sociaux, et la convocation inclue la lettre des Foyers de Seine & Marne, partenaires sur le dossier de la Boissière, qui ont confirmé leur intérêt pour l'acquisition. La délégation du droit de préemption n'est pas possible avant la réception des DIA, donc la commune doit préempter ces terrains pour ensuite les céder au Foyers de Seine & Marne, en respectant les valeurs de session inscrites dans les DIA et les honoraires indiqués.

Le montant global s'élève à environ 500 000 euros, la préemption est proposée sur les valeurs de cession des DIA, comme pour la rue Gustave Baudouin les terrains seront portés par la commune puis revendus à un bailleur social. Les Foyers de Seine & Marne ont confirmé, après étude capacitaire, leur intérêt pour ces terrains sur lesquels ils pourront construire une douzaine d'appartements selon le PLUI.

Je propose que le débat se fasse de manière globale, puis que nous votions sur chaque délibération séparément.

**Monsieur le Maire** donne la parole à Mme VETESSE.

**Mme VETESSE :** Nous voici conviés à un conseil municipal consacré à la création de logements sociaux, un projet central pour notre liste et conforme à la loi SRU. Avant un vote favorable, quelques remarques : lors du débat d'orientations budgétaires en février, aucun financement n'était prévu pour ces logements sociaux, hormis une ligne budgétaire dédiée au règlement des amendes. Nous avons proposé d'inclure un montant au moins égal à la taxe SRU afin d'utiliser cette enveloppe en cas de préemption, afin de clarifier l'objectif et anticiper les décisions comme celle-ci. Concernant le projet et son financement, vous parlez d'une douzaine d'appartements (PLAI, PLUS). Le nombre de places de parking a déjà été déterminé, ce qui conditionne le nombre d'appartements. Pour le financement, vous évoquez le portage : prévoyez-vous une subvention ou une garantie d'emprunt ? Ces engagements devront être suivis par l'équipe municipale suivante, il est donc important d'en connaître les conséquences.

**Monsieur le Maire :** Rien n'était prévu dans le débat d'orientations budgétaires ni dans le PPI. L'opération n'aura qu'un faible impact financier, la commune portera ces biens pendant un certain temps, avec les charges et la fiscalité associées, mais la lettre des Foyers de Seine & Marne est claire, ils l'achètent sur cette valeur. Et ils nous ont confirmé pouvoir assurer la rentabilité interne de l'opération, sans nécessiter de subventions ni d'accompagnement. S'il y a des emprunts, nous serons probablement sollicités pour apporter une garantie d'emprunt.

Je rappelle que les garanties d'emprunt sont inscrites dans les comptes de la commune de manière distincte des emprunts contractés par la collectivité. Mais surtout que ces garanties permettent également de calculer le nombre de logements dont l'attribution sera réservée à la commune, je parle sous le contrôle de M. David DE OLIVEIRA. L'intérêt de cette démarche, et c'est très important, est de favoriser la création de logements sociaux et de garantir une capacité d'attribution pour Bois-le-Roi.

Comme l'opération a un effet neutre au-delà du portage, nous n'avons pas besoin de mettre 500 000 euros dans le budget. L'objectif était de limiter l'impact financier pour la collectivité. Bien sûr, il y a un effet de portage, mécaniquement et juridiquement obligatoire, mais à terme, les biens seront revendus au bailleur social, sans coût pour la commune pour cette opération.

Concernant le stationnement, le bailleur a évalué l'emprise au sol et le nombre de logements, pour déterminer le nombre de places nécessaires. Il n'y a pas encore de projet architectural définitif : l'étude capacitaire ne constitue pas un permis de construire. Les Foyers de Seine & Marne travailleront en étroite collaboration avec la commune et respecteront la délibération du conseil municipal : tout projet collectif de plus de cinq logements fera l'objet d'une concertation préalable.

Avant que la demande de permis ne soit transmise à la mairie, les habitants pourront consulter le dossier, émettre leurs remarques, et un rapport de concertation sera joint au dossier de demande de permis de construire. Ainsi, nous éviterons de recevoir un projet collectif dont nous ne pourrions pas informer les

habitants pendant l'instruction, en cours d'instruction nous n'avons pas le droit de le diffuser, je leur ai rappelé tous ces éléments-là, nous serons très vigilants.

Enfin, nous resterons vigilants sur le stationnement, particulièrement dans cette zone où les places sont limitées : les besoins devront pouvoir être satisfaits sur la parcelle elle-même.

**Monsieur le Maire** donne la parole à M. GAUTHIER.

**M. GAUTHIER** : Tout d'abord, je regrette que nous n'ayons pas eu toutes ces informations sur le dossier directement, si celui-ci était intéressant. J'avais également prévu les mêmes questions, mais puisque il a été répondu, il en reste quelques-unes. En commission d'urbanisme, il est entendu de faire des aménagements intérieurs en préservant le caractère architectural des bâtiments existants, de faire une visite pour vérifier la faisabilité et l'intérêt de le faire. Nous sommes devant le fait accompli pour entériner une nouvelle collaboration avec la société FSM. Bien entendu, nous sommes conscients que les délais légaux sont courts. Cependant, des questions se posent suite à vos négociations avec cette société. Maintenant, nous avons compris que c'était pour construire 12 appartements, donc plus que ce qu'il y a actuellement. Alors, comment a été sélectionnée FSM ? C'est une question. Combien de logements sont prévus ? Vous avez répondu : 12 appartements. Est-ce que vous avez négocié une subvention foncière ? Vous avez confirmé qu'il n'y aura pas de subvention foncière mais qu'il y aura une garantie d'emprunt. Est-ce que dans cette garantie d'emprunt, on aura encore une contrepartie en cas de remboursement anticipé ? Si c'est la commune qui paye à la place de FSM concernant l'emprunt, comme pour les autres garanties d'emprunt votées précédemment, est-ce que vous avez prévu une contrepartie, c'est-à-dire une hypothèque sur le bien au cas où nous rembourserions l'emprunt à la place de FSM ? De plus, en septembre 2023, Trois Moulins Habitat et FSM investissaient dans des conditions fort généreuses, grâce à la mairie, dans des logements à des fins sociales. Deux ans après, combien de logements ont été attribués ? De même, votre accord avec la société SEM l'autorise à construire un immeuble collectif sans logement social. Là, dans ce logement, quel est le pourcentage de logements sociaux prévus par FSM ? Est-ce que c'est 100 % ? À répondre. Donc, force est de constater que votre politique du logement social est incohérente. Augmenter l'impact carbone par du béton au détriment de la nature est une faute écologique. Construire plutôt que rénover dégrade notre architecture communale. Financer de la construction intensive alors qu'il manque des moyens financiers et que le logement vacant augmente dans un contexte de baisse démographique. Au comité d'action sociale de Bois-le-Roi, j'ai été témoin d'un refus de logement social à la demande d'un vacataire perdant son domicile alors que nous disposons de logements sociaux vacants. Pourquoi cette politique de pénurie organisée en même temps que la rétention de logements disponibles depuis longtemps ? Ces constructions intensives vont entraîner des coûts municipaux. En plus de l'opération elle-même, le fait d'augmenter la population entraînera des coûts municipaux. Nous l'avons vu par exemple à l'agglomération, des coûts qui étaient prévus, comme la taxe sur les eaux usées. Mais il y a également l'ensemble des besoins municipaux des habitants. Est-ce que vous avez calculé ces coûts municipaux dans leur globalité ? Nous avons quelques questions.

**Monsieur le Maire** : D'abord, on n'est pas encore en train de discuter d'une garantie d'emprunt, mais j'ai évoqué la possibilité qu'elle soit discutée. Si jamais on donnait une garantie d'emprunt à FSM sur cette opération, il faudrait en discuter et la voter au sein du conseil municipal. Ce n'est pas encore l'objet de ce soir.

Je rappelle à M. GAUTHIER ce que j'ai dit précédemment. La principale contrepartie que nous trouvons à cette garantie d'emprunt, c'était de pouvoir attribuer des logements sociaux. Je pense que c'est le seul moyen de se réserver l'attribution des logements sociaux. Juridiquement, nous n'avons pas d'autre moyen.

Ensuite, vous évoquez les situations très favorables de La Boissière et de Gustave Baudouin. « Favorables », c'est une opinion que vous exprimez, mais ce n'est pas la nôtre, ce n'est pas la mienne. Le sujet, c'est qu'on a bien intégré dans nos déclarations au titre de la loi SRU : deux logements sociaux au titre de La Boissière et huit au titre de la rue Gustave Baudouin. Ces logements entrent dans nos calculs annuels avec la préfecture. Je vous confirme que ce sont bien des logements sociaux. Après, le fait qu'ils n'aient pas encore été attribués, ça me désole, ça désole les bailleurs sociaux, cela montre la complexité du système, pour attribuer des logements sociaux : délais très longs, multiples interlocuteurs (DDT, Caisse des dépôts). Cela montre juste qu'une expertise est nécessaire et c'est pour ça que nous travaillons avec des bailleurs sociaux. Et en plus, parce qu'on a fait le choix d'essayer de faire du logement social diffus avec des petites unités, nos dossiers, imaginez bien que quand les personnes de la Caisse des dépôts et consignations ou de la DDT voient arriver sur leur bureau les dossiers qu'ils doivent traiter pour les valider, pour permettre de rentrer en logement social, le degré



de priorité sur une opération à deux logements est plus faible que sur une opération à 50 ou 60 logements. Mais c'est le choix de la commune.

Je peux aussi vous confirmer aujourd'hui, et j'en suis très heureux, que j'ai eu confirmation par Trois Moulins Habitat que l'ouverture à la location des logements rue Gustave Baudouin est imminente. Les bailleurs sociaux sont aussi pénalisés par ces délais, sans pouvoir louer les appartements dont ils ont fait l'acquisition. Il n'y a aucune mauvaise volonté. Nous suivons régulièrement les listes de candidats, M. David DE OLIVEIRA pourra vous le confirmer.

**M. DE OLIVEIRA :** Je vais juste prendre la parole sur la partie pour le CCAS. D'abord, de manière générale, je tiens encore une fois à dire publiquement que je regrette quand un administrateur ou une administratrice discute de dossiers de commission permanente lors d'un conseil municipal. C'est regrettable, déjà parce que la base même, c'est quand même la confidentialité de nos échanges. La deuxième chose, c'est que c'est la deuxième fois que ça arrive à votre groupe. La deuxième fois, dans cette mandature, ça n'est jamais arrivé à d'autres groupes d'opposition, par exemple. Surtout quand c'est pour dire des choses qui sont fausses. Alors, je vais bien entendu expliquer pourquoi.

La première chose : vous parlez d'un cas, d'un monsieur qui a demandé un logement social et qui ne l'a pas obtenu par la CP. Plusieurs choses sont fausses. La première : ce n'est pas une commission permanente qui attribue des logements sociaux, c'est une CAIL, Commission d'attribution de logements.

Deuxième chose : le cas dont vous parlez concernait un monsieur qui était propriétaire. Vous étiez en visio, vous n'avez peut-être pas bien écouté ou pas bien entendu, mais il était propriétaire. Quand on est propriétaire, on ne peut pas faire de demande de logement social, ce n'est pas possible.

Le troisième élément totalement faux : vous dites qu'il y a des logements sociaux disponibles. Lesquels ? Je vous écoute, lesquels ?

**M. GAUTHIER :** Ceux de FSM et de Trois Moulins Habitat ?

**M. DE OLIVEIRA :** Non. Vous venez d'entendre Monsieur le maire expliquer qu'ils doivent être mis à disposition. Ils ne le sont pas encore. Et quand ils le seront, il y aura une commission d'attribution de logements, une CAIL, avec la Préfecture, la mairie et le bailleur. La mairie, en tant que réservataire, présentera trois dossiers correspondant aux ressources attendues, et nous aurons la main pour proposer ces dossiers. Aujourd'hui, nous avons largement de quoi proposer des dossiers grâce aux demandes existantes.

Donc, là encore, sur cette affirmation provenant d'une commission permanente : dire qu'on a refusé un logement, c'est faux ; dire qu'il y a des logements sociaux disponibles, c'est faux. Je n'ai rien d'autre à rajouter.

**M. GAUTHIER :** Il y a des logements sociaux disponibles.

**M. DE OLIVEIRA :** C'est faux.

**M. GAUTHIER :** Il n'y a personne qui habite dedans, ils sont disponibles.

**M. DE OLIVEIRA :** Je me permets de préciser quelque chose : dans ce que dit M. GAUTHIER, il y a quelque chose que je trouve profondément dangereux pour la population et nos concitoyens : laisser entendre que la mairie attribue des logements à sa guise. C'est archi-faux. La mairie propose des dossiers, et c'est la directrice du CCAS qui sélectionne les dossiers sur critères sociaux. Il y en a plusieurs qui sont proposés par la commune. En aucun cas ce n'est un « fait du roi ».

**M. GAUTHIER :** En l'occurrence, un monsieur a fait une demande, mais il ne l'a pas obtenue.

**M. DE OLIVEIRA :** Ce n'est pas la mairie qui refuse un logement social. On ne peut pas attribuer un logement social à un propriétaire. Voilà, si vous aviez écouté, vous le sauriez, comme l'ont rappelé le travailleur social du CCAS et l'administratrice qui est elle-même travailleur social.

**M. GAUTHIER :** Deux ans après, certains logements sont vides.

**Monsieur le Maire** : Nous le regrettons tous, moi le premier. Je n'accuse personne, c'est une situation complexe. M. Gauthier, vos sous-entendus ont été levés. Il n'y a pas de mauvaise volonté.

**M. GAUTHIER** : Vous n'avez pas répondu à la question sur la garantie d'emprunt ? Comme à Lyon, par exemple, ils ont prévu dans leur convention de garantie d'emprunt, tant des contreparties que des hypothèques.

**Monsieur le Maire** : M. GAUTHIER, je vous ai répondu sur la garantie d'emprunt.

**Monsieur le Maire** donne la parole à M. VERSINI.

**M. VERSINI** : On voulait partager avec vous quelques éléments de réflexion qu'on a eus sur le choix du bailleur social d'investir dans ces biens ce soir. Souvent, en commission urbanisme, on se demande : « est-ce qu'il y a un bailleur social qui peut être intéressé par tel ou tel bien ? » Et là, on se trouve dans un cas qui nous apporte, je pense, deux éléments de réponse. Le premier, c'est le plus trivial : pourquoi veulent-ils acheter ? Parce que c'est en vente. Pourquoi c'est en vente ? Parce qu'il y a trois parcelles différentes avec le même propriétaire. Vous pouvez imaginer que s'il y avait deux ou trois propriétaires différents, la probabilité qu'ils se mettent d'accord au même moment pour vendre serait relativement faible. Le deuxième élément de réponse : l'agglomération de ces trois parcelles représente une surface relativement conséquente, là il y a 1 600 m<sup>2</sup>. Et 1 600 m<sup>2</sup>, ça permet d'avoir quelque chose de rentable, c'est-à-dire de pouvoir mettre au moins une dizaine ou une douzaine de logements, de prévoir du stationnement, tout en respectant les contraintes réglementaires d'urbanisme : emprise au sol, distance par rapport aux limites, stationnement, hauteur de bâtiment, etc. Pour répondre à cela, il faut des surfaces assez conséquentes, environ 1 500 m<sup>2</sup>.

Vous voyez où je veux en venir ?

**Monsieur le Maire** : Tout à fait. Parce que vous nous l'avez fait 15 fois, je vais vous faire la même réponse : ça n'a pas de lien avec le sujet de ce soir.

**M. VERSINI** : Alors, c'est pour faire écho au fameux secteur de mixité sociale, défini dans le PLUi. Sur les 24 secteurs de mixité sociale, combien ont une surface supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> ? Sur les 24, 7. Et parmi ces 7, la majorité appartiennent à 2, voire 3 propriétaires. On se rend bien compte que ça va être assez compliqué de construire, un jour ou l'autre, des logements sociaux sur ces parcelles.

À l'inverse, les parcelles qui vont être préemptées, sûrement ce soir, n'apparaissent pas dans les SMS du PLUi. On se retrouve donc avec une méthode mise en place par l'agglomération qui cumule les faux négatifs et les faux positifs. C'est-à-dire qu'elle propose des zones sur lesquelles il n'y aura jamais de logements sociaux et, par contre, elle ne voit pas celles où il y en aura.

Donc la question : ne pensez-vous pas sérieusement que la méthodologie envoyée pour définir ces SMS aurait mérité d'être plus prospective et qu'il aurait été utile de revoir les critères ?

**Monsieur le Maire** : Les SMS ne sont pas encore en vigueur, pas encore en application au moment de cette cession. Mais si on avait appliqué la même méthodologie pour les SMS sur cette parcelle, on ne l'aurait appliquée que sur la partie du lot qui n'est pas encore construite.

Je le rappelle, quand nous avons pris en compte des parcelles pour les SMS, nous n'avons appliqué le secteur de mixité sociale uniquement sur la partie non construite.

Je rappelle que la partie non construite est enclavée derrière un mur protégé qui pose des contraintes. Finalement, notre position suite à la cession des trois parcelles montre quoi ? Elle montre que nous sommes cohérents avec nous-mêmes, agiles, pragmatiques : quand il y a une opportunité, quand les gens vendent, la commune se positionne.

C'est ce que nous faisons aujourd'hui. Et pas au détriment des vendeurs, puisque nous proposons une préemption au même montant que celui négocié par les vendeurs.

Quand vous évoquez les coûts induits par ces nouveaux logements : d'abord, il faut accepter, lorsqu'il y a de nouveaux habitants, qu'ils soient en logements sociaux ou non, on doit accueillir leurs enfants dans les écoles, leur accorder les services publics, de manière égale, quelle que soit la nature du logement. Ces coûts induits ne peuvent pas être considérés uniquement sur le logement social. C'est une obligation : le service public s'applique de manière égale à tous.

J'entends vos observations, elles ne me surprennent pas et confirme que sur les SMS nous avons un désaccord dans nos appréciations. Vous avez le droit d'avoir votre position, mais cela ne remet pas en cause ma réflexion ni mon sentiment. J'espère qu'à l'issue des délibérations de ce soir, nous pourrions avancer.

**M. VERSINI** : Encore une remarque, un petit élément supplémentaire pour reparler du PLUi : aujourd'hui, ces parcelles sont en zones UA et UC, avec des emprises au sol respectivement de 30 %

et 50 %. Demain, si le PLUi passe dans sa version actuelle, tout basculera en zone UAV avec ces zones UA et UAV qui vont avoir une emprise au sol qui va fortement augmenter, donc UAV, ce sont les zones de centre-bourg.

**Monsieur le Maire** : Au titre du PLU qui a été soumis à l'enquête publique, et sur lequel il me semble qu'il y a une modification.

**M. VERSINI** : Ce sera avec plaisir, parce que c'est un point qu'on avait mis en avant, et qu'on avait reproché le fait que ça passait à 70%.

**Monsieur le Maire** : Mis en avant collectivement, puisque ça fait partie des observations qui ont été joints à l'avis de la commune sur le PLUi. Ça fait partie des 26 observations qui avaient été présentées au conseil municipal.

**M. VERSINI** : Nous serions ravis de revenir au taux précédent, qui était respectivement de 30 ou 50.

**Monsieur le Maire** : Je ne suis pas sûr que ce soit ça non plus.

**M. VERSINI** : Ça ne m'étonne pas non plus. Il ne fallait pas rêver. Deuxième point à mettre en avant concernant le futur PLUi : la fameuse trame verte et bleue. Est-ce que quelqu'un a regardé où se situent ces trois parcelles par rapport à la trame ? Oui ? Eh bien, on constate que la moitié se trouve en espace relais des milieux ouverts, et l'autre moitié en zone humide, dans le cadre du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau). Donc, on est pile 50/50 sur des parcelles avec un enjeu biodiversité non négligeable. Pas anodin, il faut le savoir. Je ne sais pas si l'aménageur en est conscient, mais il va falloir rapidement le lui indiquer. Donc, plutôt que d'y voir un procès d'intention, puisqu'il n'y a pas encore de projet défini, voyons ça comme une opportunité : lier un projet social à un projet environnemental. Et comptez sur nous pour être particulièrement vigilants à ce que ce projet de logements sociaux soit exemplaire en matière de protection de l'environnement.

**Monsieur le Maire** donne la parole à M. GAUTHIER.

**M. GAUTHIER** : Oui, juste pour corriger une contre-vérité qui vient d'être dite. Il a été dit que les secteurs de mixité sociale étaient mis en place par l'agglomération. Je tiens à préciser quand même que c'est votre équipe qui, au sein de l'agglomération, a mis en place les secteurs de mixité sociale uniquement à Bois-le-Roi. Voilà. Donc là, c'est pour tuer la légende qui consiste à dire que le secteur de mixité sociale, ça vient d'en haut, que ça tombe du ciel. Non : c'est voulu par vous, uniquement.

**Monsieur le Maire** : Nous faisons partie du conseil d'agglomération, j'en suis même l'un des vice-présidents et j'assume tout à fait ce point-là, sachant que ce propos, vous l'avez bien noté, n'était pas le mien, mais celui que vous reprenez de M. Versini.  
L'ensemble de ces points ayant été discutés et débattus, je vous propose qu'on procède au vote des trois délibérations.

<b>OBJET : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR UN TERRAIN À BÂTIR SIS 59 AVENUE ALFRED ROLL (LOT A)</b>
--

*Exposé des motifs : rapporteur Monsieur le Maire*

Depuis le 1er janvier 2021, la commune de Bois-le-Roi est entrée dans le champ d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

La commune, étant largement sous-dotée en logements sociaux, s'est vu notifier par le Préfet de Seine-et-Marne un objectif triennal 2023-2025 de production de 86 logements locatifs sociaux.

Pour répondre à cet objectif préfectoral et aux obligations inscrites dans la loi SRU, la commune propose de préempter des terrains à bâtir afin de pouvoir favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux.

La commune a reçu le 18/06/2025, une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) pour un terrain à bâtir de 672 m<sup>2</sup> (lot A), cadastré section A 904p, sis 59 avenue Alfred Roll, en zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Le prix de vente est de 150 000 €.

Sur avis favorable de la commission d'urbanisme, il est proposé au conseil municipal de délibérer sur la préemption de ce terrain à bâtir.

\*\*\*



## *Délibération*

**VU** la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits des communes, des départements et des régions ;

**VU** la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ;

**VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2122-22 et L. 2122-23 ;

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les article L. 210-1 et suivants, L. 211 et suivants, L. 213-1 et suivants ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 février 2005, révisé (révision simplifiée) et modifié le 16 septembre 2009, ayant fait l'objet d'une 2ème modification le 9 décembre 2015 et d'une 3ème modification le 23 septembre 2021 ;

**VU** la délibération n° 05/22 du 09/03/2005 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

**VU** la délibération n° 2020-098 du Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 18/06/2020 précisant l'exercice du droit de préemption et sa délégation aux communes ;

**VU** la délibération n° 2023-010 du Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 16/02/2023 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones UA, UB, UC, UD, UE, UX, UY du PLU de la commune de Bois-le-Roi ;

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner n° 077 037 25 00051 reçue en mairie le 18/06/2025 pour un montant de 150 000 €, relative au terrain à bâtir de 672 m<sup>2</sup> (lot A) sis 59 avenue Alfred Roll, cadastré section A 904p, en zone UA du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** l'avis du Domaine sur la valeur vénale, de la Direction Départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne, en date du 27/08/2025 confirmant que l'acquisition par voie de préemption pour un montant de 150 000 € prévue par la Déclaration d'Intention d'Aliéner peut-être acceptée ;

**VU** l'avis favorable unanime de la commission d'urbanisme du 27/06/2025 ;

**CONSIDÉRANT** que la commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau soumise depuis le 1er janvier 2021 au champ de la loi SRU ;

**CONSIDÉRANT** que la commune est largement sous-dotée en logements sociaux ;

**CONSIDÉRANT** l'objectif triennal 2023-2025 en production de logements sociaux fixé par Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne ;

**CONSIDÉRANT** la volonté de la commune d'acquérir le terrain à bâtir en vue de la création de logements sociaux ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré, **À L'UNANIMITÉ** ;

**Pour (26)** : M. DINTILHAC, Mme VINOT, M. REYJAL (pouvoir à Mme VINOT), M. HLAVAC, Mme MOUSSOURS, M. FONTANES, Mme AVELINE (pouvoir à M. HLAVAC), M. DE OLIVEIRA, Mme ALHADEF, M. BORDEREAUX, Mme BOYER (pouvoir à M. FONTANES), M. DURAND, M. MAUCLERT, M. ACHARD (pouvoir à Mme MOUSSOURS), Mme SALIOT (pouvoir à Mme ALHADEF), M. ROTH (pouvoir à M. BARBES), M. BARBES, Mme DEKKER (pouvoir à M. BORDEREAUX), M. WISNIEWSKI, M. CANCER, M.

BLONDAZ-GÉRARD, Mme ASCHEHOUG (pouvoir à M. BLONDAZ-GÉRARD), M. VERSINI, M. DUPUIS, Mme VETTESE, Mme POULLOT ;

**Contre (0) ;**

**Abstentions (3) :** M. GAUTHIER, Mme PULYK, M. DUVIVIER ;

**APPROUVE** l'exercice du droit de préemption urbain, en vue de l'acquisition du terrain à bâtir d'une superficie de 672 m<sup>2</sup> (lot A) sis 59 avenue Alfred Roll, cadastré section A n° 904p ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à exercer le droit de préemption au prix de 150 000 € dans le cadre de la réalisation de logements sociaux ;

**AUTORISE** également Monsieur le Maire à signer l'acte notarié correspondant et à engager toutes les démarches nécessaires, aux frais de la commune.

**M. GAUTHIER :** Nous expliquons notre abstention par l'absence d'informations qui ont été données, nous ne savons toujours pas concernant la garantie d'emprunt s'il y aura une garantie ou pas qui soit sérieuse. Pour nous le droit de réservation, ce n'est pas une vraie contrepartie, parce que la valeur d'un bien immobilier par rapport à un droit de réservation, c'est déséquilibré.

**Monsieur le Maire :** Donc, vous considérez que la possibilité pour la commune d'attribuer certains logements, n'est pas quelque chose d'important ?

**M. GAUTHIER :** On pourrait très bien avoir à la fois la réservation et l'hypothèque. Parce que si l'emprunteur décide de ne pas payer une échéance de son propre fait, sans justification, il reste propriétaire du bien, mais c'est le contribuable qui paie la dette. Autrement dit, il y a un transfert de richesse qui est tout à fait inacceptable. Pourquoi la Ville de Lyon impose une hypothèque et pas nous ? Ce sont des cas qui existent ailleurs. La Ville de Lyon est aussi réservataire pour les logements sociaux.

**Monsieur le Maire :** M. GAUTHIER, vous évoquez Lyon. Envoyez-nous des éléments.

En gardant à l'esprit que Lyon n'est pas Bois-le-Roi, qu'une hypothèque a un coût. Si nous la demandons à nos bailleurs sociaux, il est fort probable qu'ils nous demanderont d'en assumer la charge. Au-delà de l'incantation, on sera très intéressés de voir ce que font nos grands voisins, donnez-nous des éléments précis.

Je vous propose de procéder au vote de la délibération suivante.

**OBJET : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR UNE MAISON INDIVIDUELLE SISE 59 AVENUE ALFRED ROLL (LOT B)**

*Exposé des motifs : rapporteur Monsieur le Maire*

Depuis le 1er janvier 2021, la commune de Bois-le-Roi est entrée dans le champ d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

La commune, étant largement sous-dotée en logements sociaux, s'est vu notifier par le Préfet de Seine-et-Marne un objectif triennal 2023-2025 de production de 86 logements locatifs sociaux.

Pour répondre à cet objectif préfectoral et aux obligations inscrites dans la loi SRU, la commune propose de préempter des biens immobiliers bâtis afin de pouvoir favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux.

La commune a reçu le 18/06/2025, une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) pour une maison individuelle de 110 m<sup>2</sup> (lot B), cadastrée sections A 404p, 904p, pour une superficie totale de 658 m<sup>2</sup>, sise 59 avenue Alfred Roll, en zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Le prix de vente est de 260 000 €.

Sur avis favorable de la commission d'urbanisme, il est proposé au conseil municipal de délibérer sur la préemption de cette maison individuelle.

\*\*\*

*Projet de délibération*

**VU** la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits des communes, des départements et des régions ;

**VU** la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ;

**VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2122-22 et L. 2122-23 ;

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les article L. 210-1 et suivants, L. 211 et suivants, L. 213-1 et suivants ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 février 2005, révisé (révision simplifiée) et modifié le 16 septembre 2009, ayant fait l'objet d'une 2ème modification le 9 décembre 2015 et d'une 3ème modification le 23 septembre 2021 ;

**VU** la délibération n° 05/22 du 09/03/2005 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

**VU** la délibération n° 2020-098 du Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 18/06/2020 précisant l'exercice du droit de préemption et sa délégation aux communes ;

**VU** la délibération n° 2023-010 du Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 16/02/2023 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones UA, UB, UC, UD, UE, UX, UY du PLU de la commune de Bois-le-Roi ;

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner n° 077 037 25 00050 reçue en mairie le 18/06/2025 pour un montant de 260 000 €, relative à la maison individuelle de 110 m<sup>2</sup> (lot B) sise 59 avenue Alfred Roll, cadastrée sections A 404p, 904p, pour une superficie totale de 658 m<sup>2</sup> en zone UA du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** l'avis du Domaine sur la valeur vénale, de la Direction Départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne, en date du 27/08/2025 confirmant que l'acquisition par voie de préemption pour un montant de 260 000 € prévue par la Déclaration d'Intention d'Aliéner peut-être acceptée ;

**VU** l'avis favorable unanime de la commission d'urbanisme du 27/06/2025 ;

**CONSIDÉRANT** que la commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau soumise depuis le 1er janvier 2021 au champ de la loi SRU ;

**CONSIDÉRANT** que la commune est largement sous-dotée en logements sociaux ;

**CONSIDÉRANT** l'objectif triennal 2023-2025 en production de logements sociaux fixé par Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne ;

**CONSIDÉRANT** la volonté de la commune d'acquérir la maison individuelle en vue de la création de logements sociaux ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré, **À L'UNANIMITÉ** ;

**Pour (26)** : M. DINTILHAC, Mme VINOT, M. REYJAL (pouvoir à Mme VINOT), M. HLAVAC, Mme MOUSSOURS, M. FONTANES, Mme AVELINE (pouvoir à M. HLAVAC), M. DE OLIVEIRA, Mme ALHADEF, M. BORDEREAUX, Mme BOYER (pouvoir à M. FONTANES), M. DURAND, M. MAUCLERT, M. ACHARD (pouvoir à Mme MOUSSOURS), Mme SALIOT (pouvoir à Mme ALHADEF), M. ROTH (pouvoir à M. BARBES), M. BARBES, Mme DEKKER (pouvoir à M. BORDEREAUX), M. WISNIEWSKI, M. CANCER, M. BLONDAZ-GÉRARD, Mme ASCHEHOUG (pouvoir à M. BLONDAZ-GÉRARD), M. VERSINI, M. DUPUIS, Mme VETTESE, Mme POULLOT ;

**Contre (0) ;**

**Abstentions (3) : M. GAUTHIER, Mme PULYK, M. DUVIVIER ;**

**APPROUVE** l'exercice du droit de préemption urbain, en vue de l'acquisition de la maison individuelle d'une superficie de 110 m<sup>2</sup> (lot B) sise 59 avenue Alfred Roll, cadastrée sections A 404p, 904p, pour une superficie totale de 658 m<sup>2</sup> ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à exercer le droit de préemption au prix de 260 000 € dans le cadre de la réalisation de logements sociaux ;

**AUTORISE** également Monsieur le Maire à signer l'acte notarié correspondant et à engager toutes les démarches nécessaires, aux frais de la commune.

<b>OBJET - EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR UN GARAGE SIS 59 AVENUE ALFRED ROLL (LOT C)</b>
---

*Exposé des motifs : rapporteur Monsieur le Maire*

Depuis le 1er janvier 2021, la commune de Bois-le-Roi est entrée dans le champ d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

La commune, étant largement sous-dotée en logements sociaux, s'est vu notifier par le Préfet de Seine-et-Marne un objectif triennal 2023-2025 de production de 86 logements locatifs sociaux.

Pour répondre à cet objectif préfectoral et aux obligations inscrites dans la loi SRU, la commune propose de préempter des biens immobiliers bâtis afin de pouvoir favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux.

La commune a reçu le 18/06/2025, une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) pour un garage de 104 m<sup>2</sup> (lot C), cadastré section A 404p, pour une superficie totale de 272 m<sup>2</sup>, sis 59 avenue Alfred Roll, en zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Le prix de vente est de 85 000 €.

Sur avis favorable de la commission d'urbanisme, il est proposé au conseil municipal de délibérer sur la préemption de ce garage.

\*\*\*

*Projet de délibération*

**VU** la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits des communes, des départements et des régions ;

**VU** la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ;

**VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2122-22 et L. 2122-23 ;

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les article L. 210-1 et suivants, L. 211 et suivants, L. 213-1 et suivants ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 février 2005, révisé (révision simplifiée) et modifié le 16 septembre 2009, ayant fait l'objet d'une 2ème modification le 9 décembre 2015 et d'une 3ème modification le 23 septembre 2021 ;

**VU** la délibération n° 05/22 du 09/03/2005 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

**VU** la délibération n° 2020-098 du Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 18/06/2020 précisant l'exercice du droit de préemption et sa délégation aux communes ;

**VU** la délibération n° 2023-010 du Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 16/02/2023 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones UA, UB, UC, UD, UE, UX, UY du PLU de la commune de Bois-le-Roi ;

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner n° 077 037 25 00049 reçue en mairie le 18/06/2025 pour un montant de 85 000 €, relative au garage de 104 m<sup>2</sup> (lot C) sis 59 avenue Alfred Roll, cadastré section A 404p, pour une superficie totale de 272 m<sup>2</sup> en zone UA du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** l'avis du Domaine sur la valeur vénale, de la Direction Départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne, en date du 27/08/2025 confirmant que l'acquisition par voie de préemption pour un montant de 85 000 € prévue par la Déclaration d'Intention d'Aliéner peut-être acceptée ;

**VU** l'avis favorable unanime de la commission d'urbanisme du 27/06/2025 ;

**CONSIDÉRANT** que la commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau soumise depuis le 1er janvier 2021 au champ de la loi SRU ;

**CONSIDÉRANT** que la commune est largement sous-dotée en logements sociaux ;

**CONSIDÉRANT** l'objectif triennal 2023-2025 en production de logements sociaux fixé par Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne ;

**CONSIDÉRANT** la volonté de la commune d'acquérir le garage en vue de la création de logements sociaux ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré, **À L'UNANIMITÉ** ;

**Pour (26)** : M. DINTILHAC, Mme VINOT, M. REYJAL (pouvoir à Mme VINOT), M. HLAVAC, Mme MOUSSOURS, M. FONTANES, Mme AVELINE (pouvoir à M. HLAVAC), M. DE OLIVEIRA, Mme ALHADEF, M. BORDEREAUX, Mme BOYER (pouvoir à M. FONTANES), M. DURAND, M. MAUCLERT, M. ACHARD (pouvoir à Mme MOUSSOURS), Mme SALIOT (pouvoir à Mme ALHADEF), M. ROTH (pouvoir à M. BARBES), M. BARBES, Mme DEKKER (pouvoir à M. BORDEREAUX), M. WISNIEWSKI, M. CANCER, M. BLONDAZ-GÉRARD, Mme ASCHEHOUG (pouvoir à M. BLONDAZ-GÉRARD), M. VERSINI, M. DUPUIS, Mme VETTESE, Mme POULLOT ;

**Contre (0)** ;

**Abstentions (3)** : M. GAUTHIER, Mme PULYK, M. DUVIVIER ;

**APPROUVE** l'exercice du droit de préemption urbain, en vue de l'acquisition du garage d'une superficie de 104 m<sup>2</sup> (lot C) sis 59 avenue Alfred Roll, cadastré section A 404p, pour une superficie totale de 272 m<sup>2</sup> ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à exercer le droit de préemption au prix de 85 000 € dans le cadre de la réalisation de logements sociaux ;

**AUTORISE** également Monsieur le Maire à signer l'acte notarié correspondant et à engager toutes les démarches nécessaires, aux frais de la commune.

## QUESTIONS ORALES

Question orale présentée par les élus écologistes & citoyens.

**M. VERSINI : contexte** : cette question fait suite à une précédente question orale formulée lors du conseil municipal du 19 décembre 2024, qui reprenait elle-même une question déjà formulée lors du CM du 23 septembre 2023. Après de nombreuses demandes de mise en conformité au regard de l'article



L. 581-13 du Code de l'environnement, imposant à chaque commune de mettre à disposition des espaces spécialement destinés à l'affichage d'opinion et aux associations sans but lucratif, une réunion de travail a enfin eu lieu le 23 janvier dernier, avec deux représentant·e·s de l'opposition, lors de laquelle il a été acté que la municipalité se mettrait en conformité par un arrêté du maire en procédant à l'installation de panneaux d'affichage libre sur 8 emplacements sélectionnés à la suite de ces échanges. Il était ainsi envisagé que ces panneaux soient effectivement installés autour de Pâques après validation des devis. Nous sommes début septembre, et aucun de ces panneaux n'a été mis en place. Nous n'avons par ailleurs reçu aucune information depuis plusieurs mois sur ce sujet.

**Question :** nous réitérons donc notre question : la commune compte-t-elle se mettre réellement en conformité avec le Code de l'environnement (articles L. 581-131, R. 581-22 et R. 581-33) en installant des panneaux d'affichage ? Si oui, à quelle échéance ? Pourquoi n'avez-vous pas jugé utile de communiquer avec les personnes ayant participé à la mise en œuvre de ces panneaux afin de les tenir informés du suivi de ce dossier ?

**M. DE OLIVEIRA :** Comme tu l'as dit, cette question est revenue deux fois avant, et lors de la deuxième, j'avais indiqué qu'on allait créer ce fameux groupe de travail. Comme j'en suis l'animateur, c'est moi qui suis chargé de te répondre.

Alors, plusieurs choses. D'abord, un point général : sais-tu de quand date cet arrêté ? Depuis 1982. Et depuis 1982, la commune de Bois-le-Roi n'avait pas d'affichage libre. Quelle majorité a mis ça en place ? La nôtre. Et j'en suis plutôt fier. Franchement, je me demande même pourquoi ça n'a pas été fait avant. Mais une chose est sûre : ces panneaux d'affichage libre ont été installés par la majorité de David DINTILHAC, et je le dis sans trembler.

Ensuite, sur le fond : il ne s'agit pas de 8 panneaux, mais de 4. Première précision : ce sont bien 4 panneaux de 2 m<sup>2</sup>, car l'obligation légale, c'est 8 m<sup>2</sup> au total. Avec la taille exacte (2,16 m<sup>2</sup> chacun), on dépasse un peu les 8 m<sup>2</sup>, donc c'est conforme.

Alors, pourquoi ça a pris un peu de temps ? Plusieurs raisons. La première, c'est que c'est un des nombreux sujets que je dois traiter. La deuxième, c'est qu'on a fait le choix et j'en suis fier de confier la confection des panneaux aux Copains de l'Almont. Donc, ils ont fabriqué l'intégralité, ce ne sont pas des panneaux achetés tout faits sur internet. On a vu des photos de leur fabrication sur leur page Facebook, où ils montraient les étapes, avec gravures, finitions... Ce sera de beaux panneaux, et j'en suis content. Pour leur installation, deux sites sont déjà en cours : l'Île Saint-Pierre, près de l'écluse, et la place Jeanne Pladet. Ils seront installés en septembre. Puis en octobre, on enchaînera avec les deux autres sites : place du Général de Gaulle et place de la Cité. Alors, je parle en termes de zones, parce que l'installation sera faite par les services de la commune, et les emplacements exacts dépendront des contraintes techniques et de visibilité. Mais dans tous les cas, ce sera dans les secteurs définis par le groupe de travail, en respectant la règle : aucun habitant ne doit être à plus d'un kilomètre d'un panneau d'affichage.

Enfin, je veux présenter mes excuses à Mme Guérin et à M. Gauthier, qui ont participé à ce groupe de travail. J'ai manqué de communication, et je le reconnais : c'est une erreur. Je m'en excuse officiellement ce soir.

**Monsieur le Maire :** Je voudrais aussi remercier David DE OLIVEIRA. Parce que ce qu'il faut retenir, au fond, c'est que vous nous avez interpellés sur ce point, à juste titre. La majorité s'en est saisie, David DE OLIVEIRA a proposé une démarche de concertation, même si la communication n'a pas toujours été parfaite. Les réunions se sont tenues, le projet se réalise, et l'objectif est atteint : nous remettre en conformité. Et tout cela, grâce à l'implication de David DE OLIVEIRA, des services techniques et de l'association les Copains de l'Almont. Je m'en réjouis aussi.

**Monsieur le Maire** présente les événements à venir du sortir à Bois-le-Roi, remercie les participants et clôt la séance du conseil municipal.

**La séance est levée à 21h36.**

Fait et délibéré à Bois-le-Roi, le 9 octobre 2025

Le Maire

  
David DINTILHAC



L'Adjointe au Maire

La secrétaire de séance

  
Nathalie VINOT