

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 20 avril 2023

**Délibération n°2023-079 - Habitat –Programme Local de l’Habitat (PLH) – Premier
arrêt du projet**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	58
Ne prend pas part au vote	0
Votants	58
Abstentions	22
Suffrage exprimés	36
Majorité absolue	19
Pour	32
Contre	4

L’an deux mil vingt-trois, le 20 avril, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 14 avril, s’est réuni Salle de spectacle du centre culturel de la Maison dans la Vallée à Avon, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sandrine-Magali BELMIN, Estelle BERTÉE, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVOET, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Audrey TAMBORINI, Pascale TORRENTS-BELTRAN et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Pascal GROS, Francis GUERRIER, Jean HÉLIE, Fabrice LARCHÉ, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER (arrivée à compter de la délibération N°2023-078), Gérard TAPONAT (arrivé à compter de la délibération N°2023-079), Alain THIERY, Cédric THOMA (absent pour le vote de la délibération N°2023-081), Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ
M. Olivier MAGRO à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD
Mme Francine BOLLET à Mme Isabelle BOLGERT
Mme Gwenaél CLER à M. Thibault FLINÉ
M. Thomas IANZ à M. Nicolas PIERRET
Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY

Membres absents :

Mme Sophie BERTHOLIER

Mme Anne GHYSSENS

Mme Naciba MESSAOUDI

M. Laurent SIGLER (lors du vote du PV)

M. Gérard TAPONAT (lors des votes du PV et de la délibération N°2023-078)

M. Cédric THOMA (lors du vote de la délibération N°2023-081)

Secrétaire de Séance : M. Romain COQUERY

Rapporteur : M. Fabrice LARCHÉ

Ce point a été présenté à la commission Urbanisme, Habitat, Logement, Déplacements du 4 avril 2023.

Par délibération en date du 05 décembre 2019, le conseil communautaire a engagé l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

Le PLH est un document stratégique de programmation établi par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) pour l'ensemble de ses communes membres. Il définit, pour une période de six ans, les principes et les objectifs de la politique publique de l'habitat communautaire visant à répondre aux besoins en logement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale dans un objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement sur le territoire. Il doit être doté d'un dispositif d'observation afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

L'élaboration du PLH comprend la production de trois documents :

- **Le diagnostic territorial**, qui reprend les éléments de contexte territorial par une analyse du fonctionnement du marché local et des conditions d'habitat ;
- **Le document d'orientations**, qui énonce les objectifs du PLH et indique les principes retenus pour permettre le développement d'une offre suffisante et diversifiée. Il précise la réponse communautaire aux besoins en logement par type de produits ;
- **Le programme d'actions**, qui détaille les différentes thématiques et opérations par secteur géographique à mettre en œuvre, leur budget prévisionnel et des modalités d'accompagnement et de suivi. Il propose un échéancier envisagé pour la réalisation et la déclinaison des objectifs de production de logements par commune dit « référentiel foncier ».

Le Pays de Fontainebleau a mené tout au long de l'élaboration de son PLH (de 2020 à 2023) un travail partenarial en lien avec les communes et les acteurs de l'habitat. Cela correspond à :

- **Phase 1** – Diagnostic territorial lancé dès début 2020
 - **26 entretiens** préalables avec les communes ;
 - **24 entretiens** avec les acteurs de l'habitat du territoire ;
 - **2 présentations** du diagnostic en comité technique et en comité de pilotage avec l'ensemble des communes ;
 - **1 présentation** du diagnostic en commission Urbanisme Habitat Déplacements de la CAPF
- **Phase 2** – Document d'orientations réalisé entre 2021 - 2022
 - **4 ateliers** organisés par secteur géographique pour mieux appréhender les besoins spécifiques ;
 - **1 atelier partenaires** organisé autour des thématiques clefs du diagnostic ;
 - **5 entretiens** avec les acteurs spécifiques liés à l'enseignement supérieur ;
 - **1 séminaire élus** pour la présentation des orientations et des objectifs

- **1 concertation dématérialisée** auprès de chaque commune à l'issue du séminaire afin d'anticiper la phase 3 relative à l'élaboration du plan d'actions ;
 - **1 séminaire élus** à l'issue de la concertation dématérialisée tenue fin 2021. Retour des communes sur les objectifs de leur commune et le choix du scénario global. Ainsi que l'arbitrage entre création de nouveaux logements et action sur le bâti ancien pour remettre des logements sur le marché et les sortir de la vacance ;
 - **1 concertation avec l'État** sur la phase 2 avec une présentation des orientations et des objectifs retenus par commune, notamment, les objectifs en terme de logements sociaux pour les communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU);
 - **2 présentations** en comité technique et en comité de pilotage pour une validation finale des orientations et des objectifs pour les six années du PLH ;
 - **1 passage en conseil communautaire** pour validation des orientations le 31 mars 2022.
- **Phase 3** – Programme d'actions élaboré entre 2022 et 2023
 - **4 ateliers** organisés par thématique pour mieux appréhender les actions spécifiques ;
 - Atelier sur l'offre abordable
 - Atelier sur le territoire durable et désirable
 - Atelier sur l'attractivité du parc existant
 - Atelier sur les besoins des publics spécifiques
 - **26 entretiens** avec les communes pour un retour sur les actions prédéfinies ;
 - **2 présentations** en COTECH et en COPIL exposant le premier retour des communes sur la priorisation des actions et du premier budget pour les six années ;
 - **1 concertation dématérialisée** par commune sur les éléments présentés ;
 - **1 conférence des maires** pour une validation des actions retenues et du budget alloué ;
 - **1 concertation avec l'État ;**
 - **1 présentation en commission Urbanisme Habitat et Déplacements ;**
 - **1 présentation finale** en COPIL avec une présentation de l'ensemble des phases.

Le diagnostic, restitué en comité de pilotage le 06 mai 2021, met en exergue les enjeux suivants :

Contexte urbain	<ul style="list-style-type: none"> ● 26 communes réparties sur 437 km², soit 7,4 % de la superficie de la Seine-et-Marne et la 7^{ème} intercommunalité du département en ce qui concerne la population ; ● Un espace préservé et intermédiaire entre l'urbanisation parisienne et des secteurs peu denses et agricoles du sud du département ; ● Un patrimoine naturel et architectural remarquable ; ● Des migrations pendulaires fortement tournées vers l'extérieur.
Contexte socio-démographique	<ul style="list-style-type: none"> ● Un recul démographique constaté depuis 2010, mais à nuancer sur le Cœur urbain avec un léger regain de population depuis 2018 ; ● Un territoire attractif auprès des familles âgées de 40 ans et plus, mais une difficulté à attirer et à maintenir de jeunes ménages primo-accédants avec des enfants ; ● Une hausse des besoins face à un vieillissement de la population.
Contexte socio-économique	<ul style="list-style-type: none"> ● Des revenus médians nettement supérieurs au département et aux EPCI voisins ; ● Des signes de fragilités socio-économiques présents avec 64 % des ménages du territoire admissibles au logement social.

Accusé de réception en préfecture
671209072460230426-2023-079DEL-DE
Date de réception préfecture : 26/04/2023

Structure de l'offre de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc immobilier à vocation essentiellement résidentielle à l'année ; • Un nombre important de logements vacants et de résidences secondaires en hausse ; • Une offre en petites typologies insuffisante dans un espace préservé et intermédiaire entre l'urbanisation parisienne et des secteurs peu denses et agricoles du sud du département.
Qualité du parc	<ul style="list-style-type: none"> • Une partie du parc privé est ancienne, potentiellement énergivore, dégradée, voire insalubre, à surveiller ;
Dynamique de construction	<ul style="list-style-type: none"> • Un rythme qui demeure insuffisant pour satisfaire les besoins liés à l'augmentation des ménages et à la fluidité du parc (vacances, résidences secondaires, renouvellement).
Marché immobilier	<ul style="list-style-type: none"> • Un marché immobilier tendu qui répond difficilement aux besoins des ménages locaux avec une offre tournée vers de l'individuel très demandé et des prix autour de 450 000 €. Le marché collectif est essentiellement situé sur le Cœur urbain ; • Un marché locatif social faiblement développé et concentré sur le Cœur urbain. La demande est importante et n'est pas satisfaite.
Les besoins spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Un besoin à court terme à destination des étudiants sur le Cœur urbain ; • Une offre de logements ordinaires serait à adapter ou à développer pour les seniors autonomes (de type habitat regroupé, intergénérationnel, etc.).

En réponse à ces constats, le document d'orientations présenté en mars 2022 définit un scénario de développement pour la période 2024-2030 et, pour y parvenir, les cinq grandes orientations suivantes ont été arrêtées et validées en conseil communautaire du 31 mars 2022 :

- **Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire ;**
- **Accompagner le parcours résidentiel des ménages ;**
- **Améliorer et requalifier le parc de logements ;**
- **Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques (seniors, personnes en situation de handicap, jeunes, salariés et gens du voyage) ;**
- **Piloter et animer la stratégie de la CAPF en matière d'habitat.**

La mise en œuvre concrète de ces orientations a été déclinée sous forme d'un programme d'actions validé en conférence des maires en octobre 2022, puis partagé auprès des partenaires lors du comité de pilotage final en janvier 2023.

Il comporte seize actions :

Orientation 1 – Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire

Action 1 : Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié

Action 2 : Expérimenter de nouvelles formes d'habitat qui mettent en avant la qualité des usages et des relations humaines

Action 3 : Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH

Action 4 : Réguler le développement de l'offre sur les meublés touristiques

Orientation 2 – Accompagner le parcours résidentiel des ménages

Action 5 : Soutenir le développement du parc locatif abordable et améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande

Action 6 : Favoriser l'accession sociale et abordable dans l'optique des parcours résidentiels ascendants, notamment pour les jeunes

Action 7 : Mettre en œuvre la réforme des attributions sur le territoire

Orientation 3 – Améliorer et requalifier le parc de logements existants

Action 8 : Déployer des outils incitatifs sur l'ensemble du territoire et réfléchir à la mise en place d'outils coercitifs de lutte contre la vacance

Action 9 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique dans le parc privé

Action 10 : Agir pour les copropriétés privées fragiles du territoire

Orientation 4 – Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques

Action 11 : Accompagner le maintien à domicile et proposer une offre alternative et innovante pour les seniors et les personnes en perte d'autonomie

Action 12 : Assurer une offre diverse et adaptée pour les jeunes ménages et étudiants

Action 13 : Répondre aux besoins des personnes en grande précarité

Action 14 : Renforcer l'offre sur le territoire permettant de répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Orientation 5 – Piloter et animer la stratégie de la CAPF en matière d'habitat

Action 15 : Piloter la politique de l'habitat et animer le partenariat

Action 16 : Développer un outil d'observation des dynamiques de marché de l'habitat et du foncier et évaluer la mise en œuvre

Le budget prévisionnel pour le PLH s'établit à 3 048 000 € pour les six prochaines années (dont 1 268 000 € de fonctionnement et 1 780 000 € d'investissement), soit environ un budget de 508 000 € par an. A ce stade le budget ne prend pas en compte les dépenses liées à l'obligation de satisfaire les besoins définis au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, notamment, les dépenses liées à l'étude des sites potentiels, les travaux et la gestion des aires. Il devra aussi être complété des dépenses liées à l'amélioration de l'habitat en lien avec la définition des dispositifs qui seront calés en 2023 et en 2024. Ces éléments seront intégrés a posteriori quand les budgets définitifs seront définis et connus.

Conformément aux articles L.302-2 et R.302-9 du CCH, le projet de PLH doit être arrêté par le conseil communautaire, avant d'être transmis pour avis aux communes membres. Cette phase de consultation porte sur deux mois. Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable.

À l'issue de cette phase de consultation, le conseil communautaire sera amené à débattre et à statuer sur les avis reçus puis à arrêter une seconde fois le projet de PLH. Celui-ci sera ensuite transmis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Après avoir pris en compte l'avis de l'État et du CRHH qui émettent un avis sous deux mois et avoir procédé aux éventuelles modifications en réponse aux demandes du Préfet, la CAPF devra délibérer pour adopter définitivement le PLH pour la période 2024 – 2030. Le PLH devient exécutoire deux mois après la transmission au représentant de l'État de la délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5 ;

Vu le code de la construction et de l'habitat et notamment les articles L.302-1 à L.302-4 et R.302-1 à R.302-13 ;

Vu la délibération n°2019-196 du conseil communautaire du 05 décembre 2019, engageant l'élaboration du Programme Local de l'habitat 2023-2029 du Pays de Fontainebleau ;

Vu la délibération n°2022-068 du conseil communautaire du 31 mars 2022 portant validation des orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Considérant le porté à connaissance de l'État concernant le Programme Local de l'Habitat du Pays de Fontainebleau transmis par les services de l'État en mars 2020 ;

Considérant le comité de pilotage du PLH de la phase diagnostic du 06 mai 2021 ;

Considérant le comité de pilotage du PLH de la phase orientations du 10 mars 2022 ;

Considérant la conférence des maires sur le programme d'actions du 13 octobre 2022 ;

Considérant le dernier comité de pilotage du PLH du 12 janvier 2023 ;

Considérant la présentation et le projet de PLH tel qu'annexé à la délibération,
Considérant que le projet de Programme Local de l'Habitat est prêt à être arrêté et à être transmis pour avis à l'ensemble des 26 communes du Pays de Fontainebleau ;

Il est proposé à l'assemblée de :

- Arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau pour la période 2024–2030 tel qu'annexé à la présente délibération ;
- Autoriser M. le Président à poursuivre la procédure réglementaire d'approbation de ce projet ;
- Autoriser M. le Président à prendre toutes les dispositions nécessaires relatives à cette délibération.

Décision :

L'assemblée décide à la majorité (22 abstentions : MM. ROUSSEL, DELAUNE, FLIN (pouvoir Mme CLER), GONDARD, VALLETOUX, RAYMOND, BOURNERY (pouvoir Mme VASSEUR), PIERRET (pouvoir M. IANZ) et Mmes MAGGIORI, NOUHAUD (pouvoir M. MAGRO), BOURDREUX-TOMASCHKE, GUERIN, KORT, REYNAUD, BRICAUD, BOLGERT (pouvoir de Mme BOLLET), Mme TORRENTS-BELTRAN et 4 contre : Mme TAMBORINI et MM. MOREAU, GAUTHIER et THOMA) de :

- Arrêter le projet du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau pour la période 2024–2030 tel qu'annexé à la présente délibération ;
- Autoriser M. le Président à poursuivre la procédure réglementaire d'approbation de ce projet ;

- Autoriser M. le Président à prendre toutes les dispositions nécessaires relatives à cette délibération.

Fait les jours, mois et an susdits,
Ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance

Romain COQUERY



Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le **26 AVR. 2023**
Date de mise en ligne le **26 AVR. 2023**
Notification le
AR Préfecture 077-200072346-

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site www.pays-fontainebleau.fr et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

