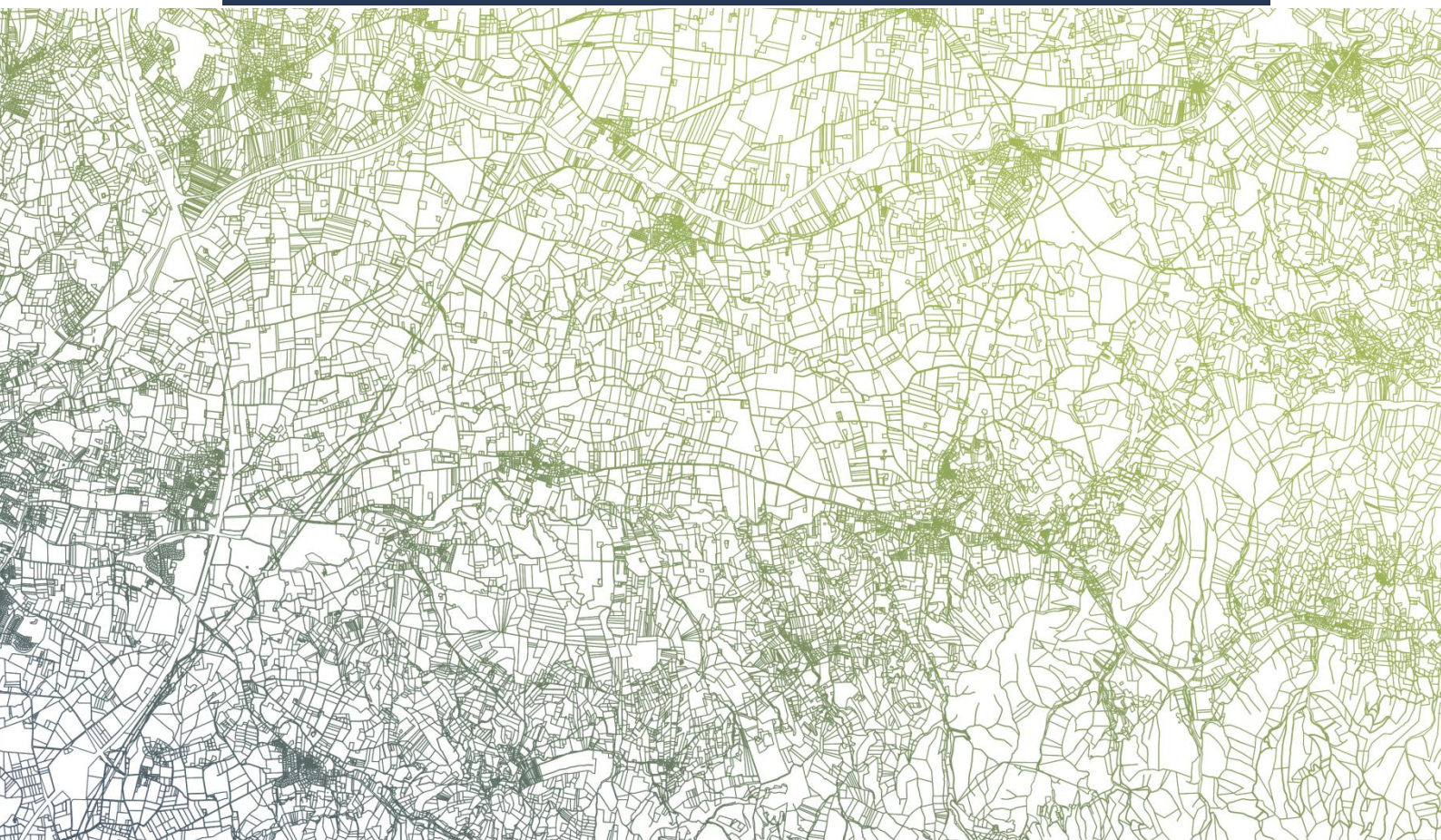


# **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030**

## COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

### **DIAGNOSTIC & ENJEUX TERRITORIAUX**



## SOMMAIRE

<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>Le contexte juridique et réglementaire du PLH .....</b>	<b>3</b>
Objectifs et contenu du PLH .....	3
Un contexte législatif qui positionne la CAPF en chef de file de la politique Habitat .....	5
<b>Les attendus du PLH de la CAPF .....</b>	<b>13</b>
L'agglomération du Pays de Fontainebleau, un territoire riche en diversité, un potentiel à préserver.....	13
La prise en compte des obligations réglementaires .....	15
La méthode d'élaboration du diagnostic.....	21
<b>Approche fonctionnelle du territoire et évolution du peuplement.....</b>	<b>24</b>
Un territoire à la fonction résidentielle marquée et tourné vers l'extérieur.....	25
Un territoire plutôt dynamique mais en légère décroissance démographique .....	27
Un peuplement fortement lié aux caractéristiques du territoire .....	32
<b>Le parc de logements et son utilisation .....</b>	<b>40</b>
Un parc de logements qui explique les différences de peuplement .....	41
Une problématique de la vacance qui touche particulièrement le cœur urbain .....	43
Une activité touristique qui impacte le marché du logement.....	46
Un parc privé ancien nécessitant une vigilance .....	49
Des copropriétés potentiellement fragiles localisées sur le Cœur urbain .....	52
<b>La production de logement et la maîtrise foncière.....</b>	<b>54</b>
Une tendance globale à la hausse de la production de logements.....	55
Une hausse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers .....	62
<b>Les différents marchés de logements pour les parcours résidentiels.....</b>	<b>63</b>
Une offre en logement social inégalement répartie.....	64
Une pression de la demande en logement social importante.....	67
Un enjeu de diversification de l'offre neuve et de rénovation du parc ancien afin de répondre aux besoins des ménages de la CAPF .....	70
Les capacités financières des ménages de la CAPF face au logement .....	78
<b>Le logement et l'hébergement des publics spécifiques .....</b>	<b>84</b>
Une hausse des besoins face à un vieillissement de la population .....	85
Des besoins potentiels pour les jeunes ménages.....	87
Des actions à poursuivre en faveur des ménages défavorisés.....	90
Un accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage à renforcer .....	91
<b>Sigles et abréviations utilisés.....</b>	<b>93</b>

# INTRODUCTION

## Le contexte juridique et réglementaire

### Objectifs et contenu du PLH

---

#### Qu'est-ce qu'un PLH ?

---

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Il est un document stratégique de programmation élaboré pour six ans, qui vise à améliorer les réponses aux besoins en logements.

Il a pour objectif de répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements entre l'ensemble des communes et entre les quartiers d'une commune. À ce titre, le PLH constitue l'outil le plus structuré pour définir la politique locale de l'habitat. Il est obligatoire pour les communautés d'Agglomération (*Art.L.302-1 al.9 du CCH*).

Document opérationnel de programmation, le PLH décline les actions à l'échelle de l'intercommunalité et des communes (nombre de logements à construire et typologie...), tout en précisant les moyens mobilisés pour y parvenir et un calendrier prévisionnel. Il doit s'adapter à la réalité du territoire, en tenant compte des pratiques, des capacités locales et des obligations légales qui incombent au territoire.

À ce titre, le PLH intervient sur l'ensemble des champs de la politique de l'habitat, en particulier :

- ▶ Le parc social et privé,
- ▶ Les constructions nouvelles et la gestion du parc existant,
- ▶ Les populations spécifiques (jeunes, étudiants, gens du voyage, personnes en situation de précarité, personnes en situation de handicap...),
- ▶ Planification à l'accompagnement social dans le logement et l'hébergement.

*Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire).*

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- ▶ À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- ▶ Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- ▶ Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

## La portée juridique et les effets du PLH

---

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- ▶ Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

*Le Code de l'urbanisme stipule que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les orientations du PLH doit être réalisée sous trois ans ou dans un délai d'un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.*

- ▶ Il doit être compatible avec les dispositions du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France (SRHH), en l'absence de SCOT
- ▶ Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...).
- ▶ Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain de l'Île-de-France.

*Le principe de compatibilité est différent de celui de conformité, il s'agit d'un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit, la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.*

## Les trois volets du PLH

---

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- ▶ **Un diagnostic territorial** qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- ▶ **Un document d'orientations** qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- ▶ **Un programme d'actions** qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logement à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

## Un contexte législatif qui positionne la CAPF en chef de file de la politique Habitat

<b>1983</b>	Loi de décentralisation	<b>Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal</b>
<b>1991</b>	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	<b>Définis le contenu et la procédure d'élaboration du PLH</b>
<b>1996</b>	Pacte de relance pour la ville	<b>Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS</b>
<b>1999</b>	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	<b>PLH devient une compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations</b>
<b>2000</b>	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	<b>Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20 %)</b>
<b>2004</b>	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	<b>Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient l'élément central des dispositifs d'habitat des collectivités.</b>
<b>2006</b>	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	<b>PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants</b>
<b>2009</b>	Loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)	<b>Renforce l'opérationnalité des PLH/mise en compatibilité PLU, SCoT PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants</b>
<b>2010</b>	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	<b>Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH</b>
<b>2013</b>	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	<b>Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3500 habitants</b>
<b>2014</b>	Loi pour l'Accès au Logement et à un urbanisme renforcé (ALUR)	<b>Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</b>
<b>2017</b>	Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)	<b>Renforcement du volet foncier des PLH</b>
<b>2018</b>	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN)	<b>Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues</b>
<b>2022</b>	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	<b>Modification de la loi SRU</b>

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois récentes ayant trait à l'habitat et au développement urbain.

## En matière de production de logements locatifs sociaux

- ▶ **La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbains », dite loi SRU, complétée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot,** imposent un objectif de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants compris (1500 habitants en Île-de-France), au sens du recensement de la population à horizon 2025, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants d'ici 2025.
- ▶ **La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté confirme l'esprit de la loi SRU en la complétant par :**
  - La définition de critères d'exemption d'obligation pour certaines communes (celles insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun, celles où la tension sur la demande de logements sociaux est faible, celles où plus de la moitié de son territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité)
  - L'élargissement de la liste des logements sociaux pris en compte au titre de l'objectif SRU (terrains familiaux destinés aux gens du voyage sédentarisés et logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative)
- ▶ **La loi ÉLAN du 24 novembre 2018 apporte également des ajustements à la loi SRU sans la remettre en cause :**
  - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de 25 %. Le rythme de rattrapage était fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20 % des logements sociaux à réaliser, puis 25 % (période 2), 33 % (période 3), 50 % (période 4) et 100 % (période 5).
  - L'article 131 de la loi Élan relève à 3 500 habitants le seuil de population à partir duquel les communes d'Île-de-France, situées en dehors de l'unité urbaine de Paris, sont soumises aux obligations de productions de logements sociaux imposées à cette loi (contre 1500 auparavant)
  - L'élargissement de la liste des logements sociaux pris en compte au titre de l'objectif SRU (logements vendus à leur locataire pendant 10 ans au lieu de 5, logements faisant l'objet d'un PSLA ou d'un Bail Réel Solidaire [BRS])
- ▶ **La loi 3DS du 22 février 2022 pérennise le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, mais en allégeant plusieurs mesures en faveur des communes concernées :**
  - Fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence, à 33 % du déficit de logements locatifs sociaux (contre 50 % en 2020-2022 et 100 % en 2023-2025)

- Ajustement du taux des communes « nouvellement entrantes » : À 15 % pour une période triennale pleine, puis à 25 % pour la seconde période triennale portée au taux de référence de 33 % à compter de la troisième période et à 10 % pour les communes nouvellement soumises sur la période triennale en cours (triennal partiel)
- La mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale à travers le Contrat de Mixité social est autorisée :
  - Exclusivement entre communes déficitaires
  - Pour une durée maximale de deux périodes triennales consécutives
  - Lorsque l'EPCI est couvert par un PLH exécutoire
  - Si l'objectif assigné à chaque commune concernée n'est pas inférieur à la moitié de son objectif de réalisation
  - Si l'objectif, pour l'ensemble des communes déficitaires, n'est pas inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes concernées
- Le transfert à l'État des droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer est abrogé lors d'un constat d'une carence
- Les dispositions prévoyant la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obligation de la commune de communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et logements concernés sont également abrogées

**Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, concernant l'obligation de production de logements sociaux, s'impose à 3 communes de la CAPF : Fontainebleau, Avon et Bois-le-Roi. Cette obligation est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à la suite du recensement effectué sur Fontainebleau qui dépasse le seuil de 15 000 habitants.**

## En matière de politique de peuplement et d'attributions de logements

Les lois relatives d'une part à l'Égalité et à la Citoyenneté (LEC) et d'autre part à l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN), et plus récemment 3DS, renforcent le rôle de chefs de file des intercommunalités en matière d'attribution des logements sociaux.

### **La création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**

La Loi Égalité Citoyenneté prévoit que les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, créent une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le président de l'EPCI et le préfet.

La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social. Ces orientations précisent :

- ▶ Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle de l'agglomération, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires. Sera également précisé le pourcentage d'attribution en QPV à des demandeurs autres que les ménages à bas revenus ;
- ▶ Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus ;
- ▶ Les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.

Sur ces points, la loi fixe des objectifs chiffrés :

Typologie de fragilité	OBJECTIFS D'ATTRIBUTION ISSUS DE LA LOI ÉGALITE ET CITOYENNETE	
	Attributions selon le quartile en QPV	Attributions selon le quartile hors QPV
Ensemble du parc social de l'EPCI	<p><b>50 % maximum</b> des attributions devront être consacrées à des ménages issus du <b>1<sup>er</sup> quartile</b></p> <p><b>50 % minimum</b> des attributions devront être consacrées à des ménages issus des <b>2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles</b> de la demande</p>	<p>25 % <i>minimum</i> des attributions annuelles (suivies de baux signés) devront être consacrées à des ménages issus du <b>1<sup>er</sup> quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain</b></p> <p><b>75 % maximum</b> des attributions devront être consacrées à des ménages issus des <b>2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles</b> de la demande</p>

- ▶ À des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situés sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement, SNE) ;
- ▶ Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- ▶ L'ensemble des réservataires (Action Logement, État, collectivités territoriales) et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservations devront consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires (art. L441-1 CCH).

### **Le plan partenarial de la Gestion de la demande et d'Information du Demandeur**

Les EPCI compétents en équilibre social de l'habitat, et dotés au moins un Quartier Politique de la Ville, ont pour obligation d'élaborer un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.

Celui-ci a pour objet de renforcer le volet accueil, gestion et information du demandeur. Il intervient à trois niveaux :



- ▶ Le droit à l'information du demandeur, précisant notamment les modalités locales d'enregistrement de la demande, qualification de l'offre sur le territoire, le délai maximal de réception du demandeur, la mise en œuvre d'un service d'information et d'accueil des demandeurs,
- ▶ La mise en place du ou des lieux d'accueil des demandeurs,
- ▶ Un dispositif de gestion partagée de la demande.
- ▶ La définition d'un système de cotation de la demande en logement social avant le 31 décembre 2023

La Conférence Intercommunale du Logement émet un avis sur le Plan Partenarial de la Gestion de la demande de logement social et d'Information du demandeur (PPGDSILD).

**Compte tenu de ses compétences et de la présence du quartier prioritaire en politique de la ville « Fougères » sur la commune d'Avon, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, une fois le PLH exécutoire, devra mettre en place ces différents dispositifs.**

## En matière de réhabilitation du parc privé

### *Renforcer la lutte contre l'habitat indigne*

La loi ALUR de 2014 prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :

- ▶ En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert. Dans le cas de la CAPF, ce sont les communes qui ont gardé la compétence.
- ▶ En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

La Loi ÉLAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :

- ▶ Déclaration de mise en location,
- ▶ Autorisation de mise en location,
- ▶ Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite une délibération communautaire qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt – y compris si internet...) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

## Revitaliser les centres-ville

Le plan national : « Action Cœur de Ville » de 2018 répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

Le programme Action Cœur de Ville va permettre de redonner attractivité et dynamisme aux centres des villes moyennes. Les partenaires du programme sont l'Anah, Action logement et la CDC qui vont mobiliser plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans (2018-2022).

**Le programme concerne 222 villes ou binômes de villes sélectionnés le 26 mars 2018, sur proposition du ministre chargé de la Cohésion des territoires, par le comité national de pilotage : dont Fontainebleau et Avon**

La loi ÉLAN de 2018 a encouragé les territoires lauréats du programme Action Cœur de Ville à transformer leur convention-cadre en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). L'ORT a pour objet de mettre en œuvre un projet global de territoire. Elle donne lieu à la signature d'une convention qui définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire. La **convention** est signée entre l'État, ses établissements publics intéressés, un EPCI et tout ou partie des communes, des personnes publiques ou privées. Elle précise les **actions prévues** et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités.

**Les villes de Fontainebleau, Avon et le Pays de Fontainebleau ont adopté un périmètre ORT sur l'ensemble de l'unité urbaine des deux communes, approuvé dans un avenant-cadre de projet ORT.**

## Agir contre les passoires thermiques

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte résolue contre les passoires thermiques. À compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- ▶ À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
- ▶ À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1 200 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
- ▶ À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

## En matière de foncier

### **Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH**

Le **volet foncier des PLH est renforcé** en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Anah ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

### **Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette**

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

À travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Pour la période 2021-2031, il est attendu :

- ▶ Que le SRHH divise par deux la consommation de l'espace. « Cet objectif peut être décliné entre les différentes parties du territoire régional » (Art L. 4251-1 du CGCT) ;
- ▶ Que le SCoT inscrit un objectif chiffré de réduction de la consommation de l'espace par tranche de dix ans et compatible avec le SRHH. Cet objectif peut être territorialisé au sein du périmètre du SCoT entre ses différentes entités géographiques ;
- ▶ Que le PLU/PLUi fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec le SCoT et le SRHH.

## En matière d'accueil des gens du voyage

---

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à « l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » prévoit, pour les communes de plus de 5 000 habitants, la mise à disposition pour les gens du voyage d'une ou plusieurs aires d'accueil aménagées et entretenues.

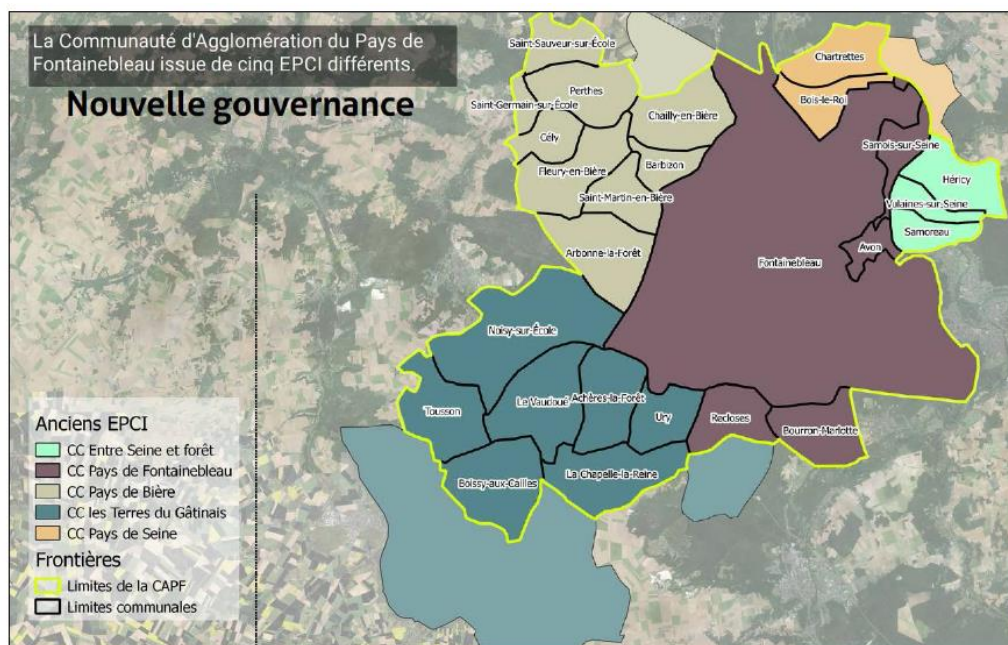
La Loi CARLE, promulguée en novembre 2018, précise le contour des compétences des EPCI en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage. Ainsi :

- ▶ En cas de stationnement de plus de cent cinquante résidences mobiles sur le territoire d'une commune, et par dérogation, le maire, s'il n'est pas en mesure d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique, peut demander au représentant de l'État dans le département de prendre les mesures nécessaires.
- ▶ Le maire d'une commune, membre d'un EPCI compétent en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs, peut interdire en dehors de ces aires et terrains le stationnement sur le territoire de la commune des résidences mobiles dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :
  - La commune est dotée d'une aire permanente d'accueil, de terrains familiaux locatifs ou d'une aire de grand passage conformes aux prescriptions du schéma départemental, bien que l'EPCI auquel elle appartient n'ait pas satisfait à l'ensemble de ses obligations ;
  - L'EPCI a satisfait aux obligations qui lui incombent ;
  - L'EPCI a décidé, sans y être tenu, de contribuer au financement d'une telle aire ou de tels terrains sur le territoire d'un autre établissement public de coopération intercommunale.

# LES ATTENDUS DU PLH

## L'agglomération du Pays de Fontainebleau, un territoire riche en diversité, un potentiel à préserver

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est une jeune intercommunalité qui a vu le jour le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Issue de la fusion des communautés de communes « Pays de Fontainebleau » (Avon, Bourron-Marlotte, Fontainebleau, Recloses, Samois-sur-Seine) et « Entre Seine-et-Forêt » (Héricy, Samoreau, Vulaines-sur-Seine), elle intègre également des communes des ex-intercommunalités « Pays de Bière » (Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Cély, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Perthes, Saint-Germain-sur-École, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-École), « Les Terres du Gâtinais » (Achères-la-Forêt, Boissy-aux-Cailles, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-École, Tousson, Ury) et « Pays de Seine » (Bois-le-Roi, Chartrettes).



Le Pays de Fontainebleau regroupe 26 communes et recense 68 480 habitants (Insee 2018) répartis sur 437 km<sup>2</sup>. Le territoire représente 7,40 % de la superficie de la Seine-et-Marne et occupe le rang de 7<sup>e</sup> intercommunalité seine-et-marnaise, malgré sa densité inférieure aux moyennes départementale et régionale.

Il est traversé par la Seine dans sa partie est et abrite la forêt domaniale de Fontainebleau en son centre. Le territoire du Pays de Fontainebleau est un espace intermédiaire entre

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

l'urbanisation parisienne et des secteurs peu denses et agricoles du sud du département. Il est composé de deux pôles structurants, Fontainebleau et Avon, de communes semi-rurales et de communes rurales.

Traversée à l'ouest du territoire par l'autoroute A6 et reliée à Paris par un réseau ferré dense (6 gares), la polarisation avec la métropole francilienne est forte. Cependant, l'éloignement de Paris (en moyenne 50 min) oriente le territoire vers des polarisations secondaires, notamment Évry, Melun, le Loiret ou le nord de l'Yonne.

Porteur d'un patrimoine mondial situé aux portes d'une capitale de rayonnement international, ce nouveau bloc intercommunal est un espace préservé, situé entre l'aire urbaine francilienne et sa couronne agricole, aux limites des départements de l'Essonne, du Loiret et de l'Yonne.

## La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et ses compétences

La CAPF est actuellement dotée de plusieurs compétences regroupant différentes missions ayant trait à la gestion et au développement du territoire :

Compétences obligatoires de la CAPF	Compétences optionnelles	Compétences facultatives
Développement économique	Assainissement	Défense contre l'incendie
Aménagement de l'espace communautaire	Eau	Aménagement numérique
<b>Équilibre social de l'habitat</b>	Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie	Berges de rivière
Politique de la ville	Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire	Soutien aux activités artistiques, culturelles ou sportives
Accueil des gens du voyage	Action sociale d'intérêt communautaire	Petite enfance, enfance, jeunesse
Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés		Infrastructures et équipements accessoires au transport routier

**Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, et conformément aux obligations légales (article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat [CCH]), la CAPF souhaite se doter d'un programme local de l'habitat (régé par l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat) qui sera valable pour une durée de 6 ans à compter de son approbation.**

À noter que l'ex-Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau regroupant 5 communes a travaillé sur l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat pour la période 2015-2020. La Communauté a souhaité se doter d'un document effectif pour fixer sa feuille de route dans un contexte à la fois exceptionnel et contraint, au cœur d'une forêt

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

de 25 000 hectares, avec en son cœur le château de Fontainebleau, ensemble classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Les capacités d'extension sont restreintes et l'essentiel des potentiels de développement relève de terrains militaires en mutation. Le PLH a dû définir une programmation ambitieuse tout en tenant compte de ce contexte de marché atypique. L'autre thématique importante a porté sur la définition d'un dispositif d'intervention en faveur d'un parc ancien de centre-ville en mauvais état et avec de nombreux logements vacants. Le PLH a dû proposer une palette d'outils équilibrés qui cumulent des actions offensives et incitatives, tout en tenant compte de capacités d'investissement réduites.

Compte tenu de l'extension du territoire, ce PLH n'a toutefois jamais été mis en œuvre, mais constitue une base de réflexion solide pour l'élaboration du PLH à l'échelle de la nouvelle agglomération.

## La prise en compte des obligations réglementaires

---

### Le « porter à connaissance » de l'État : Les attendus des services

---

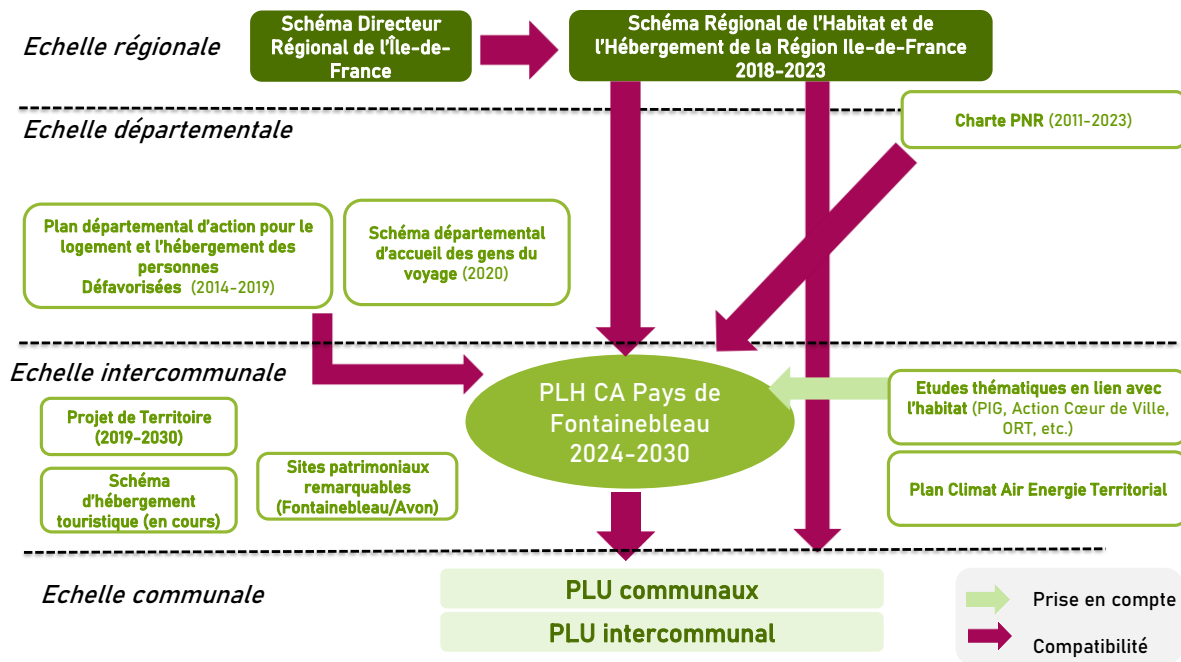
Au travers de son porter à connaissance, l'État a informé la CAPF des enjeux qui sont identifiés pour son 1<sup>er</sup> PLH, à savoir :

- ▶ Conforter un développement équilibré de l'habitat en promouvant des programmes de qualité
- ▶ Mieux répartir l'offre de logements accessibles aux revenus modestes et intermédiaires pour favoriser les parcours et la mixité sociale.
- ▶ Accueillir et accompagner les populations fragiles
- ▶ S'intéresser au devenir du patrimoine existant
- ▶ Développer une offre de logements en adéquation avec les activités économiques et les transports en s'appuyant sur une stratégie foncière

### Un PLH au cœur des orientations territoriales

---

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SRHH) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



## Au niveau régional

### ► Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Ce document d'urbanisme à l'échelle régionale, approuvé par le Conseil d'État le 27 décembre 2013, a notamment pour objectifs de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable dans la région. Ce schéma fixe des objectifs en termes de logement, d'emploi et de qualité de vie et prévoit les espaces à densifier ou à urbaniser pour les atteindre. Il s'appuie sur les outils partenariaux tels que la Territorialisation des Objectifs de Logement (TOL) issue de la loi relative au Grand Paris (loi n° 2010-597 du 3 juin 2010), qui prévoit la construction de 70 000 logements par an dans les périmètres comprenant un ou plusieurs territoires soumis à l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat (PLH).

### ► Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

L'élaboration d'un Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) a été introduite par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014) pour décliner la politique de l'habitat dévolue à la métropole du Grand Paris. Il a été adopté le 20/12/2017, publié le 21/12/2017 et prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les champs d'intervention couverts par le SRHH sont la construction et la rénovation de logements, la construction et l'amélioration de l'offre d'hébergement, le développement équilibré du parc de logements sociaux, les actions en faveur des personnes défavorisées, la rénovation urbaine, la requalification des quartiers anciens dégradés et la lutte contre l'habitat indigne, les besoins particuliers des jeunes et des étudiants. Le SRHH fixe ainsi des objectifs globaux, sur ces différents champs, et leurs déclinaisons territoriales au niveau de chaque EPCI pour une durée de six ans. Les objectifs proposés dans le SRHH

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024



sont à respecter pour l'année 2018 et à prendre en référence pour les six années de sa mise en œuvre.

Toutefois, ces chiffres pourront être modulés sur la base de critères solide et d'objectifs tels que précisés au volet 2 « les ressources foncières, les capacités de production du territoire, le calendrier d'évolution de l'offre de transports ou la réalité des obligations SRU s'appliquant aux communes composant l'EPCI. »

**L'objectif de production de logements pour la CAPF est de 300 logements/an, dont 21 logements locatifs sociaux a minima.**

**Concernant l'hébergement, le PLH devra répondre aux obligations de l'article 69 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions qui fixe des objectifs de production de places d'hébergement d'urgence.**

**Le SRHH fixe des cibles sur l'hébergement afin de combler le déficit (94 places hébergements + pensions de familles, ainsi que 320 places hébergements+ résidences sociales + offres en intermédiations).**

▶ **Le Schéma régional Climat, Air Énergie d'Île-de-France (SRCAE) – La Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique (PTRE)**

L'État a fixé des objectifs et engagements à atteindre en matière de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques, à l'horizon 2020 et 2050. À l'échelle régionale, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) a été élaboré conjointement par le préfet de la Région Île-de-France et le président du Conseil régional, après consultation des collectivités territoriales concernées et de leurs groupements. Ce schéma a été adopté le 14 décembre 2012. Il fixe les orientations locales afin de contribuer à l'atteinte des objectifs et engagements nationaux, avec trois grandes priorités régionales à l'horizon 2020 :

- Renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- Développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020 ;
- Réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

▶ **Le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs d'Île-de-France (SRDTL)**

Le code du tourisme fixe le cadre légal d'intervention régionale en matière de tourisme. L'article L. 131-1 donne à la Région la mission de définir « les objectifs à moyen terme du développement touristique régional ». Le schéma régional de développement du tourisme et des loisirs (SRDTL) prévu à l'article L. 131-7 fixe les modalités et les conditions de mise en œuvre des objectifs ainsi définis par le plan régional, notamment en matière de financement. C'est dans ce cadre et au travers de l'élaboration de cette stratégie que la Région Île-de-France a souhaité réaffirmer son engagement en faveur du tourisme dont les retombées sur les territoires franciliens sont multiples et présenter ses orientations

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

stratégiques pour les années à venir. Le Schéma 2022-2026 est en cours d'élaboration. Les quatre priorités sont :

- Renforcer la résilience de la destination Paris Île-de-France
- Renforcer la diversité de l'offre touristique pour une meilleure diffusion des flux dans la Région
- Mobiliser le monde du tourisme et des loisirs dans le cadre de l'accueil des grands évènements sportifs
- Renforcer l'agilité des professionnels du tourisme pour maintenir durablement le dynamisme de la filière économique touristique et l'aider à se transformer pour une meilleure prise en compte des enjeux d'un développement durable et résilient

### **Au niveau départemental**

#### **► Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**

La loi Besson (1990) a rendu obligatoire pour tous les départements, l'élaboration d'un plan départemental d'actions pour le logement des plus défavorisés et la mise en place d'un fonds de solidarité pour le logement (FSL). Co-signés par le Préfet du département et par le Président du Conseil Départemental, ces plans établis pour une durée de 6 ans, définissent les mesures à mettre en œuvre pour permettre aux personnes défavorisées d'accéder à un logement (aides financières et garanties) et de s'y maintenir (accompagnement social).

#### **Le 8<sup>e</sup> PDALHPD qui couvre la période 2021-2026 se structure autour de 4 axes**

- Axe 1 : La fluidité entre l'hébergement et le logement ;
- Axe 2 : La coordination du travail social ;
- Axe 3 : La prévention et la lutte contre les expulsions ;
- Axe 4 : L'accompagnement des publics spécifiques.

#### **► Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV)**

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, prescrit l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation d'aires permanentes d'accueil ainsi que des aires d'emplacements temporaires pour les grands rassemblements. L'actuel schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne couvre la période 2020-2026.

**Les objectifs de créations du précédent Schéma restent toujours d'actualité, à savoir, 80 places en aires d'accueil (18 places à Fontainebleau, 15 à Avon, 7 à Bois-le-Roi, 20 à Samois-sur-Seine et 20 à Vulaines-sur-Seine) et une aire de grand passage de 200 places.**

**Par ailleurs, le Schéma fixe l'obligation d'effectuer un diagnostic territorial incluant les sédentaires à mobilité réduite intégrant l'éventualité de création de terrains familiaux locatifs.**

## **La charte du Parc Naturel régional (PNR) du Gâtinais français**

La charte d'un PNR est le contrat qui concrétise le projet de protection et de développement durable élaboré pour son territoire. Elle fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre. Elle peut donc comporter des orientations concernant la quantité et la qualité des logements dans le périmètre du PNR. Elle permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc par les diverses collectivités publiques. Elle a une validité de quinze ans. Un non-respect des engagements pris par une commune peut entraîner un non-renouvellement du classement de cette dernière à l'échéance. Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents de planification, d'aménagement de l'espace et de gestion des ressources naturelles sont soumis pour avis au syndicat mixte d'aménagement et de gestion du PNR en tant qu'ils s'appliquent à son territoire.

La charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français s'assure de la compatibilité des documents élaborés par les communautés de communes avec la Charte, il accompagne et fournit les outils d'aide à la décision et nécessaires à l'élaboration de ces documents. La Charte du PNR regroupe un certain nombre de règles, cartographiées ou non, concernant la thématique du logement et de la consommation d'espace, que les communes signataires doivent respecter. La charte met également en place des indicateurs afin d'évaluer sa mise en œuvre dans les communes signataires.

**Les communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Boissy-aux-Cailles, Cély, Chailly-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Fleury-en-Bière, Le Vaudoué, Perthes, Recloses, Saint-Germain-sur-École, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-École, Tousson et Ury font partie du périmètre du PNR du Gâtinais français, représentant 14 267 habitants soit 20 % de la population de la CAPF.**

### **Au niveau intercommunal**

#### **► Le Projet de territoire**

Le projet de territoire est à la fois un document et un guide d'action publique locale. Il vise à conduire un diagnostic du territoire en mobilisant les acteurs de celui-ci (habitants, agents) et les partenaires institutionnels et à déterminer une stratégie territoriale en identifiant des orientations stratégiques et en les priorisant. Le projet de territoire du Pays de Fontainebleau a été adopté par les Élus au conseil communautaire le 5 décembre 2019.

Les trois grandes ambitions du projet de territoire sont :

- Faire territoire à 26
- Protéger et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager
- Renforcer et accueillir des activités à forte valeur ajoutée et durable

C'est un projet coconstruit et avant tout un plan d'action vers l'horizon 2030, décliné en sept thématiques et trente-et-une actions.

### ► **Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**

Le **PCAET** traduit le projet territorial de développement durable sur le plan stratégique et opérationnel pour l'ensemble des problématiques climat, air et énergie. Établi pour une durée de six ans, il ciblera l'ensemble de bâtiments construits avant 1990 avec pour objectif de réduire la facture énergétique et de limiter l'utilisation des énergies responsables de l'augmentation des gaz à effets de serre.

### ► **Le Programme national Action Cœur de Ville**

À la suite de la Loi Elan du 23 novembre 2018, les territoires lauréats du programme Action Cœur de Ville ont été invités à transformer leur convention-cadre en Opération de Revitalisation des Territoires (ORT). Les villes et la CAPF ont donc délibéré en décembre 2019 pour proposer un nouveau périmètre d'Opération de Revitalisation des Territoires élargie à l'ensemble de l'enveloppe urbaine des deux communes (Avon-Fontainebleau). Pour rappel, la convention-cadre a été signée le 8 octobre 2018.

### ► **Les sites patrimoniaux remarquables**

Conformément aux lois Grenelle, les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ont pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Ils ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP). Ils remplacent les secteurs sauvegardés, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en conservant les principes fondamentaux de ces outils.

Sur le territoire, ceci concerne :

- Le Site patrimonial remarquable sur les parties urbanisées des communes de Fontainebleau-Avon ;
- Le Site patrimonial remarquable de Barbizon ;
- L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Bourron-Marlotte devenue SPR.

### ► **Le schéma d'hébergement touristique**

Écrin naturel et patrimonial exceptionnel aux portes de la 3<sup>e</sup> ville la plus visitée au monde et au sud d'une région de plus de douze millions d'habitants, le Pays de Fontainebleau bénéficie d'une dynamique favorable à développer encore le nombre de nuitées touristiques et les consommations associées (restauration, services touristiques...).

Pour autant, les offres d'hébergement à destination de cette demande touristique sont aujourd'hui considérées – de manière partagée – comme carencées. Il s'agit aussi de manière plus globale de s'interroger sur l'adaptation de son parc d'hébergement touristique aux différents types de publics touristiques que le territoire souhaite accueillir, tout en veillant à préserver son parc d'hébergement locatif.

Ainsi, le schéma touristique, en cours de réalisation, doit décliner le positionnement tourisme du Pays de Fontainebleau en un plan d'action dédié à accompagner l'adaptation et le développement de l'offre locale en matière d'hébergements touristiques.

### ► **Le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**

Depuis sa création au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant notamment la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme, dont les PLU.

La communauté d'agglomération accompagne administrativement, financièrement, juridiquement et techniquement les communes qui souhaitent faire évoluer leur PLU. En effet, l'échelle intercommunale est devenue incontournable pour aborder et agir sur les politiques publiques territoriales au-delà des limites administratives communales : mobilité et déplacements, habitat et logement, protection de l'environnement et du cadre de vie, valorisation du patrimoine et du paysage, attractivité touristique, emploi, accueil et maintien des activités économiques, consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, gestion des ressources et équipements publics, énergie et climat, prévention des risques et santé.

Le PLU intercommunal en est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document sera également l'outil réglementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Toutefois, les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

## **La méthode d'élaboration du diagnostic**

### **La démarche d'élaboration**

Le diagnostic, première phase de l'élaboration d'un PLH, doit identifier les besoins du territoire, mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il doit également identifier et traduire en projet politique les ambitions en matière d'habitat, qu'il déclinera dans les orientations stratégiques et le programme d'actions du PLH. Il s'agit donc dans un premier temps d'identifier les besoins et les enjeux du territoire communautaire ainsi que les objectifs qui lui sont imposés tout comme les contraintes et limites qui doivent être prises en compte.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, ont permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire.

Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

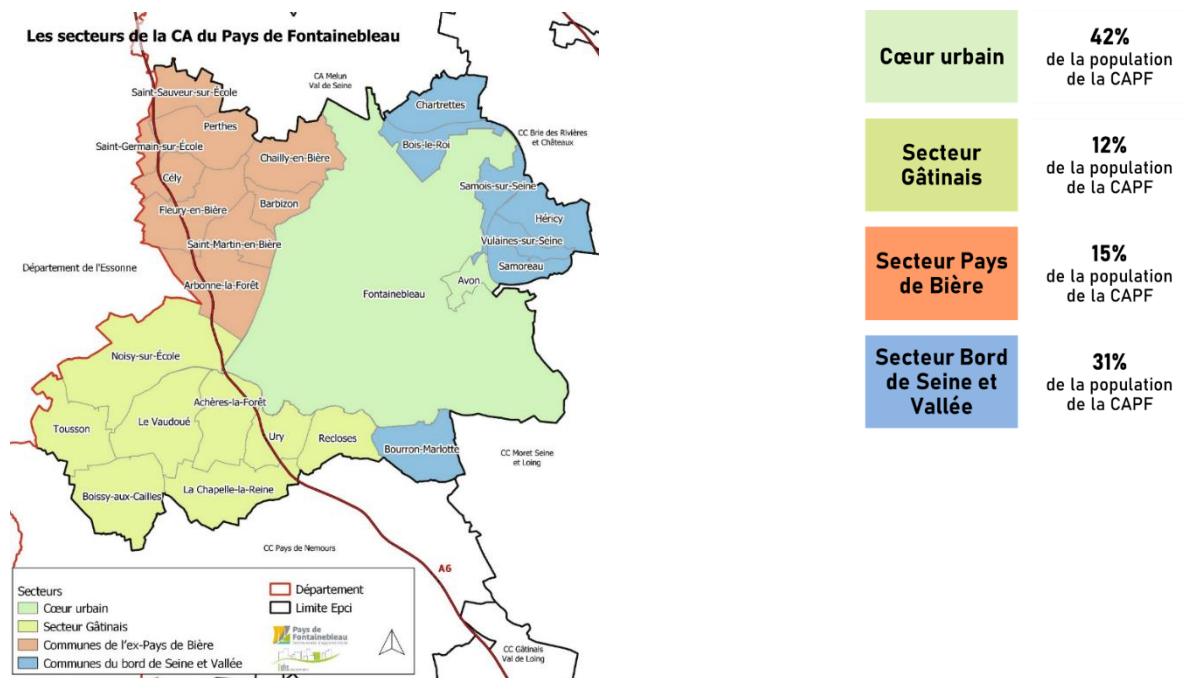
de disposer d'une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres. D'une manière générale, et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus et des acteurs à la production de ce diagnostic qui constitue la base de la politique communautaire du logement.

L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

## La sectorisation du territoire communautaire

Afin de mettre en exergue les spécificités territoriales, certaines données sont déclinées selon un découpage par secteurs, afin de prendre en compte le territoire dans son environnement élargi afin d'envisager des phénomènes à l'échelle du bassin de vie :

Ce découpage territorial doit être considéré comme une méthodologie de travail afin, d'une part, de s'affranchir du secret statistique et d'autre part de dégager des spécificités territoriales.



## Les sources de données mobilisées

Afin de s'inscrire dans une logique d'observation et d'analyse du territoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est annuelle, voire selon les données, bisannuelle. Ceci permet une analyse régulière des évolutions de l'ensemble des territoires observés (communes, secteurs, EPCI, et territoires de comparaison).

Les données utilisées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat sont issues des sources suivantes :

**EPICOM 2020** : détermine la composition des EPCI.

**Insee 2012 et 2017** : données concernant le recensement de la population, les migrations pendulaires et résidentielles, les profils sociodémographique et socio-économique de la population et des ménages, le profil du parc de logements (types de logements, taille des logements, nombre de pièces, etc.) et des résidences principales... pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logements.

**Filocom 2013, 2015 et 2017** : données statistiques sur les logements et leur occupation. Dans le cadre du PLH, cette source a été spécifiquement utilisée pour évoquer la vacance structurelle (de plus de 2 ans) et la date de construction du parc de logements. Le secret statistique étant très important, l'information n'est renseignée qu'à l'échelle des secteurs et de l'EPCI.

**Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2020** : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté.

**CLAMEUR 2019** : données présentant les grandes tendances du marché locatif privé (nombre de pièce, surface, prix moyens, etc.). Cette donnée n'est pas exhaustive et ne concerne que les villes de plus de 10 000 habitants.

**Système National d'Enregistrement (SNE)** de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, **au 31 décembre 2019**.

**Registre national des copropriétés (base de données très récente)** : en recensant les copropriétés à usage d'habitat, le registre permet d'accéder à des données statistiques caractérisant le parc des copropriétés (gestion, nombre de lots et taille des lots, étiquettes de consommation d'énergie...). Les données utilisées **s'arrêtent en novembre 2020**.

**Sit@del** : données relatives au rythme de constructions neuves **pour la période 2006-2018**.

**DVF (2014-2018) et DV3F 2018** : données statistiques concernant les marchés immobiliers (sans distinction entre l'ancien et le neuf) et des terrains à bâtir.

Afin d'assurer une analyse statistique rigoureuse, EOHS a veillé à utiliser **les derniers millésimes de données parus au moment de l'élaboration du PLH**. Le décalage temporel existant entre la disponibilité de ces données statistiques et l'année de réalisation de l'étude explique les dates parfois « anciennes » utilisées dans le présent document. Lorsqu'elles sont disponibles, des estimations plus récentes sont fournies afin de préciser les tendances observées sur le territoire.

# APPROCHE FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE ET ÉVOLUTION DU PEUPLEMENT

## Ce qu'il faut retenir :

- Un recul démographique constaté depuis 2010 notamment sur le Cœur urbain, mais à nuancer, avec un léger regain de population en 2018
- Des ménages entrants sur le territoire au profil familial de 40 ans et plus
- Une prédominance des ménages sans enfants et personnes seules sur le Cœur urbain
- Peu de problématiques sociales à l'échelle de la CAPF, mais des signes de fragilités



## Les enjeux en termes d'habitat

- Mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire
  - S'appuyer sur toutes les communes pour développer l'habitat selon leurs capacités et leur fonction résidentielle
- Accompagner la dynamique de croissance démographique en tenant compte des spécificités communales
- Être attentif à la diversité de l'offre produite (types, gammes de prix, etc.)
  - Pour loger les populations locales et populations venant de l'extérieur et souhaitant s'installer sur le territoire communautaire
  - Assurer l'articulation entre le développement résidentiel et le développement économique
  - Être attractif auprès des petits ménages (jeunes et seniors notamment) en s'appuyant sur le parc vacant

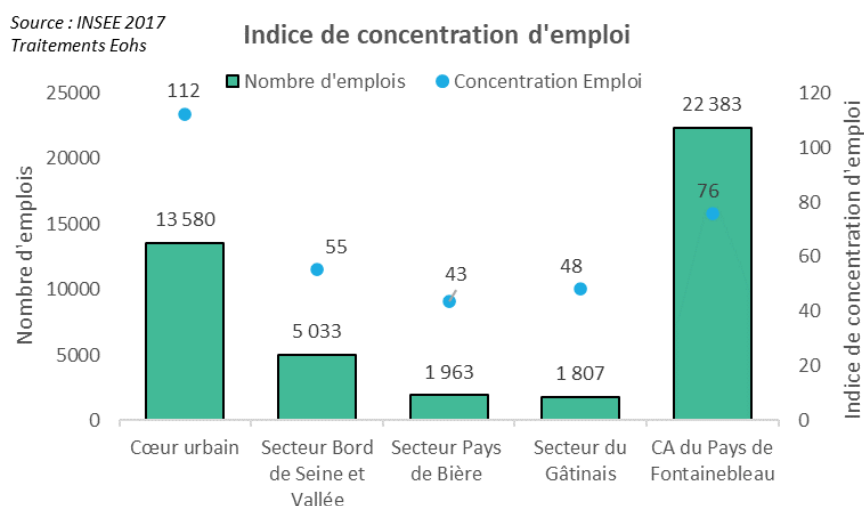


## Un territoire à la fonction résidentielle marqué et tourné vers l'extérieur

### Davantage d'actifs résidants que d'emplois sur le territoire

En 2017, la Communauté d'Agglomération compte 32 026 **actifs** âgés de 15-64 ans. Parmi ces actifs, **28 825 actifs ont un emploi** (68 % de personnes en âge de travailler) **et 3 201 sont chômeurs** (8 % de la population âgée entre 15 et 64 ans).

Avec **22 400 emplois** recensés sur le territoire communautaire, **l'agglomération du Pays de Fontainebleau présente un indice de concentration de l'emploi de 76 emplois pour 100 actifs résidents**, c'est-à-dire que le nombre d'emplois est inférieur au nombre d'actifs occupés.



Par conséquent, avec un indice de concentration d'emploi de 76 emplois pour 100 actifs, **la CA du Pays de Fontainebleau se caractérise par un fonctionnement résidentiel marqué**, qui tend à se stabiliser depuis 2012 (74 emplois pour 100 actifs occupés), situant la CAPF au même niveau de la moyenne seine-et-marnaise (74). Toutefois, **cet indice de concentration est fortement lié à la région parisienne** (105 emplois pour 100 actifs ayant un emploi), premier bassin d'emploi du territoire.

#### Emploi (selon recensement de la population Insee)

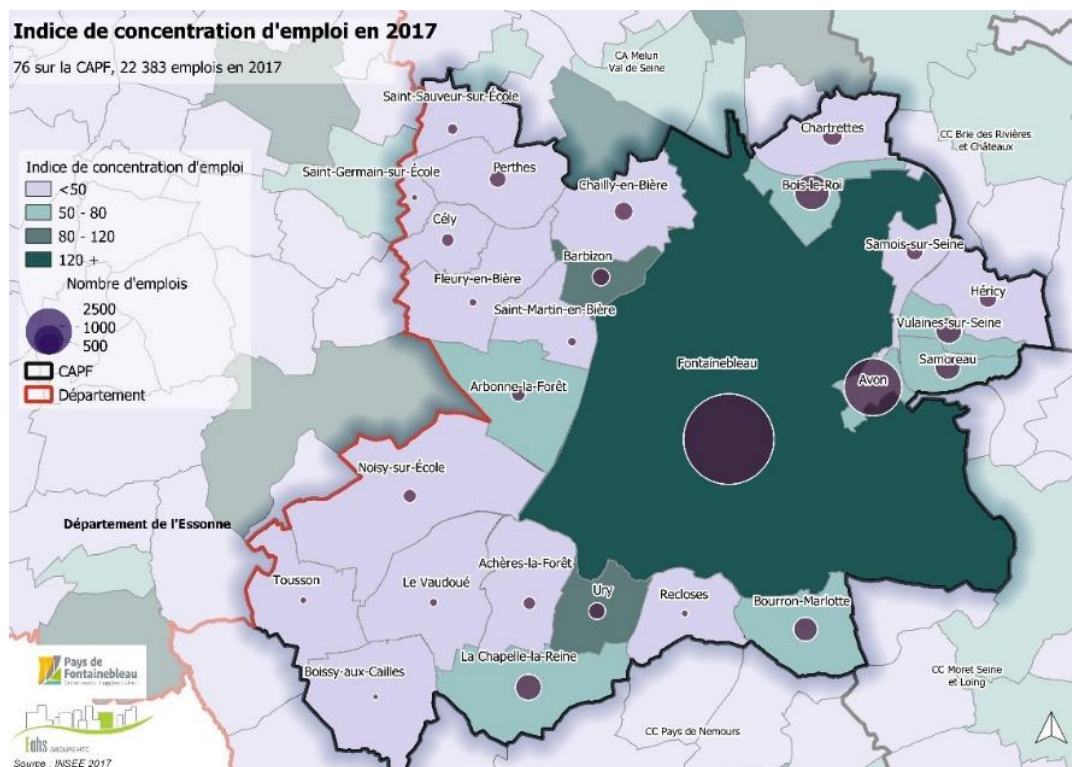
Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Sur le lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Sur le lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

#### Indice de concentration d'emplois (Insee)

Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Avec 153 emplois pour 100 actifs occupés en 2017, **la ville centre concentre l'essentiel des emplois du territoire** (près de 9674 emplois, soit 43 % des emplois de l'agglomération). Cette fonction économique est en légère baisse depuis 2012 (indice à 158). Les autres communes de la CAPF sont marquées par une vocation principalement résidentielle.

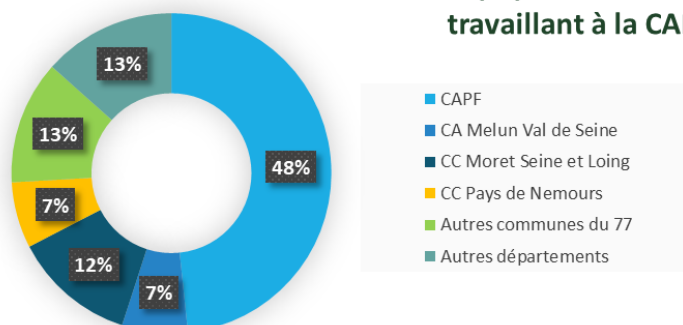
Les pôles d'emplois externes à proximité de la CAPF sont Melun (153), Nemours (135) et Milly-la-Forêt (102), induisant des enjeux de flux pendulaires importants.



## Des migrations pendulaires fortement tournées vers l'extérieur

En 2017, seulement 48 % des actifs occupés habitant la Communauté d'Agglomération travaillent sur le territoire (soit 10 732 actifs ayant un emploi) contre 64 % allant travailler à l'extérieur du territoire de la CAPF (soit 18 698 ménages). Ces derniers partent travailler à Paris (14 %), à l'Agglomération de Melun (13 %) et dans l'Essonne (11 %).

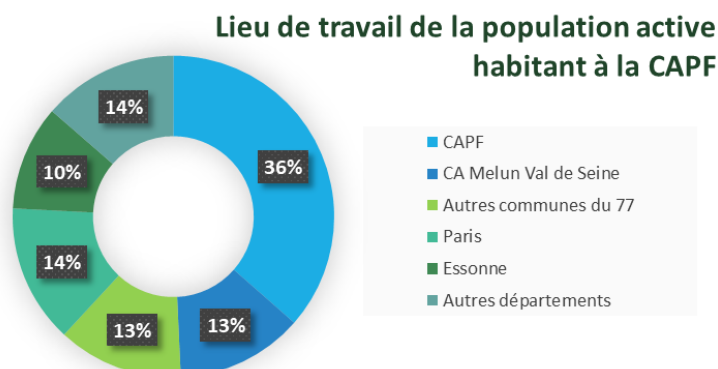
### Lieu d'habitation de la population active travaillant à la CAPF



Source : INSEE - Mobprof 2017 - Traitements Eohs

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

Par conséquent, les migrations pendulaires sont fortement tournées vers l'extérieur, et les emplois de la Communauté d'Agglomération sont avant tout occupés par les actifs issus majoritairement des autres secteurs, puisque 52 % des actifs occupés habitent en dehors de la CAPF. Ces derniers proviennent de de la Communauté de Communes de Moret Seine-et-Loing (12 %), de la Communauté de Communes du Pays de Nemours (7 %) et de la Communauté d'Agglomération de Melun Val-de-Seine (7 %).



Source : INSEE - Mobprof 2017 - Traitements Eohs

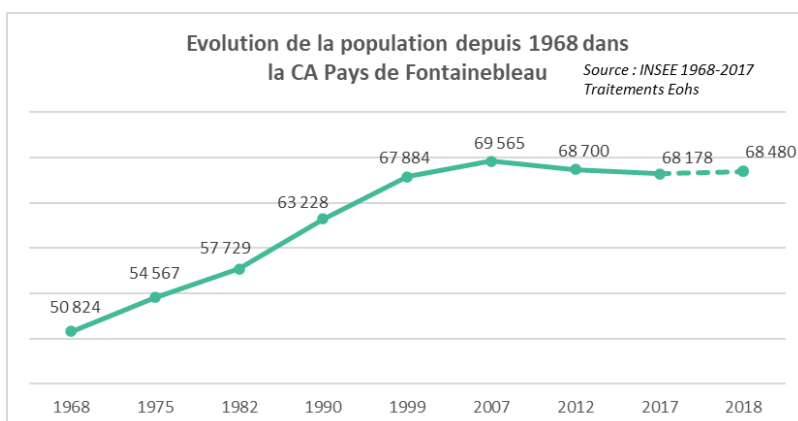
Ces constats peuvent traduire une certaine fragilisation économique des ménages liés aux déplacements pendulaires de plus en plus importants. En effet, les habitants vont plus loin pour accéder à la propriété à moindre coût, mais on augmente considérablement les frais liés aux déplacements et donc on augmente le risque de précarité énergétique.

## Un territoire plutôt dynamique, mais en légère décroissance démographique

Une croissance soutenue depuis les années 70 et une dynamique qui s'essouffle depuis 2007

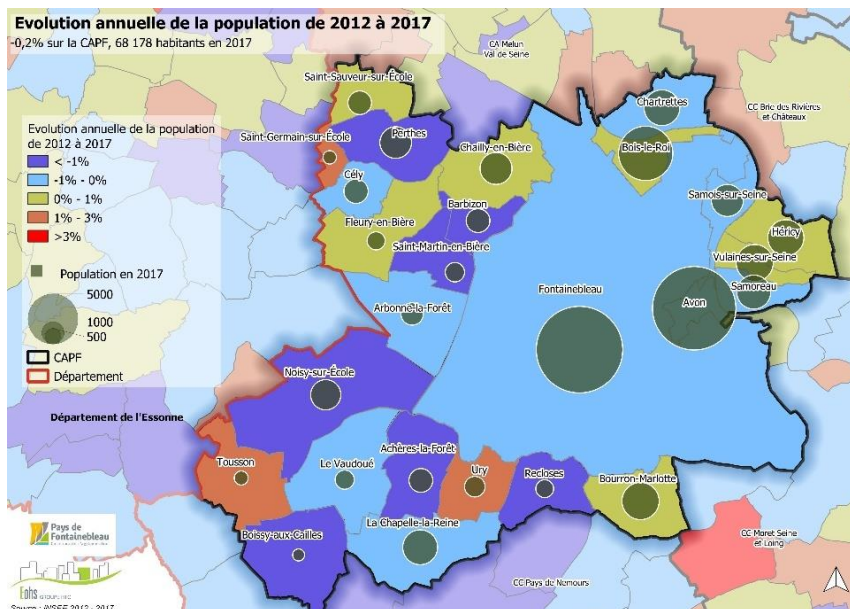
### Un déficit migratoire global non compensé par le solde naturel

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau recense 68 480 habitants, soit 5 % de la population départementale. Des années 1970 à 2007, la croissance démographique ne cesse d'augmenter.



Depuis 2012, le territoire communautaire a connu une baisse démographique de -0,15 % par an, soit une perte de 100 habitants par an. Cette croissance démographique est inférieure à la tendance départementale, qui s'élève à +0,7 % par an en Seine-et-Marne. Toutefois, la tendance montre que depuis 2018, la CAPF connaît une légère augmentation.

### Une dynamique hétérogène entre les communes



L'agglomération connaît un dynamisme démographique variable selon ses secteurs :

- ▶ **Le Cœur urbain connaît une croissance démographique stable**, notamment pour Fontainebleau (-0,03 % par an entre 2012 et 2017), et une perte démographique pour Avon (-0,4 % par an), soit 265 habitants en moins en cinq ans.
- ▶ **Les secteurs du Gâtinais et du Pays de Bière sont en déprise démographique** : le secteur Gâtinais perd 381 habitants en 5 ans soit 0,9 %/an et le Pays de Bière perd 296 habitants en moins soit -0,6 % par an. Pour ces deux secteurs, la démographie diminue à cause d'un solde migratoire négatif, respectivement de -0,9 % par an sur le secteur Gâtinais et -0,6 % par an au Pays de Bière. Le solde naturel ne permet pas de maintenir une croissance démographique, étant à 0 % pour les deux territoires.
- ▶ **Le secteur de Bord de Seine et Vallée est le seul territoire marqué par une attractivité résidentielle entre 2012 et 2017. La démographie progresse de 0,4 % par an, uniquement liée à un solde migratoire positif (+0,7 %/an entre 2012 et 2017), qui compense un solde naturel négatif (-0,3 % par an) pour un gain total de 441 habitants sur la période étudiée.**

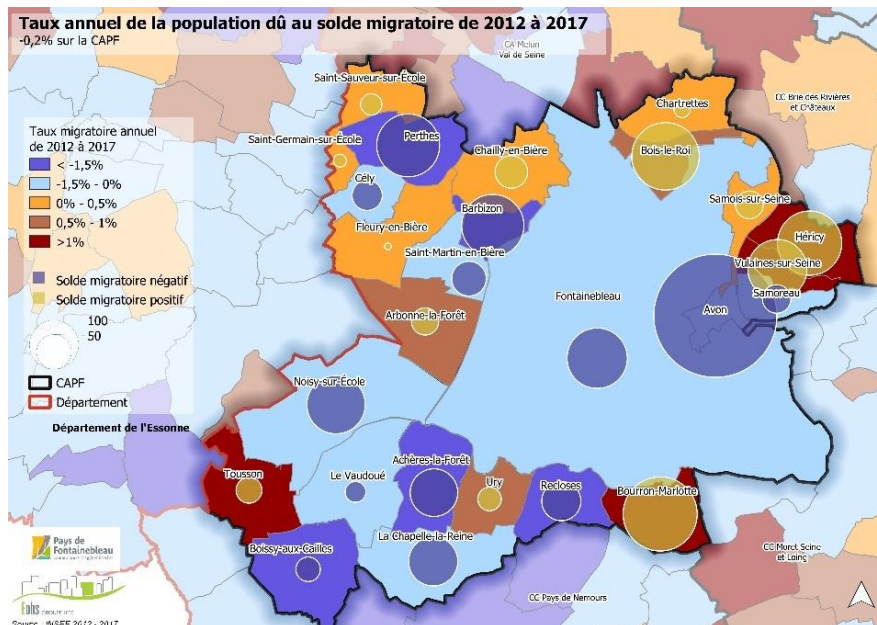
Source : Insee, 2012-2017  
Traitement : Eohs

	Population		Taux de variation annuel	Évolution du nombre total d'habitants
	en 2012	en 2017	2012 – 2017	
Cœur urbain	29 059	28 772	-0,2 %	-287
Secteur Gâtinais	8 658	8 277	-0,9 %	-381
Secteur Pays de Bière	10 535	10 240	-0,6 %	-295
Secteur Bord de Seine et Vallée	20 448	20 889	0,4 %	441
<b>CAPF</b>	<b>68 700</b>	<b>68 178</b>	<b>-0,15 %</b>	<b>-522</b>

Les communes limitrophes connaissent une croissance démographique plus importante : +0,6 %/an pour Melun Val-de-Seine et +0,5 %/an en Île-de-France. Ces territoires voisins sont très attractifs avec de potentiels phénomènes de concurrence en termes d'attractivité.

### Un essoufflement lié à une perte d'attractivité

Cet affaiblissement de la croissance démographique est plus largement lié à une perte d'attractivité. Le solde migratoire est négatif de -0,22 %/an sur la période 2012-2017 (mais stable depuis 1999 et 2017). Ce déficit migratoire n'est pas compensé par le solde naturel qui ne s'élève qu'à 0,1 %/an sur la même période.



#### Solde migratoire

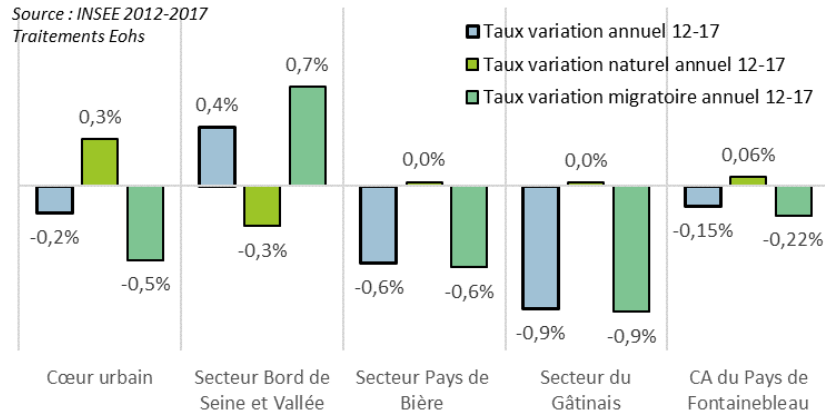
Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

#### Solde naturel

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Certains secteurs impactent plus ce déficit migratoire : c'est le cas du cœur urbain (-0,5 % de solde migratoire) et du secteur Gâtinais (-0,9 %/an). Seul le secteur du Bord de Seine et Vallée gagne des habitants grâce au solde migratoire (+0,7 %, soit 750 habitants supplémentaires).

Evolution de la population de 2012 à 2017



**Retour des entretiens communaux : des chiffres à nuancer sur certaines communes qui constatent l'arrivée de population, notamment depuis 2020**

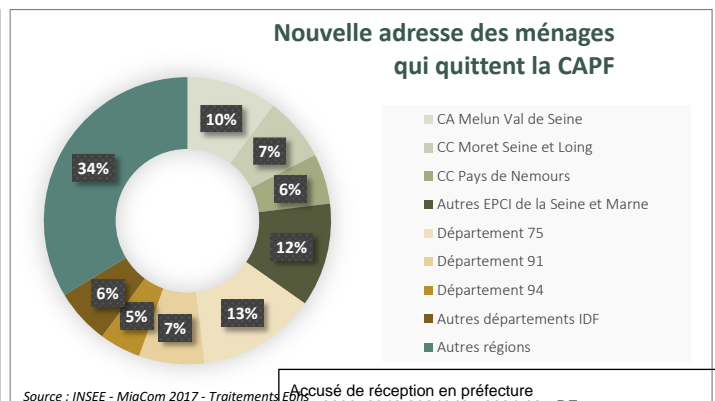
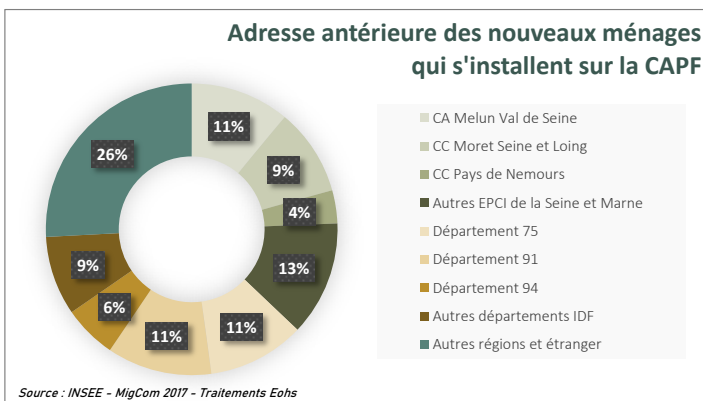
## Des mouvements résidentiels principalement externes

### Des nouveaux ménages provenant essentiellement des EPCI voisins et de la Métropole parisienne

Parmi les ménages qui ont emménagé sur la CAPF entre 2016 et 2017, 60 % concernent des ménages qui n'habitaient pas le territoire.

En 2017, hors mouvements internes (ménages qui ont déménagé, mais habitaient déjà le territoire), on constate légèrement plus de départs de ménages que d'arrivée sur la CAPF : 1900 entrées sur le territoire (dont 2/3 pour s'installer sur le cœur urbain) et 1 980 départs. Les migrations résidentielles sont « équilibrées » avec les territoires extérieurs avec cependant des spécificités :

- ▶ **Le solde est bénéficiaire avec la CC Moret Seine-et-Loing, le département de l'Essonne et les départements d'Île-de-France (hors 75, 77, 91 et 94)**
- ▶ **Le solde est déficitaire avec la CC Pays de Nemours, Paris, et les régions hors Île-de-France**



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

## Un territoire attractif auprès des familles âgées de 40 ans et plus

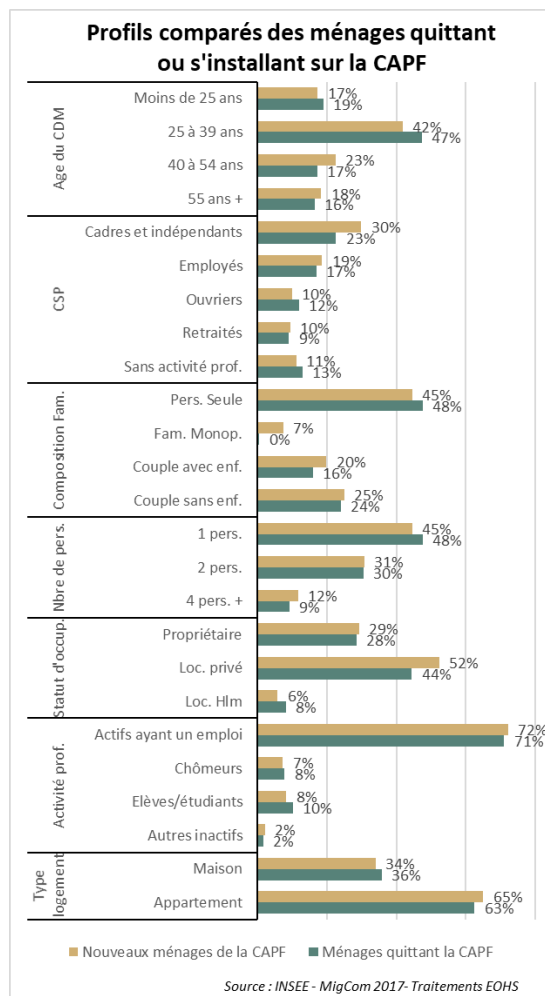
La comparaison du profil des ménages qui arrivent et qui quittent l'agglomération permet de montrer que :

### ► Les ménages quittant le territoire sont :

- **Des jeunes** : plus de 66 % des ménages sont âgés de moins de 40 ans, dont une partie peut partir aller étudier dans des pôles universitaires voisins (Marne-la-Vallée, région Parisienne) ;
- **Essentiellement des petits ménages, et notamment des personnes seules (48 %) ;**
- **Une population active** : 78 % sont des actifs occupés, hors retraités, dont des ménages aux revenus élevés (23 % de cadres et indépendants) ;
- **Principalement des locataires du parc privé (44 %) vivant dans des appartements (63 %).**

### ► Pour les nouveaux arrivants :

- Un profil de personnes seules (45 %) et familial : un quart de couple sans enfants, et un cinquième de couple avec enfants ;
- Des situations face à l'emploi plus favorable : 42 % des 25-39 ans, dont 72 % ayant un emploi ;
- Avec un niveau de vie élevé : 30 % de cadres et d'indépendants ;
- Avec un pouvoir d'achat élevé : principalement des locataires (52 %) dont la majorité dans du parc privé (52 %), mais un poids également important de propriétaire (29 %)



**Le locatif est important pour les emménagements sur le territoire.** En effet, 58 % des arrivées se font dans un logement locatif privé ou public. À l'inverse, la construction neuve de logement à un rôle très limité dans la mobilité, avec 1 900 emménagements en 2017, pour 260 logements mis en chantier, soit seulement 14 %.



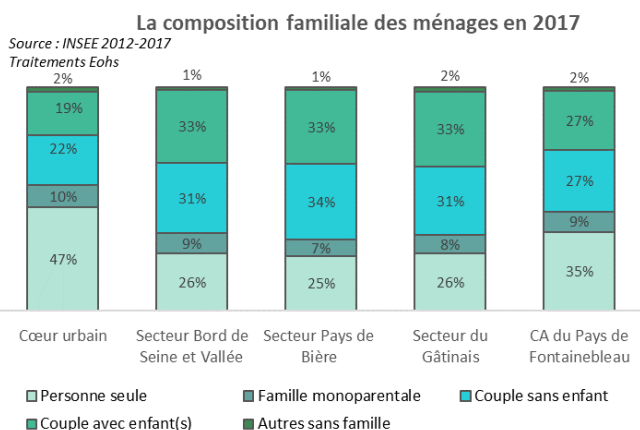
**Retour des entretiens communaux : il est difficile pour les primo-accédants avec enfants de venir s'installer sur les secteurs hors Cœur urbain, notamment à cause du prix du foncier élevé**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

## Un peuplement fortement lié aux caractéristiques du territoire

### Une évolution sociologique du profil familial

#### Une prédominance des ménages sans enfants sur la CAPF

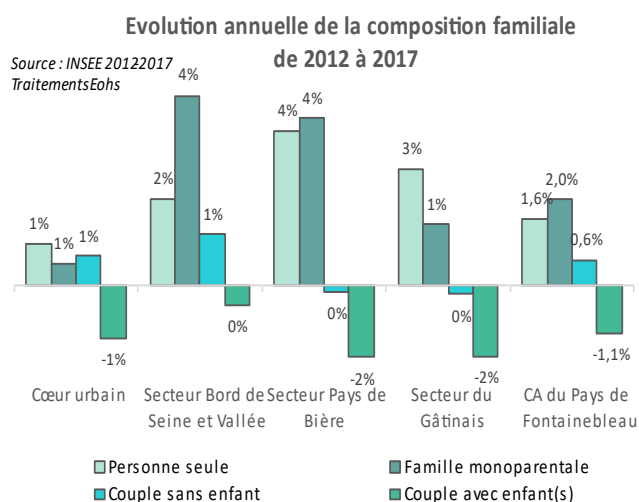


La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau se caractérise par une prédominance de ménages sans enfants : **62 %, dont 35 % de personnes seules et 27 % de couples sans enfants. Les personnes seules sont notamment surreprésentées sur le Cœur urbain (47 %) au détriment des couples avec enfants (19 %).**

En dehors du Cœur urbain, **la répartition est équivalente entre couples sans enfants et couples avec enfants.**

Ces différences donnent une indication sur la composition de l'offre résidentielle, plus adaptée aux familles dans les communes en dehors du Cœur urbain.

Cependant, dans les communes les plus éloignées du Cœur urbain, la part des familles est à peine plus élevée, mettant en avant une certaine difficulté pour les familles de s'installer dans ces communes.



**Sur la période 2012-2017, les personnes seules connaissent une progression importante à hauteur de + 1,6 %/an au détriment des couples avec enfants (-1,1 %/an). Ce constat est visible sur l'ensemble des secteurs de la CAPF.**

**Les familles monoparentales (+2 % par an) connaissent également une forte progression en cinq ans sur le territoire communautaire, notamment sur les communes du secteur Bord de Seine et Vallée (+4 %) et Pays de Bière (+4 %).**

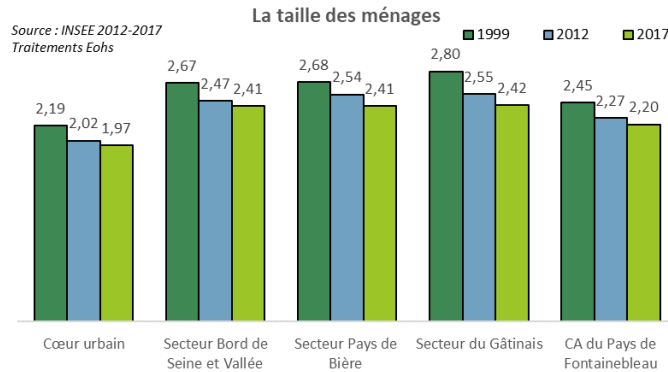


**Retour des entretiens communaux : Il existe une réelle difficulté pour les ménages avec de jeunes enfants de se maintenir sur certaines communes. Bien que le cadre soit attractif (bonne desserte routière, cadre de vie agréable, services présents), les prix du foncier et de l'immobilier ne permettent pas aux jeunes couples de s'installer et met en péril le maintien des classes dans les écoles.**



## Un desserrement de la taille des ménages renforçant le besoin en logement

En 2017, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau compte 30 148 ménages. En cinq ans, elle a enregistré en moyenne 135 ménages supplémentaires à loger par an (+2 %), tendance similaire avec la moyenne départementale.



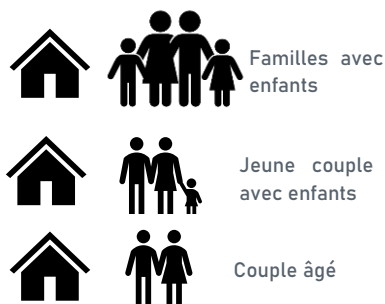
En dix ans, la CAPF a connu une hausse du nombre de ménages notamment due à un desserrement des ménages du fait de l'évolution des modes de vie (séparation, divorce, autre décohabitation...), de l'arrivée de nouveaux habitants, et du vieillissement de la population, comme il l'est observé sur l'ensemble du territoire national.

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération, la taille moyenne des ménages est passée de **2,45** personnes par ménage en 1999 à **2,20** en 2017. À population constante, il a fallu 191 logements par an pour répondre au besoin de desserrement.

Les secteurs ruraux présentent un profil plus familial que dans le reste du territoire, avec une taille moyenne au-dessus de **2,42** personnes par ménage pour le Gâtinais par exemple.

### Desserrement des ménages

Parc de logements en 1999

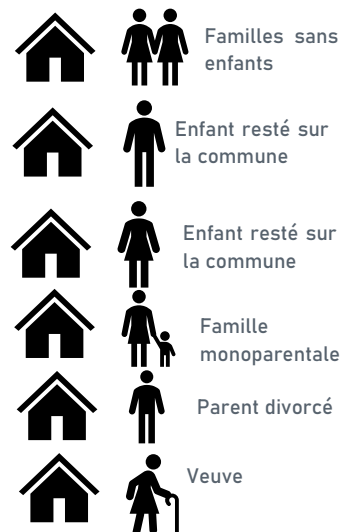


9 habitants, 3 ménages

Exemple de desserrement : il y a plus de logements mais la population diminue

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements

Parc de logements en 2021

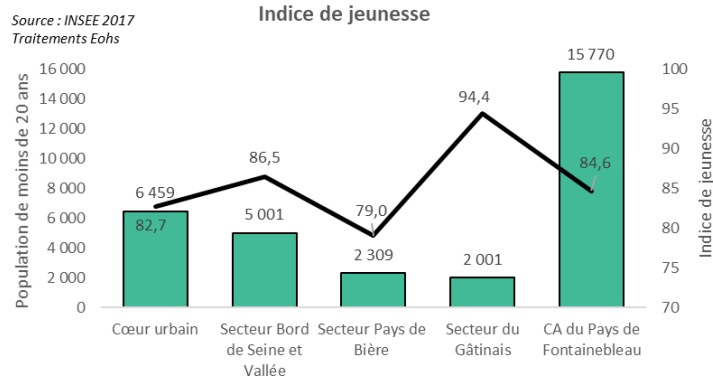


8 habitants, 6 ménages

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

## Un vieillissement marqué de la population

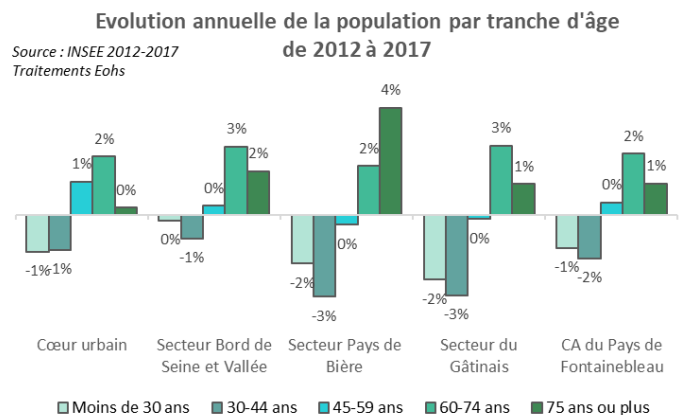
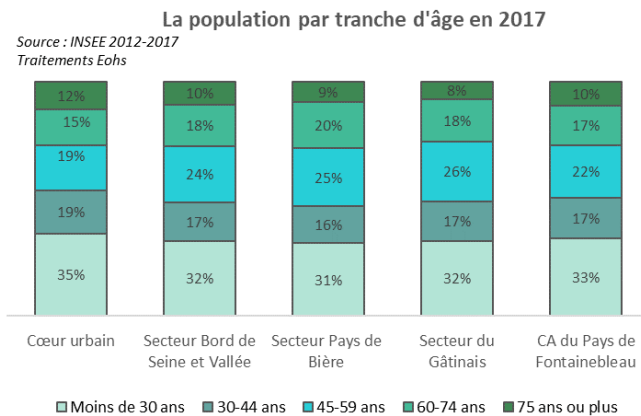
**Avec un indice de jeunesse de 84,6 en 2017, le territoire communautaire se détache de la tendance départementale beaucoup plus marquée par un profil plus jeune des ménages (indice de 143).**

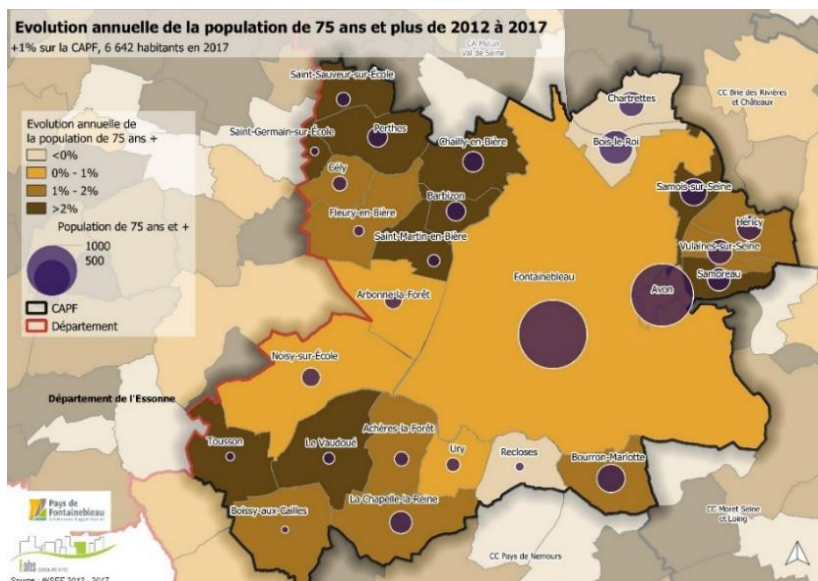


### Indice de jeunesse (Insee)

**Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus il est élevé, plus la population est considérée comme jeune. Un indice de 100 indique un équilibre. L'indice de jeunesse doit être mis en corrélation avec les familles avec enfant(s).**

Entre 2012 et 2017, on constate une diminution des moins de 30 ans, de plus en plus nombreux à quitter le territoire pour des formations ou un premier emploi, au profit de la tranche d'âge « plus de 60 ans ».



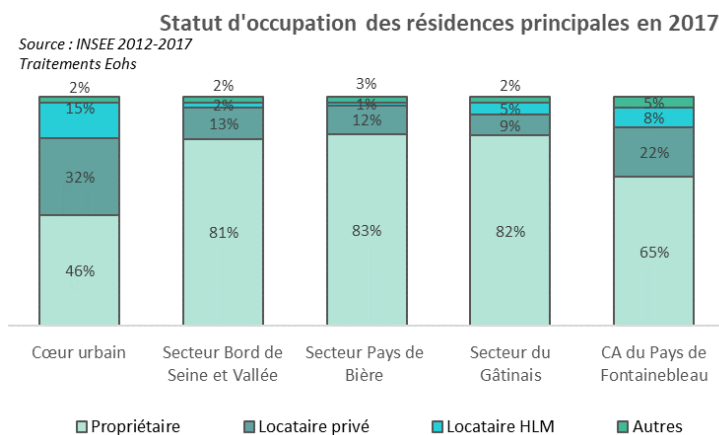


Cette tendance au vieillissement, qui s'observe sur tout le territoire national, s'applique également sur la CAPF. La part de la population des plus de 75 ans a augmenté de +1,2 % sur la période 2012-2017 (soit 400 personnes âgées supplémentaires en cinq ans) pour représenter aujourd'hui 10 % de la population, soit 7 000 seniors.

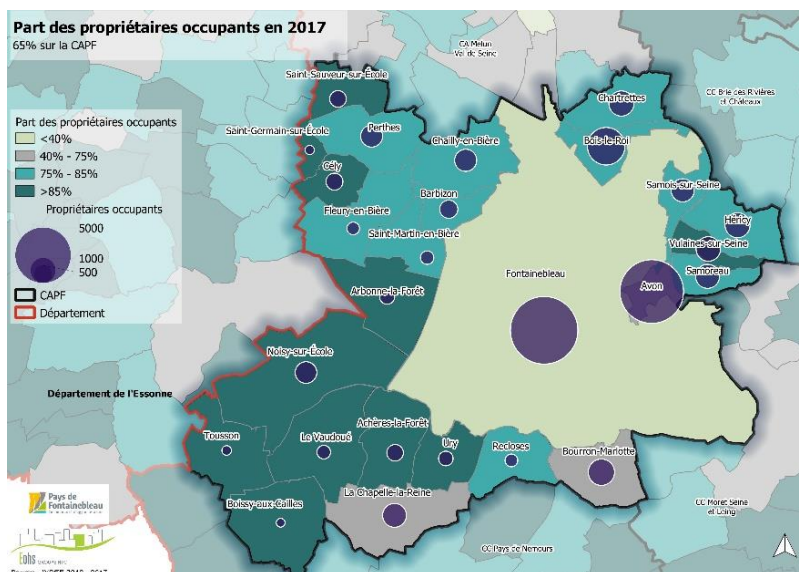
Les secteurs les plus marqués sont le Pays de Bière (+4 % par an) et le secteur Bord de Seine et Vallée (+2 % par an).

## Une majorité de propriétaires occupants sur le territoire

Sur la CAPF, 65 % des ménages occupent le logement qu'ils possèdent (propriétaires occupants), comparable à la tendance départementale. Ce taux varie fortement au sein de l'agglomération, de seulement 39 % sur la ville de Fontainebleau et 54 % à Avon, à plus de 80 % sur les secteurs Gâtinais, Pays de Bière et Bord de Seine et Vallée.

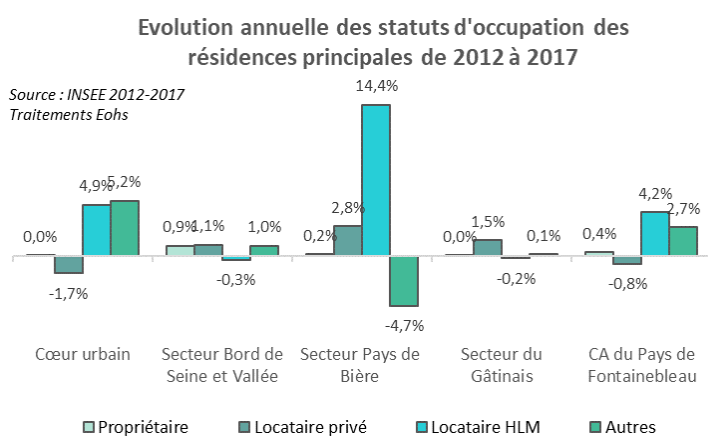


La prédominance du statut de propriétaire à l'extérieur du Cœur urbain est à relier au parc, composé essentiellement de grandes maisons individuelles, et explique ainsi la composition plus familiale de ces secteurs : les couples avec ou sans enfants vivent principalement dans ces territoires, alors que le Cœur urbain concentre les ménages composés d'une seule personne.



Le parc locatif privé, qui joue un rôle important dans la mobilité résidentielle des ménages (pour rappel, 58 % des mouvements se font sur le parc locatif), représente à l'échelle de l'intercommunalité 22 % de l'offre de logements, dont 70 % est située sur le Cœur urbain.

Quant au parc locatif public (logements sociaux familiaux), il représente 8 % de l'offre. Ce parc est également principalement concentré sur le Cœur urbain (83 % de l'offre).



**Entre 2012 et 2017, le nombre de locataires du parc privé a diminué (-0,8 % par an) contrairement au locataire du parc public, en hausse (+4,2 % par an à l'échelle de la CAPF).**

La proportion de propriétaires, quant à elle, augmente très légèrement (+0,4 % par an sur la CAPF).

Les principaux enjeux pour la CAPF seront de prendre en compte, mais aussi d'anticiper le vieillissement de la population avec le développement d'une offre adaptée pour les personnes âgées autonomes (proches des services et équipements, petits logements...), le maintien à domicile ou la création de logements ou de structures adaptées aux personnes âgées dépendantes.

Il s'agira aussi de maintenir les jeunes et les ménages avec enfants. Pour cela, la CAPF devra répondre aux besoins en logements et en hébergement de ce public jeune, qu'il soit étudiant, apprenti, jeune actif ou précaire : taille des logements à privilégier, attention particulière à apporter aux loyers, types d'hébergement à développer (hébergement de courte durée, colocation dans le parc social, etc.). Concernant les familles avec enfants, la CAPF devra travailler sur la diversification de l'offre sur l'ensemble du territoire en évitant les spécialisations d'occupation du parc en fonction de l'âge, du type de ménage et du type de produits proposés.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

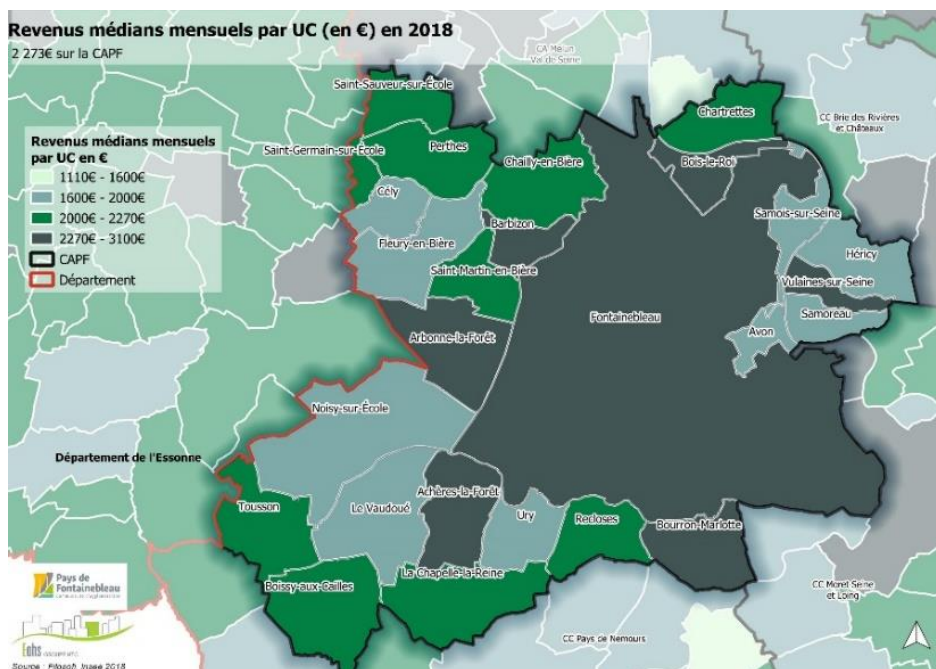


**Retour des entretiens communaux : Certaines communes rurales évoquent un besoin en locatif, offre qui permet d'assurer un renouvellement de la population en répondant notamment aux ménages en début de parcours résidentiels, avec de jeunes enfants, mais aussi, aux personnes âgées désireuses de se rapprocher des services et des commerces.**

Des revenus médians importants, mais avec de fortes disparités entre communes

### Un revenu médian élevé

Avec un **revenu médian annuel de 27 270 € par unité de consommation (UC)**, la CAPF se situe bien au-dessus de la moyenne départementale (23 470 € par UC) et de ses territoires de comparaisons (21 450 € pour la Communauté d'Agglomération de Melun Val-de-Seine, 25 960 € pour la CC Brie Rivières et Châteaux et 24 640 € pour la CC Moret Seine-et-Loing). Fontainebleau et les communes limitrophes concentrent les revenus les plus élevés (Barbizon, Arbonne-la-Forêt, Bourron-Marlotte). Seule la commune d'Avon est en dessous de la moyenne départementale, avec un revenu médian annuel de 22 980 € par unité de consommation.



Le fait que les revenus les plus élevés soient situés sur les communes bénéficiant d'une forte attractivité auprès des familles traduit une probable pression sur le marché du logement et du foncier et une accession au logement de plus en plus réservé aux ménages les plus aisés dans ce secteur périurbain et des villages.

### Revenu médian par Unité de consommation (Insee)

La médiane du revenu fiscal partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu supérieur.

Cet indicateur permet donc de mesurer le niveau central des revenus au sein d'une zone.

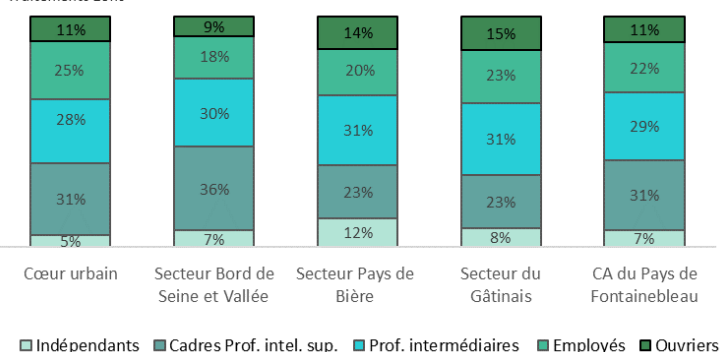
#### Unité de consommation – UC (Insee)

Pondération permettant de comparer le niveau de vie des ménages de taille différente. Pour cela, on utilise les équivalences suivantes, issues de l'échelle de l'OCDE : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

## Une surreprésentation des CSP+ par rapport au département

Catégorie socio. professionnelle de la population de 15 à 64 ans en 2017

Source : INSEE 2012-2017  
Traitements Eohs



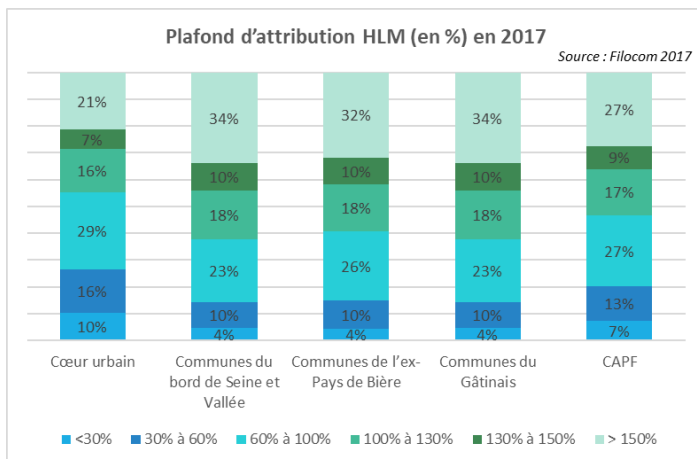
La part des CSP + (chefs d'entreprises, artisans, cadres et professions intermédiaires) est supérieure à la moyenne départementale (67 % contre 52 %).

Le secteur du Bord de Seine affiche la proportion la plus élevée des CSP+, soit 73 %. Les secteurs Pays de Bière et Gâtinais ont une répartition plus équilibrée entre les différentes catégories socioprofessionnelles.

## Des signes de fragilités socio-économiques présents

Plafond d'attribution HLM (en %) en 2017

Source : Filocom 2017



Sur l'ensemble de l'agglomération, 47 % des ménages sont éligibles à un logement social (soit 13 270 ménages) dont 20 % éligibles à un logement très social (5 700 ménages). Sur le Cœur urbain, les proportions sont un peu plus importantes, en lien avec le poids du parc locatif social, avec 55 % des ménages sous le plafond HLM, dont 26 % très social.

Le taux de pauvreté s'élève à 9 % à l'échelle communautaire et est inférieur à la moyenne départementale (11,8 %). À l'échelle des communes, Avon se distingue par la part la plus importante (14 %), en raison de la présence du seul quartier politique de la ville (QPV) du territoire communautaire. Fontainebleau également, est marqué par la précarité avec un taux à 13 %.

Le taux de chômage est à 8 % en 2017 contre 9 % en Seine-et-Marne. Ce taux de chômage connaît une hausse depuis 2012 (+1,5 % par an). Sur la commune d'Avon, le taux s'élève à 10 % pour 838 chômeurs (soit 10 % de la population âgée de plus de 15 ans).

<p><b>PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)</b> <i>Décompté au titre de l'art. 55 SRU</i></p> <p>Plafond de ressources de référence permettant d'entrer dans le parc locatif social. Les plafonds de ressources* d'accès sont les suivants :</p> <p>Personne seule : ressources &lt; à 1 739 €/mois</p> <p>2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages : ressources &lt; à 2 323 €/mois</p> <p>3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage : ressources &lt; à 2 793 €/mois</p>	<p><b>PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Insertion)</b> <i>Décompté au titre de l'art. 55 SRU</i></p> <p>Il est destiné à un public à très faibles ressources et/ou en difficulté d'insertion. Le loyer est inférieur à celui du PLUS. Les plafonds de ressources* d'accès sont les suivants :</p> <p>Personne seule : ressources &lt; à 957 €/mois</p> <p>2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages : ressources &lt; à 1 394 €/mois</p> <p>3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage : ressources &lt; à 1 676 €/mois</p>	<p><b>PLS (Prêt Locatif Social)</b> <i>Décompté au titre de l'art. 55 SRU</i></p> <p>Il est parfois appelé « logement intermédiaire ». Les conditions de ressources* pour y accéder sont plus élevées que le PLUS soit :</p> <p>Personne seule : ressources &lt; à 2 261 €/mois</p> <p>2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages : ressources &lt; à 3 019 €/mois</p> <p>3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage : ressources &lt; à 3 631 €/mois</p>
---	---	--

<p><b>Taux de pauvreté (Insee)</b></p> <p>Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Ainsi, il correspond au montant inférieur à 60 % du revenu médian national. En 2017, le seuil de pauvreté était de 1 041 € par UC par mois (recensement publié par l'Insee en 2019).</p>	<p><b>Taux de chômage (Insee) :</b></p> <p>Pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés et chômeurs).</p> <p>Le taux de chômage diffère de la part du chômage qui, elle, mesure la proportion de chômeurs dans l'ensemble de la population.</p>
---	--

\*Les plafonds de ressources sont définis annuellement par arrêté et s'appuient sur le revenu fiscal de référence. Les chiffres présentés sont issus de la grille applicable en 2020 sur les revenus de l'année 2018.

**Ces disparités dans les revenus posent la question de la possibilité d'installation des ménages modestes dans le territoire et notamment sur l'accès au logement pour tous les ménages.**

### **Un parc privé qui joue en partie un rôle de parc social de fait**

Les différences sont notables selon le statut d'occupation parmi les ménages éligibles à un logement social. La majorité habite dans le parc privé (85 % sont locataires du parc privé ou propriétaires occupants).

La particularité du territoire de la CAPF réside dans l'importante précarité des ménages locataires du parc privé. Ainsi, 34 % des ménages éligibles à un logement très social vivent dans le parc locatif privé, soit près de 2 270 ménages. **Ce constat amène à penser qu'une partie importante du parc privé joue le rôle de parc social de fait et accueille une population très précaire.** Pour s'y maintenir, ces derniers sont amenés à faire des concessions sur leurs conditions de confort ou d'occupation.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

# LE PARC DE LOGEMENTS ET SON UTILISATION

## **Ce qu'il faut retenir :**

- ▶ Un parc de logements en centres anciens qui présente des enjeux de réhabilitation
- ▶ Une forte augmentation des résidences secondaires sur le territoire
- ▶ Un parc de logement vieillissant et potentiellement énergivore
- ▶ Un parc de logements vacants conséquent



## Les enjeux en matière d'habitat

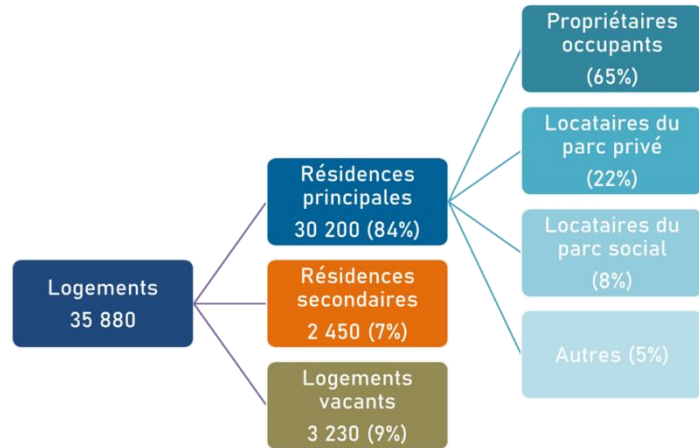
- Poursuivre les efforts de requalification du parc privé en privilégiant les interventions sur les noyaux durs de dégradation
  - Pérennisation des dispositifs opérationnels mis en place par le passé, redéfinition de certains objectifs
  - Intervenir sur la requalification des petites copropriétés anciennes des centres-ville
- S'interroger sur le développement des résidences secondaires sur le territoire
- Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier (neuf et surtout ancien)
- Utiliser prioritairement le potentiel du parc de logements vacants
  - Pour renforcer la dynamique démographique sur le Cœur urbain
  - Pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière
  - Exploiter le potentiel « vacant » pour favoriser la diversification de l'offre
  - Pour développer des réponses à certains besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes en recherche de locatif, logement temporaire, etc.)
- S'interroger sur le développement des locations touristiques



## Un parc de logements qui explique les différences de peuplement

84 % des logements sont occupés à l'année

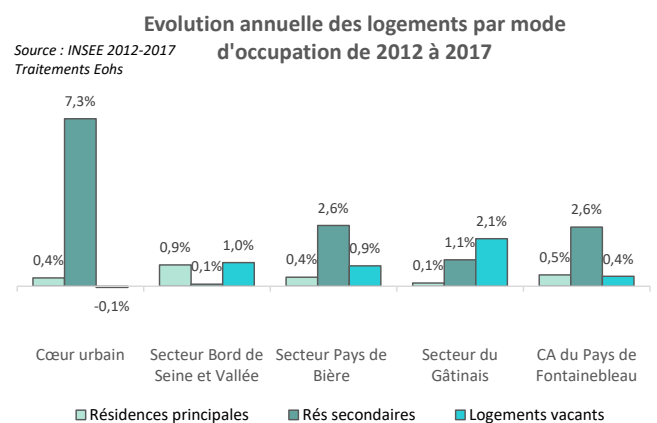
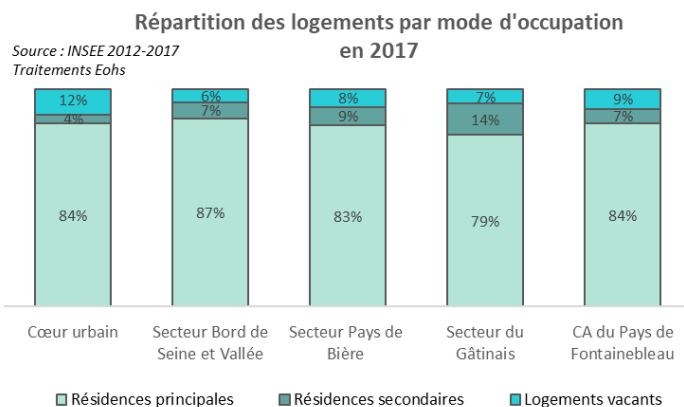
Le parc de logements de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau est **constitué de près de 84 % de résidences principales**. Ainsi, les poids des logements vacants (9 %) et des résidences secondaires (7 %) sont deux grandes caractéristiques du profil de la Communauté d'Agglomération.



De manière générale entre 2012 et 2017, la progression des résidences secondaires a été nettement plus importante que celle des résidences principales, notamment dans le Cœur urbain (+7,3 % par an) et le secteur Pays de Bière (+2,6 %/an).

Le secteur Bord de Seine et Vallée est spécifique, avec un rythme positif des résidences principales (+0,9 %) par rapport aux résidences secondaires.

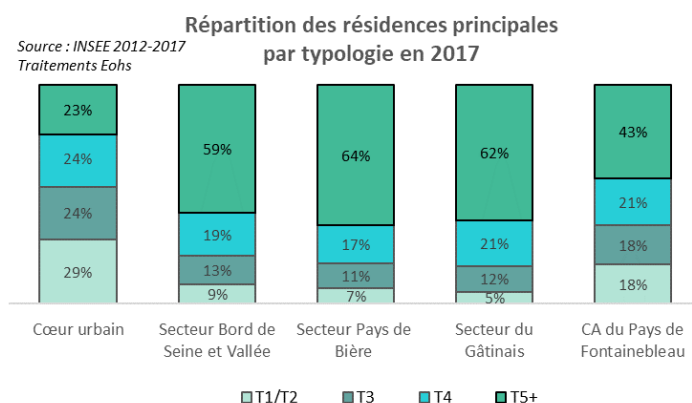
Selon les secteurs, la tendance a été plus ou moins forte entre 2012 et 2017. Un constat général s'établit : la hausse des résidences secondaires dépasse celle des résidences principales.



## Des résidences principales majoritairement en individuel et de grande taille

À l'échelle du territoire communautaire, **60 % des résidences principales correspondent à de l'individuel** (maison). Le Cœur Urbain se démarque avec une prédominance de logements collectifs (75 %) alors que la maison représente 90 % de l'offre sur les autres secteurs.

Dans les secteurs hors Cœur urbain, les ménages habitent majoritairement dans de grands logements (T4 et plus). **Au moins 80 % des résidences principales correspondent à un grand logement** dans les secteurs hors Cœur urbain. **Quant aux petits (T1 et T2) et moyens (T3) logements, ils sont surreprésentés dans le Cœur urbain**, près de 30 % des résidences principales sont de petites tailles (T1/T2).



Ces différences de composition du parc de résidences principales expliquent les spécificités en termes d'occupation des logements et notamment la sous-représentation des familles propriétaires sur la ville centre comparativement aux autres communes.

La présence des grands logements en périphérie peut entraîner une sous occupation de ces logements, dont la probabilité devient grandissante avec le vieillissement de la population. Ce phénomène peut bien entendu exister également dans la ville centre, dont l'attractivité auprès des familles apparaît faible au regard de l'analyse des migrations résidentielle.

À l'inverse, la sous-représentation des petits logements en périphérie **pose la question des possibilités offertes sur les communes des couronnes aux petits ménages, principalement les jeunes ou les personnes âgées avec un souhait de mobilité résidentielle.**

La composition du parc semble ainsi fortement liée au profil de peuplement des différents secteurs géographiques, interrogeant ainsi les questions de mixité de peuplement qui ne pourra être améliorée que par des actions de rééquilibrage de l'offre visant à améliorer les possibilités des ménages et donc à élargir leurs opportunités résidentielles. Néanmoins, l'offre existante peut, au-delà du seul critère de typologie, s'avérer inadaptée aux attentes des ménages pour des raisons liées à l'environnement global du logement, à ses « prestations » (présence d'espace extérieur par exemple) ou encore à sa situation concurrentielle au sein de l'offre communautaire.

Cette composition du parc où les petites typologies sont sous-représentées en dehors des communes les plus urbaines influence nettement les modes d'occupation et les dynamiques démographiques et résidentielles. Les ménages de petite taille et/ou en début de parcours résidentiel se voient cantonnés sur le Cœur urbain où se trouve localisée l'offre de petites typologies et de logements locatifs. Sont particulièrement concernés par cette problématique les jeunes, mais aussi, de plus en plus les ménages/personnes vieillissantes, qui souhaiteraient « abandonner » une maison devenue trop grande pour un logement de taille inférieure, situé à proximité des services et commerces.

## Une problématique de la vacance qui touche particulièrement le cœur urbain

### Une proportion et une croissance élevée pour le territoire

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, **3 230 logements vacants sont recensés selon l'Insee**, soit un **taux de vacance de 9 %** au sein de la CAPF<sup>1</sup>. Le territoire communautaire se démarque avec un taux de vacance supérieur à celui de la Seine-et-Marne (7 %), mais aussi d'autres territoires de comparaison (CA Melun Val-de-Seine et la CC de Brie Rivières-et-Châteaux à 7 %).

#### Logement vacant

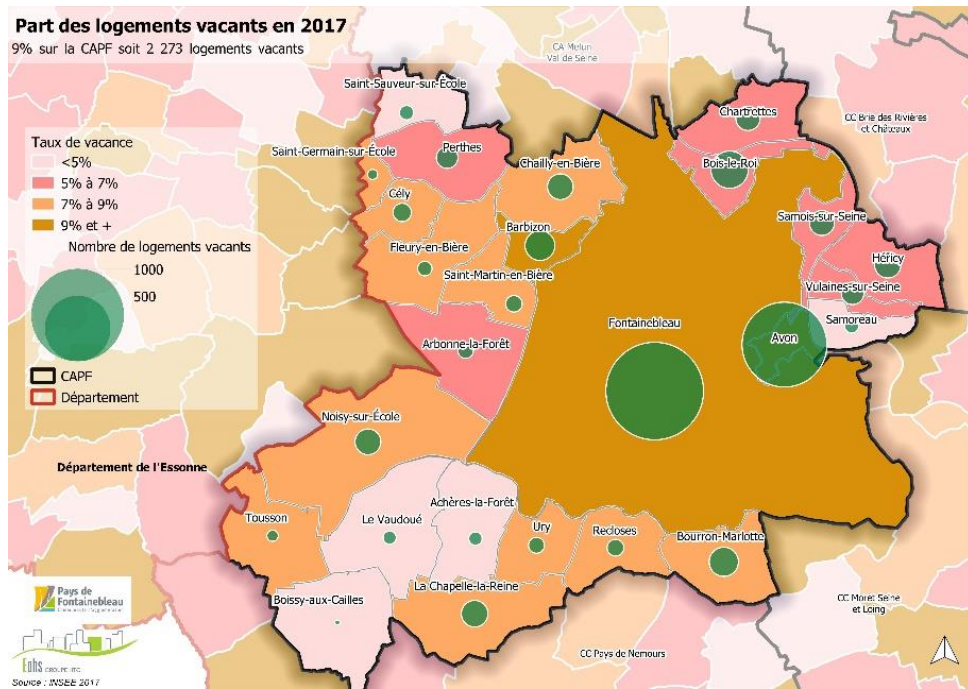
**Selon l'Insee, logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :**

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

**Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) – Filocom, logement vide de meubles, qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier. Pour cette raison, ce dernier n'est pas assujéti à la taxe d'habitation.**

**D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance est considéré comme « raisonnable », à savoir ne constituant pas une véritable problématique, lorsqu'il se situe autour de 4-5 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.**

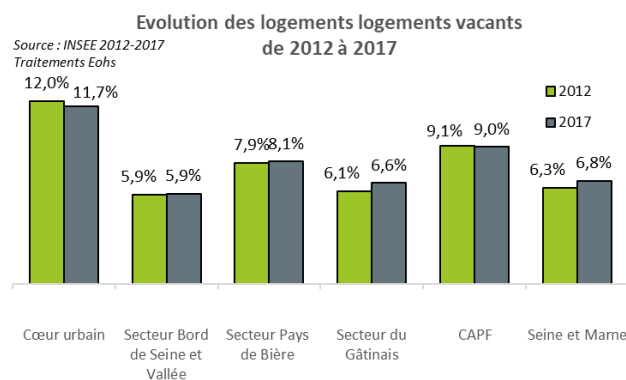
<sup>1</sup> À titre indicatif, Filocom recense 4 400 logements vacants en 2017



En 2017, **le secteur du Cœur urbain est le plus touché par la vacance**, avec un taux de 12 %. En termes d'évolution, la vacance tend à diminuer à Fontainebleau en cinq ans (12,3 % contre 15,3 % en 2012) alors qu'elle augmente à Avon (10,9 % contre 8,1 % en 2012).

En dehors du Cœur urbain, la vacance est limitée, même si elle tend à légèrement progresser.

À l'image de la Seine-et-Marne, un enjeu se définit autour de cette problématique au sein du territoire communautaire où le phénomène est plus prégnant.



## Une vacance structurelle qui concerne principalement des logements anciens, de petites typologies et en mauvais état

La vacance structurelle (supérieure à 2 ans), qui représente environ 1 660 logements<sup>2</sup> (soit 37 % de la vacance) reflète quant à elle l'existence d'un parc pouvant connaître un problème d'attractivité, en raison de son état de dégradation, du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande.

### **Vacance conjoncturelle (Filocom)**

**La vacance conjoncturelle ou commerciale correspond à une inoccupation du logement depuis moins de 2 ans. Cette vacance contribue au bon fonctionnement du parc (entretien) et facilite la fluidité du parcours résidentiel des ménages. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.**

### **Vacance structurelle ou dite de longue durée (Filocom)**

**Elle correspond à une vacance de plus de deux ans. Elle concerne soit des logements mis sur le marché, mais inadaptés à la demande (trop chers, désintéressés...) soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché (en attente d'une démolition ou des travaux, bloqués, en indivision, en succession, réservés pour soi ou pour un proche...).**

Parmi les principales caractéristiques de cette vacance structurelle :

- ▶ Elle concerne essentiellement des logements en mauvais état : 88 % de la vacance structurelle est classée en catégorie cadastrale 5 à 8.
- ▶ Les petits logements sont davantage représentés parmi les logements vacants, que parmi les résidences principales : 51 % des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des T1 ou T2 (contre 18 % sur l'ensemble du parc), alors qu'il s'agit des typologies les plus demandées, notamment dans le parc social. Cela peut en partie s'expliquer par une plus forte rotation sur ces logements, mais peut aussi montrer une inadéquation entre l'offre et la demande, en particulier des T1-T2 dans le parc locatif privé.

Selon la situation, les propriétaires ou les héritiers, ne souhaitent pas se séparer du bien, devenant parfois une résidence secondaire. La frontière est donc floue entre la résidence jamais occupée (logements vacants) et celle qui l'est quelques fois dans l'année (résidence secondaire). Pour autant, une partie de ces biens se dégradent petit à petit, car ils ne sont pas habités et ne font pas toujours l'objet de travaux d'amélioration puisque ce sont essentiellement des biens anciens. Ainsi ils ne sont pas forcément aux normes et/ou adaptés aux modes de vie actuels et nécessiteraient des interventions (augmentant le coût total de l'achat). Par conséquent, ces biens perdent de la valeur et ne peuvent pas accueillir en l'état de nouveaux ménages.

<sup>2</sup> Filocom, 2017.

### Retour des entretiens communaux :

Lors des entretiens avec les élus, ces derniers ont confirmé la multiplicité des situations de vacance qu'il était possible de rencontrer sur les centres-bourg. En effet, sur la CAPF, la vacance structurelle renvoie à des réalités multiples et ne peut pas ainsi être traitée de manière uniforme :

- ▶ Un décalage entre les biens proposés et la réalité du marché local (marqué notamment par des prix élevés)
- ▶ Le comportement « frileux » voire la rétention de certains propriétaires bailleurs qui ne souhaitent pas louer leurs biens à cause – entre autres – de la recrudescence des risques d'impayé.
- ▶ Des problèmes de succession ; et le vieillissement de la population, les personnes âgées se retrouvent dans des infrastructures spécialisées et conservent leur logement.
- ▶ La dégradation de la qualité de certains biens anciens, impropres à la location ou mis en concurrence avec des logements neufs de meilleure qualité, conjuguée à des difficultés financières rencontrées par certains propriétaires pour entreprendre des travaux



## Une activité touristique qui impacte le marché du logement

### Le tourisme fortement lié au patrimoine et au cadre de vie

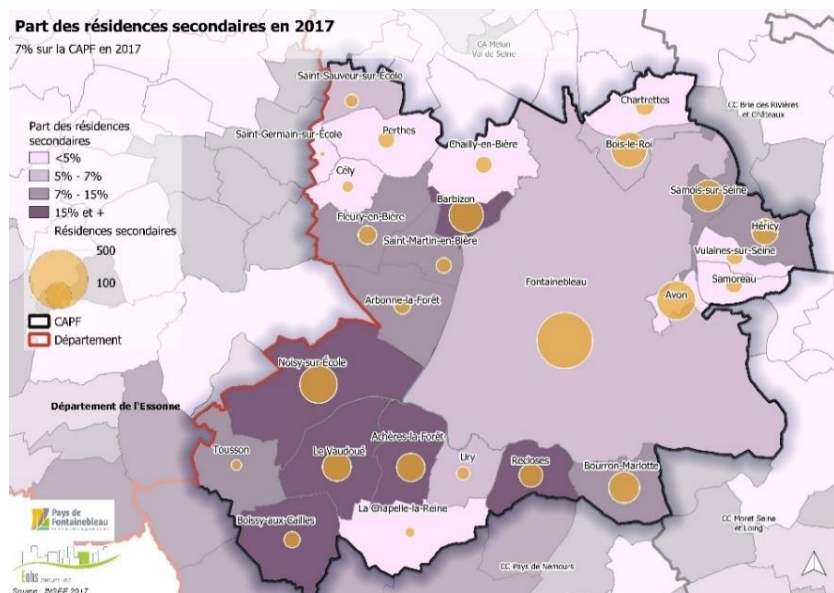
La CAPF appartient à un département fortement marqué par une attractivité touristique, en effet la Seine-et-Marne est qualifiée de « poumon vert de l'Île-de-France » avec son cadre de vie d'exception, ses espaces naturels qui forment son identité. Le patrimoine historique et culturel du département complète les possibilités d'activités touristiques. C'est bien par la diversité de l'offre touristique que se distingue la Seine-et-Marne :

- ▶ Les sites de renommées internationales (château de Fontainebleau, château de Vaux-le-Vicomte, cité médiévale de Provins)
- ▶ Les espaces naturels (la forêt de Fontainebleau, réserve naturelle nationale de la Bassée) et corridors écologiques (Forêt de Jouy, Plaine de Sorques, Parc de Livry...). Cette diversité des espaces naturels permet la pratique de sports nature, richesse singulière pour un territoire d'Île-de-France. Elle attire non seulement les habitants du département, mais aussi de très nombreux Franciliens.

La Communauté d'agglomération s'inscrit dans cette dynamique en étant un territoire à fort caractère touristique grâce à sa richesse patrimoniale et architecturale. Le Pays de Fontainebleau propose donc une ville royale et impériale, un château, des centres équestres renommés, 5 villages de caractères (Barbizon, Bourron-Marlotte, Samois-sur-Seine, Boissy-aux-Cailles, et Noisy-sur-École) et 22 000 hectares de forêts. La CAPF est ainsi une destination familiale, pour tout âge, le temps de séjours courts ou longs et aux nombreux atouts.

## Un poids significatif des résidences secondaires

**7 % des logements correspondent à des résidences secondaires<sup>3</sup> à l'échelle de la CAPF**, bien supérieur à la moyenne départementale (3 %) et aux autres territoires de comparaison (2 % pour la CA Melun Val-de-Seine et 4 % pour la CC Brie Rivières-et-Châteaux et 6 % pour la CC Moret Seine-et-Loing).



### Résidence secondaire (Insee)

Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

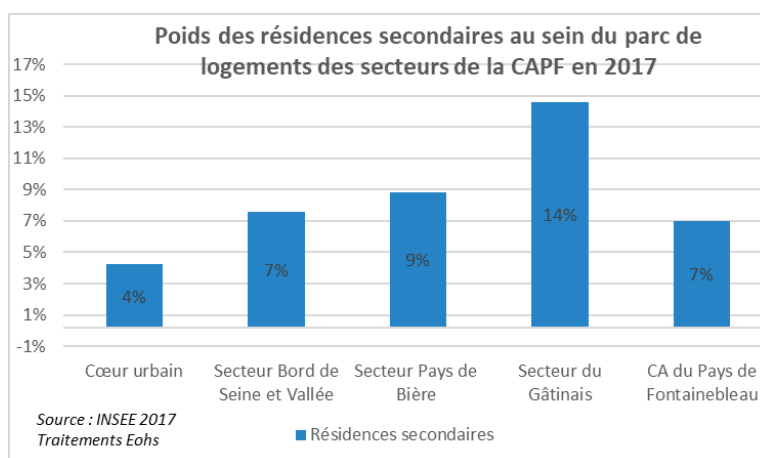
Par conséquent, une résidence secondaire n'est pas un logement vacant.

### Logements occasionnels (Insee)

Logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

**Le secteur Gâtinais affiche la part la plus importante de résidences secondaires avec 14 %**, soit 620 logements et une augmentation de +1 % par an. Chaque secteur est concerné par la présence de nombreuses résidences secondaires, et représente des volumes importants (680 sur le Cœur urbain, 716 sur Bord de Seine-et-Vallée ; 432 au Pays de Bière). Parmi ces secteurs, certaines communes atteignent un quart de leur parc : Boissy-aux-Cailles (23 %), Le Vaudoué (27 %), Barbizon (21 %) et Recloses (21 %).



<sup>3</sup> Y compris les logements occasionnels.

Le territoire est largement pourvu de résidences secondaires dans l'ensemble de l'EPCI, en lien fortement avec **l'activité touristique**, mais aussi en partie avec le cadre de vie (communes plus excentrées, plus rurales, cadre naturel...) et les dynamiques démographiques et résidentielles observées. S'ajoute l'émergence des locations sur des plateformes touristiques au sein des villages ainsi que de nombreux gîtes, tables d'hôtes.

De plus, certaines des résidences secondaires coïncident avec des **biens familiaux, parfois, depuis plusieurs générations**. Elles sont ainsi peu fréquentées dans l'année : la plupart du temps l'été ou quelques week-ends, ou voire quelques mois dans l'année<sup>4</sup>.



#### Retour des entretiens communaux :

Le développement du nombre de logements dédiés à la location de courte durée à des fins touristiques s'est accéléré à la suite du 1<sup>er</sup> confinement lié à la crise COVID-19 de mars 2020 avec une forte demande de ménages parisiens. Ceci peut entraîner, dans les villes caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, une raréfaction du marché locatif traditionnel et un accroissement de la tension.

Cette situation est préjudiciable pour les ménages locaux, notamment les jeunes qui sont contraints de s'éloigner pour trouver un logement abordable.

Certains élus ne souhaitent pas forcément intervenir de manière prioritaire sur cette thématique, car ces logements permettent de conserver de l'activité économique sur les villages

### L'offre en meublés de tourisme conséquente sur l'agglomération

Le Pays de Fontainebleau présente une offre en location conséquente et présente dans toutes ses communes. En 2020, est comptabilisé 570 meublés touristiques, dont plus de la moitié sont concentrés sur le Cœur urbain, à Fontainebleau et Avon. Puis, les communes de Noisy-sur-École et Barbizon.

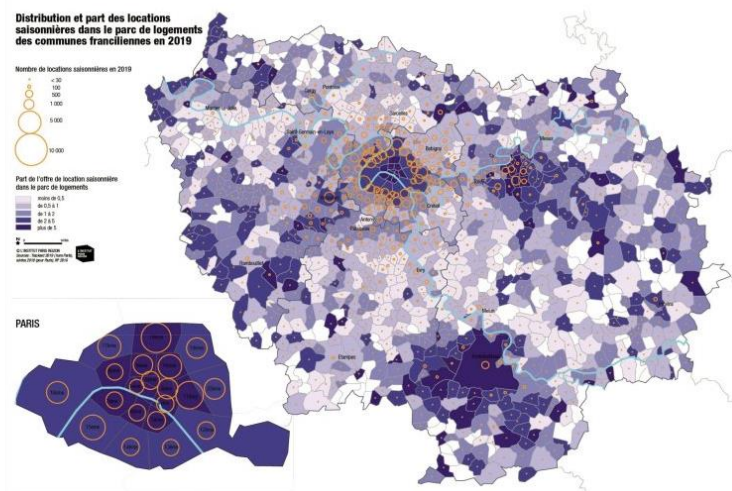
Les grands sites de locations numériques dominent le paysage de la location touristique. En décembre 2020 sont comptabilisées 556 annonces sur une plateforme de locations touristiques en ligne (source AirDNA) dont 400 locations sont à Fontainebleau, avec 90 % de location sur la plateforme Airbnb.

Depuis la loi de finances 2019, les opérateurs en ligne se doivent de verser une taxe de séjour et de déclarer leurs revenus locatifs. Cette loi permet d'une autre manière d'identifier les dates et lieux de séjours. Il apparaît cependant que de nombreuses locations n'ont pas été déclarées (370 en 2020). Ce constat montre d'importantes recettes fiscales non perçues pour les communes. Le non-repérage d'un certain nombre de locations ne permet pas d'anticiper certaines difficultés ou encore anticiper l'aménagement du territoire. De plus, dans certaines situations, la cohabitation avec les habitants et les touristes peut être difficile, notamment par rapport à la tranquillité publique.

<sup>4</sup> Informations issues des entretiens communaux réalisés dans le cadre du PLH



Des solutions existent, comme « l'autorisation de changement d'usage » (art L324-1-1 du code de la construction). Lorsqu'un propriétaire souhaitera dédier son logement à la location, il devra y être autorisé par arrêté du maire. En effet, le Pays de Fontainebleau est soumis à la loi Elan du 23 novembre 2018, dans lequel une procédure d'enregistrement est applicable aux grandes agglomérations et aux départements de la petite couronne parisienne, mais qu'il est possible d'étendre aux territoires particulièrement exposés à des déséquilibres entre habitat permanent et location occasionnelle (articles L631-7 et L631-9 du Code de la construction et de l'habitation). En effet, une étude récemment publiée par l'Institut Paris Région montre que l'agglomération du Pays de Fontainebleau est concernée par la densité et par la place de cette offre de locations dans le parc de logement.

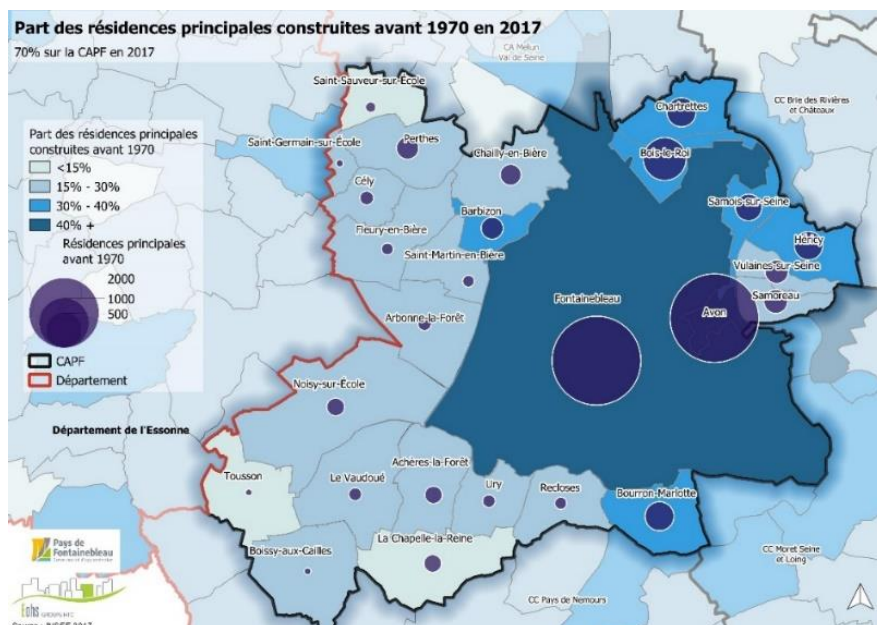


Source Institut Paris Région

## Un parc privé ancien nécessitant une vigilance

### Un parc ancien et potentiellement énergivore

Le parc de résidences principales de la CAPF est **potentiellement énergivore** : 53 % ont été construites avant les premières réglementations thermiques de 1970. Le secteur du Gâtinais possède un parc un peu moins ancien, dont le poids des logements construits avant 1971 est autour d'un tiers (38 % en 2017). Ces communes ont bénéficié d'un développement plus prononcé à partir des années 1970.



Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d'amélioration thermique (difficilement quantifiable), le potentiel de rénovation est important.

### **Une qualité du parc pouvant entraîner des situations de précarité énergétique**

Au total, 22 % des propriétaires sont éligibles aux aides de l'Anah, soit environ 6 300 ménages (dont 4 240 considérés comme prioritaires).

Enfin, près de 3 résidences principales sur 10 sont chauffées uniquement en électrique (avec une part atteignant 39 % sur le secteur du Gâtinais), pouvant entraîner des situations de précarité énergétique.

### **3,8 % de résidences principales privées potentiellement indignes**

#### **Habitat indigne**

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains. Ces logements « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009). Il convient de préciser que les logements vétustes et inconfortables n'entrent pas dans le concept d'habitat indigne.

#### **Parc privé potentiellement indigne (PPPI)**

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants. Source Anah – DDT.

Environ 553 logements sont considérés comme potentiellement indignes en 2015, représentant 3,8 % des résidences principales privées (RPP), soit 1 250 personnes. En Seine-et-Marne, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) concerne 2,3 % des RPP. La CAPF a une situation plus problématique que sur l'échelle du département. Le PPPI touche en majeure partie les copropriétés d'avant 1949 et les locataires du parc privé.



### Retour des entretiens communaux :

Bien que les élus considèrent le potentiel d'amélioration énergétique d'une partie du parc comme important, une grande partie évoque cette problématique d'indignité comme globalement faible dans le parc de propriétaires occupants. En effet, **très rares sont les logements qualifiés de très dégradés**. D'autres élus font le constat de logements en très mauvais état sur leur territoire, mais à la marge et a priori occupés par des ménages souvent âgés, ne souhaitant pas entreprendre de démarches particulières.

## Le déploiement de dispositifs opérationnels

Actuellement, divers dispositifs opérationnels sont en vigueur sur le territoire communautaire, dont une partie est déployée par différents partenaires (Région, Département, etc.) :

- ▶ **Le dispositif PIG (Programme d'Intérêt Général) est en vigueur depuis 2009** sur seize communes concernées du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, soit 23 % du parc de logements de l'agglomération. Le nouveau PIG de 2019-2024 concerne particulièrement la rénovation énergétique. Le bilan du dernier PIG 2009-2014 est :
  - 90 % des projets subventionnés concernent des travaux d'économie d'énergie, ce qui dénote un net succès du PIG sur la thématique énergétique.
  - Sur le volet autonomie dans le logement, trente-et-un projets ont été financés au cours de ces cinq années de suivi-animation.
  - Quelques réalisations en matière de lutte contre le mal-logement et de production de logements à loyers maîtrisés,

**Le dispositif PIG a été moins concluant en Seine-et-Marne qu'en Essonne**, en effet il a été observé une dichotomie dans la consommation des crédits. Les différents acteurs du dispositif ont pu constater que celui-ci a reçu un meilleur écho auprès des propriétaires essonnais (aussi bien dans le nombre de contacts enregistrés que dans le nombre de projets financés), et cela malgré la mise en place dès le début du dispositif d'un numéro unique et d'une communication unifiée. Cela pourrait s'expliquer par des revenus moyens légèrement plus élevés en bordure de forêt côté Seine-et-Marne.<sup>5</sup>

- ▶ **Espace FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer) via le Parc Naturel Régional** est un service d'accompagnement à la rénovation énergétique, pour réduire les factures d'électricité, augmenter le confort des logements et maîtriser sa consommation d'énergie
  - Les conseils sont réalisés par téléphone ou lors de rendez-vous chez l'habitant ou à la maison du Parc. Des permanences sont ouvertes au public dans les locaux de la CAPF.
- ▶ **Une première démarche d'OPAH-RU** a été enclenchée depuis 2012, menée à l'échelle des 5 communes de la CCPF : Fontainebleau, Avon, Bourron-Marlotte, Samois-sur-Seine et Recloses. Les objectifs qui définissent l'OPAH RU sont :

<sup>5</sup> Bilan PIG PNRGF, 2009-2014

- La résorption de l'habitat indigne et de la vacance avec une vigilance spécifique sur les copropriétés fragiles ;
- La lutte contre la précarité énergétique (possibilité de s'insérer et abonder le programme « habiter mieux » mis en place par l'État et décliné au niveau départemental) ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie (vieillesse et handicap)

Un premier travail a permis de sélectionner des secteurs à enjeux d'habitat dégradés, notamment à Avon et Fontainebleau. Mais l'étude a été interrompue puis relancée suite à la création de la CAPF en 2017.

L'État a redéfini les secteurs à enjeux, a réajusté les objectifs chiffrés de réalisation pour chaque volet de la convention OPAH-RU (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, volet copropriétés...) et redéfini les partenaires (EPF, Action Logement...). L'OPAH-RU est lancée sur Fontainebleau, Avon, Samois-sur-Seine et Bourron-Marlotte. En complément, une étude pré-opérationnelle est lancée sur les communes non couvertes par le PIG (soit Bois-le-Roi, Chartrettes, Noisy-sur-École, Vulaines-sur-Seine et Samoreau).

**L'État souhaitant que la convention OPAH-RU soit impérativement intégrée au dispositif Action Cœur de Ville de Fontainebleau et d'Avon.** La convention-cadre a été signée le 8 octobre 2018.

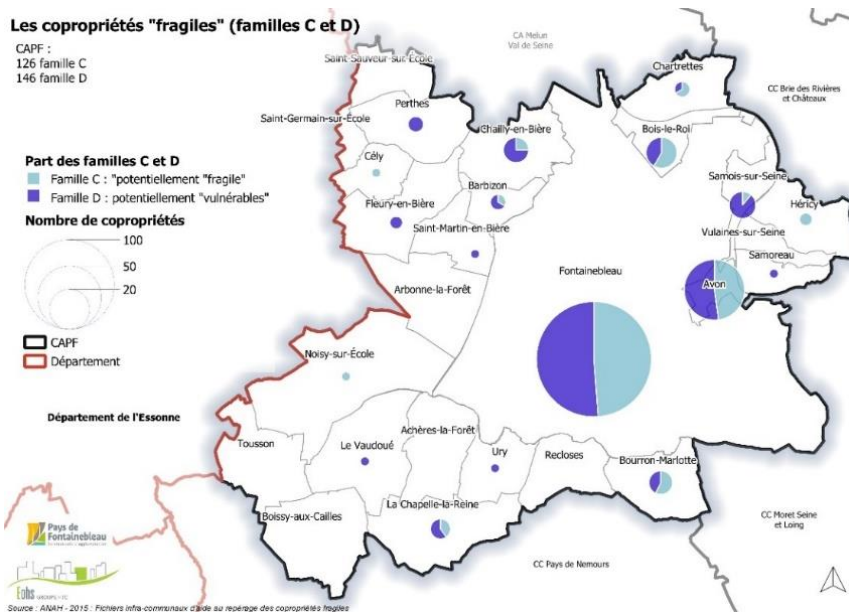
- ▶ **Le Quartier Prioritaire des Fougères à Avon** concentre 1 600 personnes pour 762 logements, dont 123 logements sociaux (30 %) et 70 % en copropriétés. La gestion urbaine de proximité et le développement du lien social sont les thématiques principales mises en place dans le cadre du contrat de ville. La thématique cadre de vie n'est pas développée. Des actions ciblées ont été réalisées comme la sécurisation des entrées, même si la marge de manœuvre est limitée due à la spécificité du quartier<sup>6</sup>.

## Des copropriétés potentiellement fragiles localisées sur le Cœur urbain

Pour étudier les copropriétés les plus fragiles, l'Anah a développé depuis 2009 des outils de repérage. Pour cela, il a été défini la notion de « copropriété fragile » basée sur une classification de A à D (du plus faible au plus fort potentiel de fragilité) en croisant différents critères (taux de ménages sous le seuil de pauvreté, taux de vacance de longue durée, état du bâti, taux de suroccupation, revenus des occupants, composition des ménages).

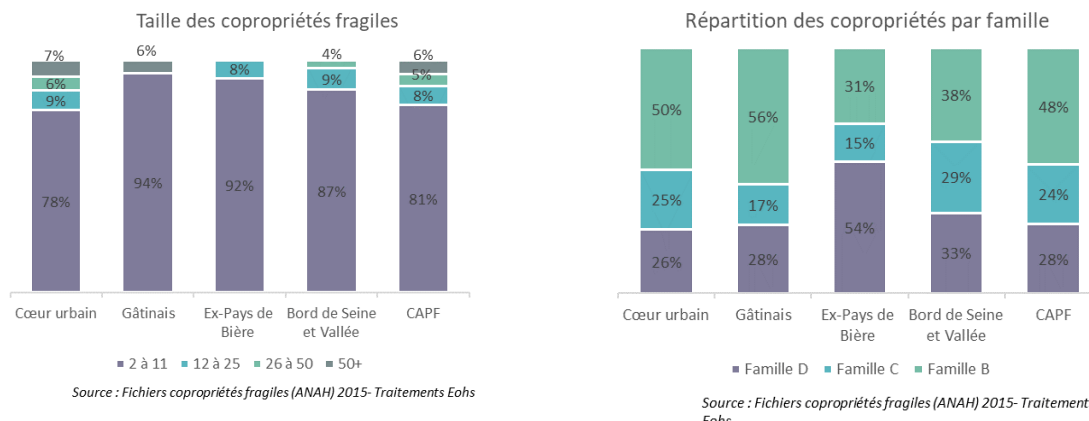
Cette approche permet de mettre en lumière certains secteurs où se concentrent les copropriétés les plus fragiles. Le territoire compte 579 copropriétés au total et 519 sont classifiées potentiellement fragiles, dont 146 très fragiles.

<sup>6</sup> Données issues des entretiens acteurs auprès de la Politique de la Ville de la CAPF



Ces copropriétés sont situées majoritairement à Fontainebleau et à Avon avec 420 copropriétés (81 %). Les petites copropriétés (entre 2 à 11 lots) sont majoritaires (78 %), toutefois les copropriétés de grandes tailles (+ de 50 lots) représentent 7 %. Pour le Cœur urbain, elles ont été construites essentiellement avant 1949 (73 %).

Pour les trois autres secteurs, la caractéristique principale est la taille des copropriétés, toutes majoritairement entre 2 et 11 lots. Sur le secteur du Pays de Bière, 54 % des copropriétés sont potentiellement vulnérables.



**Au regard de ces différents éléments, la question de l'action en direction de l'amélioration du parc, aussi bien en ce qui concerne la lutte contre la précarité énergétique que la lutte contre l'habitat indigne, devra être prise en compte par la future politique communautaire de l'habitat. Les dispositifs en place, ainsi que leur animation, devront se poursuivre en complément des actions prévues dans le cadre du PLH.**

**Enfin, la surveillance envers les quelques copropriétés identifiées comme « à risque » devra être attentive. La problématique de la copropriété apparaît incontournable et devra se poursuivre dans le cadre d'un prochain programme opérationnel.**

# LA PRODUCTION DE LOGEMENT ET LA MAÎTRISE FONCIÈRE

## **Ce qu'il faut retenir :**

- ▶ Une dynamique de construction qui s'accélère et portée par le Cœur urbain
- ▶ Une consommation foncière qui diminue, mais une densification au sein des villages
- ▶ Des contraintes foncières dues aux spécificités du territoire (plaines agricoles, forêts)



## Les enjeux en termes d'habitat

- Bien calibrer géographiquement le développement de l'offre résidentielle
  - Être attentif au volume et au phasage de la production, en lien avec les objectifs du SRHH
- Préserver la qualité du cadre de vie du territoire
- Optimiser les ressources foncières disponibles
  - En favorisant le renouvellement de l'habitat existant
  - En poursuivant le rééquilibrage des formes urbaines moins consommatrices d'espace
  - En promouvant le développement durable
- Une stratégie foncière à poursuivre et à renforcer
  - Pour orienter quantitativement et qualitativement la production neuve
  - Qui passe principalement par le développement du niveau de maîtrise de la ressource foncière
  - Enjeu de négociation avec les promoteurs/aménageurs en amont des projets
  - S'accorder en amont pour que le montage de telles opérations soit le plus satisfaisant possible pour l'ensemble des acteurs, aux intérêts souvent divergents.
- Un travail à mener en parallèle avec le PLUi

## Une tendance globale à la hausse de la production de logements

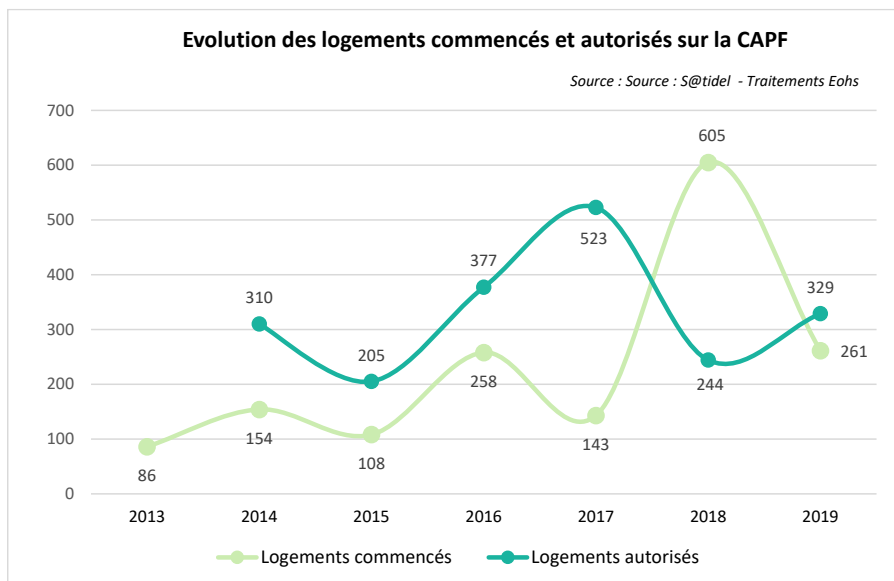
### Un rythme de logements mis en chantier qui augmente progressivement en 2018

**Logements commencés ou mis en chantier** (selon Sit@del) : Une construction n'est considérée comme commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Légalement, un chantier est considéré comme ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

**Logements autorisés** (selon Sit@del) : Une construction est autorisée si un avis favorable a été accordé, après instruction, à la suite de la demande de permis de construire déposée par le pétitionnaire. Le nombre de logements autorisés est donc égal au nombre de permis de construire portant sur un logement et ayant reçu une autorisation.

Au total entre 2013 et 2019, près de 1 370 logements ont été mis en chantier sur l'ensemble de la CAPF, soit 195/an. La production de logements a connu un pic important en 2018 avec 605 logements commencés.

**Les objectifs du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) sont déclinés en 300 logements à construire par an, à l'échelle de la CAPF**



Cette hausse est observée à l'échelle de l'ensemble des secteurs. La suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) a entraîné un phénomène important de divisions parcellaires sur les communes.

## Zoom sur le phénomène de division parcellaire

Une des raisons expliquant la forte dynamique observée sur certaines communes attractives est celle de la division parcellaire, phénomène de plus en plus prégnant.

Si pour certains élus, cela a permis de densifier davantage les villes et de constituer une réponse à l'étalement urbain, d'autres le considèrent comme une véritable problématique, et ce pour deux motifs :

- ▶ Le premier que l'on peut qualifier de « comptable » concerne les communes SRU : la construction de logements privés par la division parcellaire ne fait que creuser le déficit en logements locatifs aidés.
- ▶ Le deuxième plus « qualitatif » : ce phénomène a des conséquences négatives générant une organisation urbaine parfois peu esthétique (problématique de stationnement, de réseaux, de voirie et de conflits entre riverains).

La problématique réside plus dans la façon dont est effectuée la division foncière et des conséquences qu'elle engendre que dans le procédé en lui-même qui apporte une réponse à l'étalement urbain.

La division parcellaire concerne la quasi-totalité des communes, dont le parc de logements existant est constitué en grande partie par de l'habitat pavillonnaire.

Les particuliers n'ont pas ressenti les effets négatifs de ce mode d'installation qu'ils plébiscitent encore, mais les territoires en sont aujourd'hui marqués. Que les divisions parcellaires aient été « intégrées » ou non, la consommation foncière et l'étirement des communes le long des voies de communication notamment se sont accrus.

La promulgation de la loi ALUR en 2015 participe au renforcement du phénomène de division. L'intention, louable, consiste à accroître les densités aux fins de limiter la consommation foncière. La suppression des surfaces minimales de parcelles et des coefficients d'occupation des sols dans les documents d'urbanisme participe, certes, au renforcement des densités, mais, selon les communes, cette opportunité est diversement perçue.

	Avantages	Inconvénients
Particuliers	<p><b>Vendeurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien sur site de propriétaires de parcelles trop importantes, répartition des taxes et des frais d'entretien ;</li> <li>- Valorisation patrimoniale.</li> </ul> <p><b>Acquéreurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelles réduites, prix abordables ;</li> <li>- Adéquation des parcelles aux capacités de financement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promiscuité parfois mal gérée</li> <li>- Évolution des prix</li> </ul> <p>Surenchérissement progressif des charges foncières compte tenu de la rareté du produit en « lot libre » pourtant plébiscité en zone « non tendue »</p>
Collectivités	<p>Pour certaines communes rurales, moyen (unique) de renouvellement du parc de logements :</p>	<p>Communes SRU : déséquilibre difficilement quantifiable et prévisible des taux de mixité.</p> <p>Ensemble des communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hausse des coûts de fonctionnement des infrastructures pour les extensions de hameaux ;</li> <li>Risque de déstructuration du tissu urbain.</li> </ul>

Le phénomène de division foncière est d'autant plus marqué que les parcelles individuelles préexistantes sont importantes en surface et que l'on se rapproche des centres urbains denses.



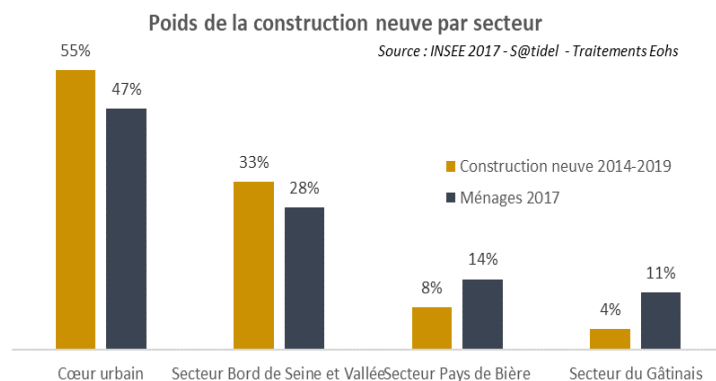
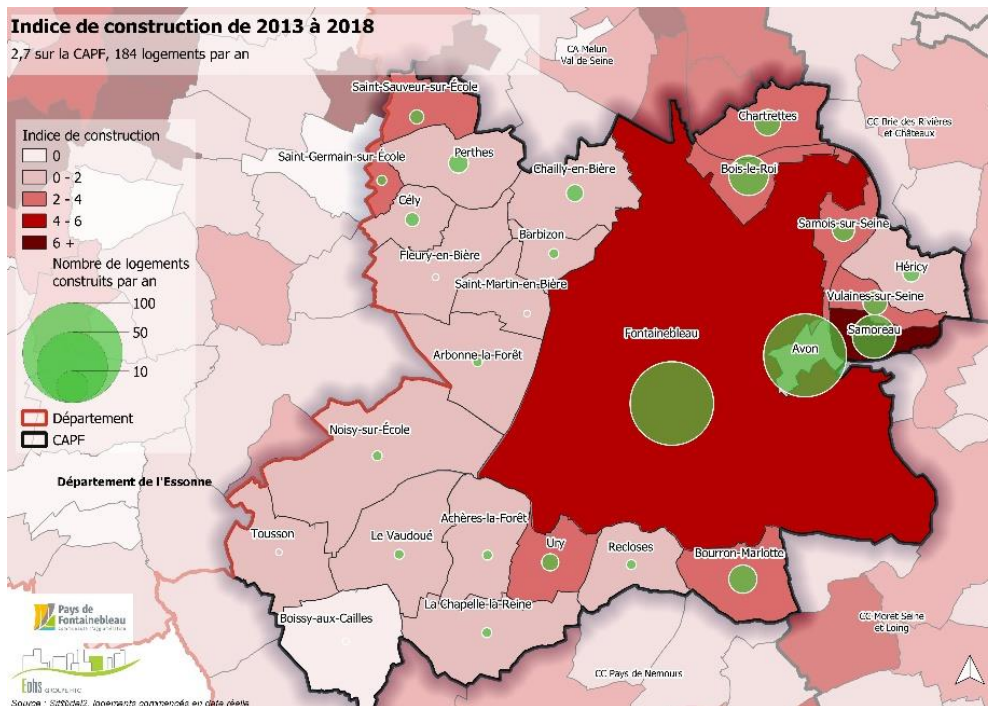
## Une production très localisée

**L'indice de construction entre 2014 et 2019 est de 3,1 logements construits par an pour 1 000 habitants.** L'indice de production est moins élevé qu'au sein du département (5,1 logements pour 1 000 habitants par an).

**Le secteur du Cœur urbain avec la ville de Fontainebleau (indice de 6,1) et la ville de Samoreau (indice de 7,9) du secteur Bord de Seine et Vallée sont les deux communes les plus dynamiques en production de logements.**

### Indice de construction

Ratio résultant du rapport entre le nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants.



**Entre 2014 et 2019, la production s'est principalement réalisée sur le secteur du Cœur urbain, avec 55 % de la production, bien plus que son poids démographique (47 %).**

**C'est également le cas du secteur Bord de Seine et Vallée alors que le Pays de Bière et le Gâtinais produisent moins que**

**leurs poids démographiques, témoignant d'une sous-production par rapport à leurs besoins.**

Afin d'être conforme avec les objectifs portés par le SRHH et le SDRIF, la future politique communautaire de l'habitat devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

poursuivre la concentration de la production sur le Cœur urbain. Sur le reste du territoire, l'enjeu sera davantage de modérer et d'encadrer au mieux le développement de l'offre nouvelle, avec une production a minima pour maintenir une stabilité démographique, tout en priorisant la résorption du parc vacant lorsqu'il existe. La stratégie de rééquilibrage de la production devra donc passer par un bon calibrage des besoins, mais aussi, dans un objectif de renforcement des centralités, par un travail sur l'attractivité de l'offre existante et les moyens de maintenir la population locale.

## Une dynamique soutenue par la production de logements collectifs

Quatre grands types de logements sont référencés dans SITADEL :

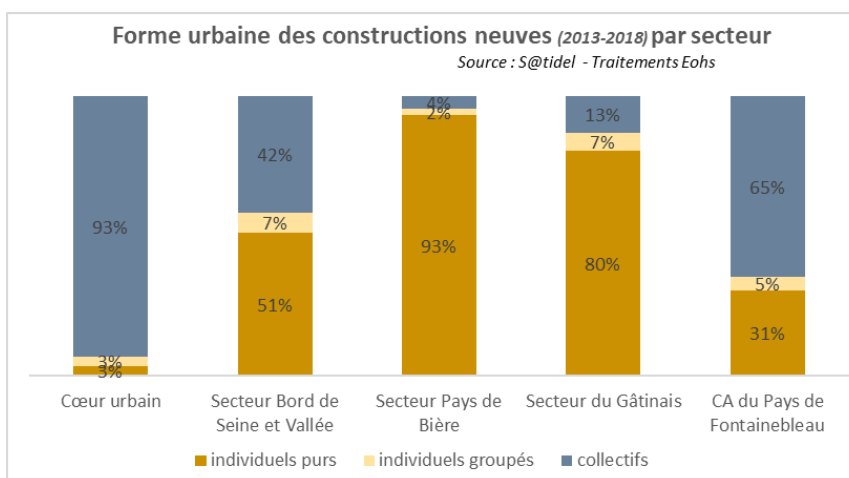
Un **logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Deux sous-types sont distingués :

- Le **logement individuel pur**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.
- Le **logement individuel groupé**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Le **logement en collectif** est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif.

Ces deux types de logements constituent les **logements ordinaires** par opposition aux logements en résidence.

**Parmi les 1 103 logements commencés entre 2013 et 2018, les logements groupés sont davantage développés que les logements individuels.** Entre 2013 et 2018, le collectif représentait 65 % de la production. Ce constat ne s'applique que pour le secteur du Cœur urbain avec 93 % de logements collectifs commencés. Pour les secteurs ruraux, à l'inverse, **la production de logements individuels s'élève à 96 % pour le Pays de Bière, 87 % secteur Gâtinais et 58 % pour les communes de Bord de Seine et Vallée.**



L'individuel est de fait privilégié au sein des communes rurales (propriétaires occupants) alors que le collectif est réalisé dans le Cœur urbain (locataires tous parcs confondus).

La forme urbaine, en individuels purs, est fortement consommatrice d'espace et induit des coûts directs ou indirects pour les collectivités :

- ▶ Nécessité d'adapter, de créer et d'entretenir des infrastructures routières,
- ▶ Difficulté à proposer une offre de transport,
- ▶ Nécessité d'adapter, de créer les réseaux (eau potable, assainissement, etc.).



#### **Retour des entretiens communaux :**

Les entretiens menés dans le cadre du diagnostic montrent qu'en secteur rural, les ménages sont désireux de s'installer en quête d'un idéal individuel qui leur permette de jouir du cadre de vie qui leur est offert. En dehors du Cœur urbain, la question de l'acceptabilité de la densité vis-à-vis du « profil village » alimente un discours de rejets des formes d'habitat plus dense, tant en collectif qu'en individuel.

## Une construction insuffisante ou inadaptée pour maintenir la population en place

La notion de « point mort » mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes)

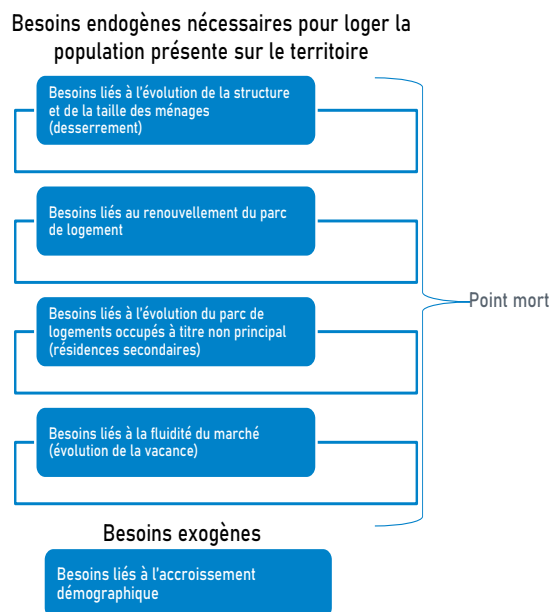
En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- Compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage = renouvellement du parc de logements ;
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « point mort » (cf. schéma) et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante

L'analyse rétrospective de la production en logement vise à identifier les différentes catégories de besoins satisfaits par la production des logements produits ces six dernières années, au regard des évolutions démographiques et du parc de logements :

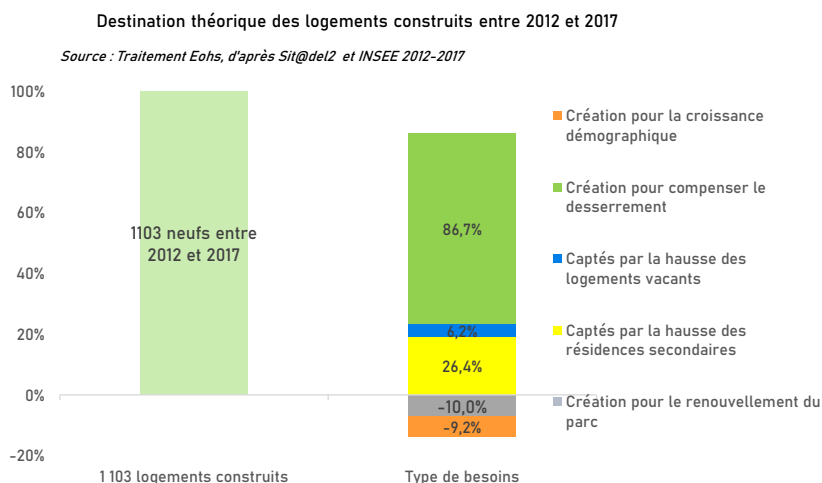
- ▶ Le desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales,
- ▶ Le renouvellement du parc de logement, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation
- ▶ L'alimentation des réserves de fluidité : la part des logements vacants et des résidences secondaires, qui permet également de mesurer la tension du marché (ou la détente en l'occurrence)
- ▶ L'évolution démographique : c'est la mesure de la fraction de l'offre ayant induit une augmentation de la population.



Si la construction de logements est égale au « point mort » = stabilité démographique

Si le nombre de logements construits est supérieur au point mort = accroissement démographique

Si le nombre de logements construits est inférieur au point mort = baisse de population



### **191 logements construits/an ont répondu aux besoins de desserrement des ménages**

Les besoins liés au desserrement des ménages sont considérés comme endogènes, c'est-à-dire comme répondant directement aux besoins des habitants du territoire, indépendamment des besoins démographiques. La diminution de la taille des ménages induit un besoin en résidences principales plus important pour loger le même nombre d'habitants.

En 2017, la taille moyenne des ménages est de **2,27**, tandis qu'elle était de **2,20** en 2012. À population constante, il a fallu **191 logements/an** pour répondre au besoin de desserrement. Cela représente **86,7 % de la production neuve**.

Néanmoins, cela ne signifie pas que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement des logements neufs, mais que l'existence de ces nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels, qui ont libéré des logements satisfaisant ces besoins.

### **72 logements/an captés par l'augmentation des résidences secondaires et des logements vacants**

Entre 2012 et 2017, le nombre de logements vacants a augmenté de 69 unités selon l'Insee, de même que le nombre de résidences occasionnelles et secondaires (291 unités selon l'Insee). Au total, le stock de logements inoccupés a donc augmenté sur la période (32,5 % de la construction neuve), essentiellement dû à l'augmentation des résidences secondaires.

### **Davantage de nouveaux logements entre 2012 et 2017 que de logements construits**

Entre 2012 et 2017, le nombre de logements construits (SITADEL) est inférieur aux nouveaux logements recensés par l'Insee. Le delta de 22/an signifierait que du bâti existant a changé de destination : pour devenir du logement (réinvestissement de corps de ferme, transformation de bâtiments en logements...) et/ou que des logements existants ont été divisés en plusieurs entités. Il en résulte un résultat de renouvellement négatif, chiffre à considérer avec précaution, car le calcul mélange deux sources (l'Insee pour l'évolution et SITADEL pour la construction). Si cette dynamique est plutôt positive puisqu'elle illustre un réinvestissement du patrimoine immobilier, il est difficile de miser sur une poursuite de la tendance, d'autant qu'il serait normal qu'une partie de la production vienne remplacer du parc ancien devenu obsolète ou ayant changé d'usage.

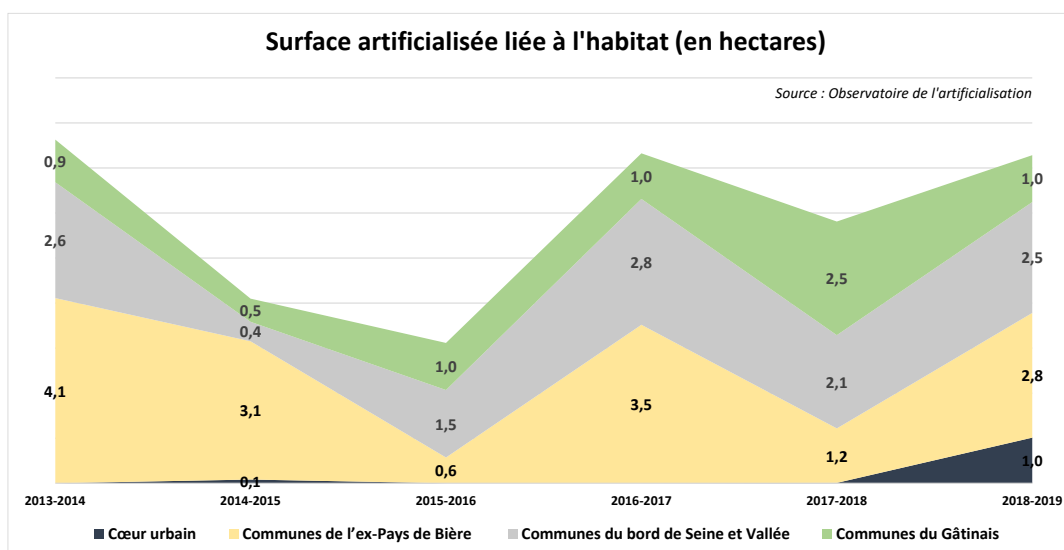
### **Ainsi, le point mort est estimé à 240 logements par an**

## Une hausse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Entre 2013 et 2018, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) pour de l'habitat est estimée à 35 ha pour 1 350 nouveaux logements, soit une densité moyenne de 38 logements par hectare. Nous observons une tendance à la hausse de la consommation des espaces NAF, en lien avec une production de logements qui augmente : de 3 hectares consommés en 2015 à 7 hectares en 2019. Au regard de l'évolution démographique, cela représente l'équivalent de 480 m<sup>2</sup> consommé par nouveau ménage.

L'enjeu est fort de pouvoir davantage maîtriser le développement : en effet, peu de communes se constituent de réserves foncières et les potentiels fonciers constructibles sont non maîtrisés, notamment dans les OAP<sup>7</sup>. Les terrains constructibles sont gérés par les successions, avec des propriétaires qui saisissent, ou non des opportunités pour construire. D'autant plus, le territoire est très contraint du point de vue de l'urbanisation (entre plaine et forêt), mais globalement, la volonté est de maintenir une croissance raisonnée.

Le contexte législatif ne cesse d'évoluer et d'imposer de nouvelles normes. Récemment, la circulaire et le principe repris dans la loi climat du « zéro artificialisation nette » aura un fort impact sur la construction de logement, en modifiant les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et limiter l'étalement urbain.



**Le PLH devra donc poursuivre ce mouvement vers une utilisation raisonnée du foncier, pour une mise en œuvre progressive de la zéro artificialisation nette portée par le gouvernement attendu à l'horizon 2050. Il s'agira également de mieux analyser et rechercher des mesures pour tenter d'encadrer le phénomène de division parcellaire.**

<sup>7</sup> Orientations d'aménagement et de programmation : elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

# LES DIFFÉRENTS MARCHÉS DE LOGEMENTS POUR LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## **Ce qu'il faut retenir :**

- ▶ Un parc locatif social faiblement développé et concentré
- ▶ Des exigences liées à la loi SRU pour trois communes
- ▶ Un marché de la revente en collectif offreur, mais avec des biens souvent anciens, limitant ainsi la concurrence avec l'offre neuve
- ▶ Un marché de la revente en individuel également offreur, mais caractérisé par des prix unitaires élevés
- ▶ Un marché de la promotion en dents de scie porté essentiellement par Fontainebleau et Avon
- ▶ Un marché locatif moyennement offreur, caractérisé par un parc ancien, peu adapté à la demande
- ▶ Un cœur de cible sur le marché de la promotion composé de ménages familiaux disposant de budgets compris entre 290 000 € et 500 000 €

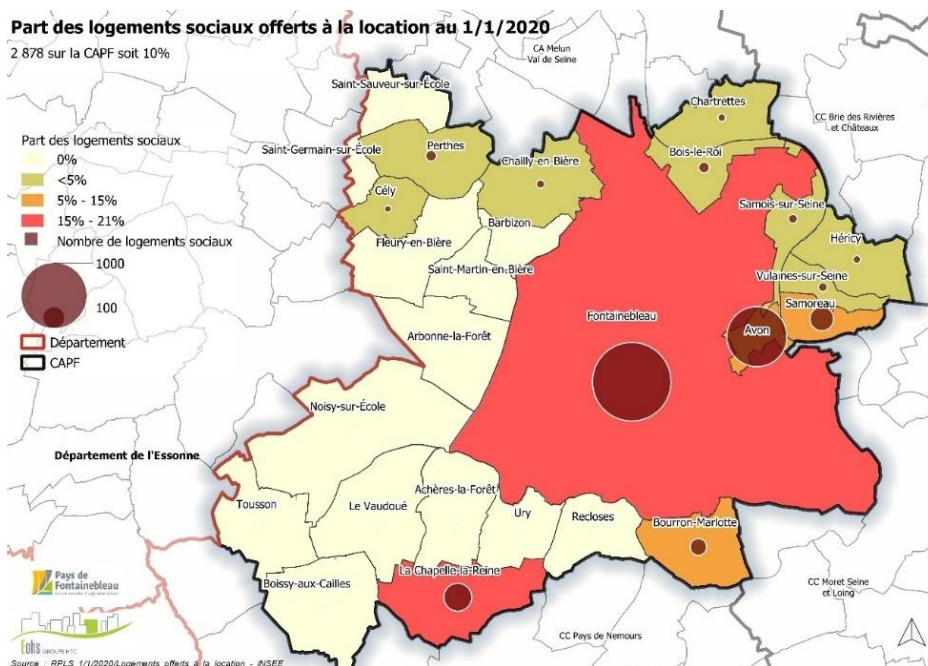


## Les enjeux en termes d'habitat

- Une offre locative sociale à produire
  - Sur les communes SRU
  - Produire des petites typologies pour répondre aux besoins des demandeurs
  - Mobiliser l'ensemble des outils possibles : production neuve, conventionnement privé et communal, acquisition-amélioration
- Une évolution des parcours résidentiels des ménages sur la CAPF à faciliter
- Une offre neuve à développer de manière équilibrée et maîtrisée
- Des produits neufs adaptés à proposer aux ménages locaux, en termes de typologies, formes et budgets : une offre de logements pour tous
  - Une programmation fine qui pourra être déterminée notamment dans les secteurs à enjeux qui seront identifiés
- Un développement du parc locatif privé et public répondant à la demande locale (décohabitations et jeunes actifs)
- Une rénovation du parc privé ancien, en complément du développement maîtrisé d'une offre neuve à soutenir

## Une offre en logement social inégalement répartie

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la CAPF compte 2 878 logements sociaux à la location (source RPLS 2020),** répartis sur treize communes de l'agglomération. L'essentiel du parc se situe dans le Cœur urbain, notamment à Fontainebleau, soit 51 % du parc intercommunal pour 25 % des résidences principales et Avon, avec 30 % du parc intercommunal pour 22 % des résidences principales. Les autres secteurs concentrent 1 à 7 % du parc locatif social.



Après Fontainebleau (1 477 logements locatifs sociaux – LLS), le parc locatif social se retrouve à Avon (861 LLS) et La Chapelle-la-Reine (178 LLS). Par ailleurs, treize communes ne proposent aucun logement locatif social public.

**Un enjeu de rééquilibrage de l'offre se dessine dans l'intercommunalité afin de permettre aux ménages modestes, mais également à ceux en début ou en fin de parcours résidentiel d'avoir un accès au logement sur l'ensemble du territoire, mais aussi de répondre aux obligations de la loi SRU, pour Fontainebleau, Avon et Bois-le-Roi.**

### **Depuis 2021, trois communes de l'agglomération sont soumises à l'inventaire SRU<sup>8</sup>.**

Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), concernant l'obligation de production de logements sociaux dans les communes urbaines, s'impose en particulier à trois communes de la CAPF depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 : Fontainebleau, Avon et Bois-le-Roi.

<sup>8</sup> Selon l'article 55 de la loi SRU, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 20 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025



Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le déficit SRU constaté sur les trois communes s'élève à 1 482 logements locatifs sociaux.

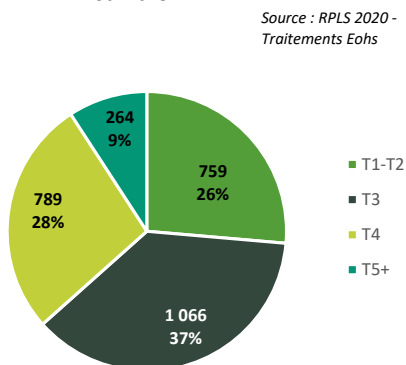
Sur la temporalité du PLH 2024-2030, d'après les données de la DDT, 567 logements sont à construire sur la totalité des trois communes. Pour Fontainebleau, l'objectif de production totale de logements locatifs sociaux est de 58 logements, 290 logements locatifs sociaux sur Avon et 219 logements sur Bois-le-Roi.

Communes	Résidences principales 2022	Logements locatifs sociaux 2022	Taux SRU 2022	Déficit au 1er janvier 2022	Objectif triennal 2023 - 2025	Objectif triennal 2026 - 2028	Objectif triennal 2029-2031	PLH 2024-2030	Soit par an
					15%	25%	33%		
Avon	6 753	931	13,79%	757	114	161	159	290	48
Bois-le-Roi	2 499	53	2,12%	572	86	121	120	219	36
Fontainebleau	7 450	1 710	22,95%	153	23	32	32	58	10
Total								567	94

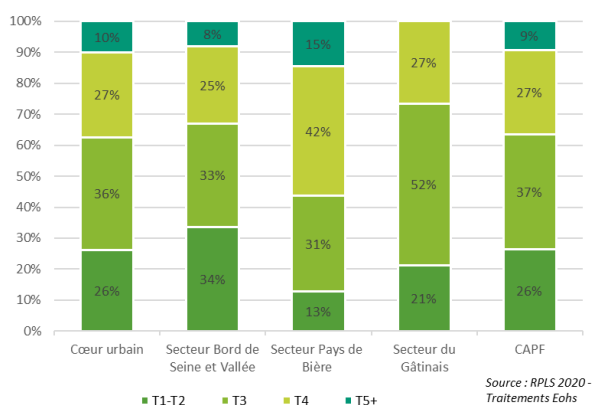
### Une part prédominante de typologie « intermédiaires » au sein du parc social

Plus de 65 % des logements sociaux de la CAPF sont des T3-T4, 9 % sont des T5 et les petites typologies représentent 26 % du parc. Les secteurs dynamiques, tels que le Bord de Seine et Vallées ont une part importante de petits logements (34 % de T1/T2), notamment pour les communes de Samoreau, avec 51 % de petits logements et 79 % à Héricy. 28 % sont des T1/T2 sur Avon et 25 % à Fontainebleau. Au sein des autres secteurs, les grandes typologies sont plus fortement représentées.

Typologie des logements sociaux sur la CAPF



Typologie des logements sociaux sur la CAPF



### Une forte mobilité au sein du parc social

**Le taux de vacance sur le parc social de la CAPF est relativement modéré et s'élève à 5 % (soit 142 logements) en 2017.** En titre de comparaison, le département de la Seine-et-Marne a un parc moins fluide, avec 3 000 logements locatifs sociaux vacants, soit 3 % du parc.

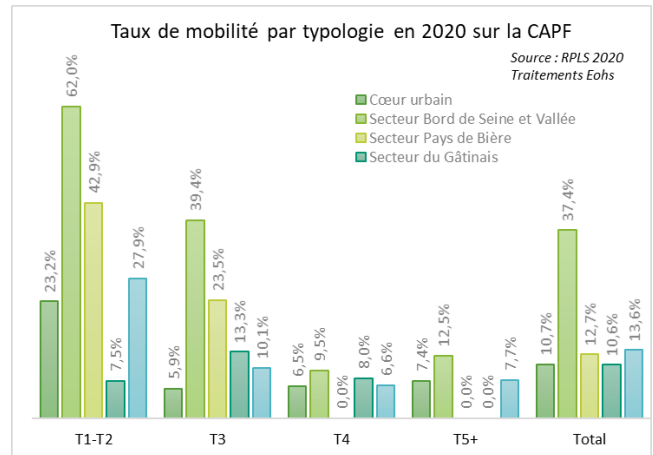
À l'échelle de la CAPF, la commune de Samois-sur-Seine du secteur Bord de Seine et Vallée a le taux de vacance sur le parc social le plus élevé (10 %).

### Taux de mobilité

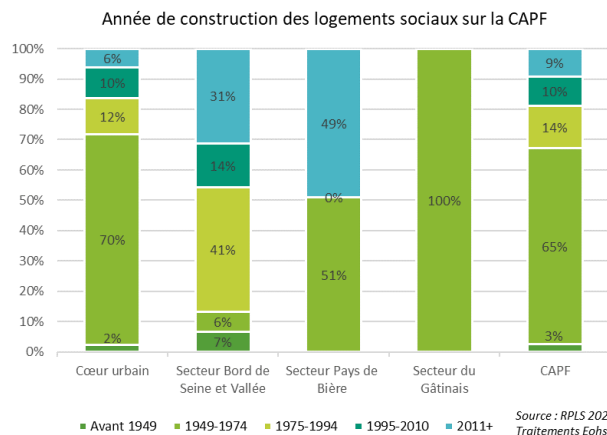
**Rapport entre le nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus sur le nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées.**

Le taux de mobilité s'élève à **13,6 %** (380 emménagements en 2017) à l'échelle de la CAPF avec **peu de variations selon les communes SRU à l'exception de Bois-le-Roi (10,3 % sur Avon, 11 % sur Fontainebleau et 14,3 % sur Bois-le-Roi).**

Ce taux de mobilité fort peut s'expliquer par la qualité, le montant des loyers au m<sup>2</sup> et le choix de logements plus important en marché détendu, mais aussi par le caractère peu évolutif de l'occupation des petits logements.



### Une corrélation entre âge du parc et loyers



Le loyer moyen est de 6,08 €/m<sup>2</sup> sur la CAPF (hors charges). Le loyer moyen varie d'un secteur à l'autre, notamment en fonction de l'ancienneté du parc, davantage qu'en raison de la répartition des différents modes de financement. Il est par exemple nettement plus haut sur les communes de Bord de Seine et Vallée, soit 6,84 €/m<sup>2</sup> en lien avec un parc plus récent.

Les loyers sont plus faibles dans les secteurs ruraux, probablement en lien

avec une offre plus ancienne, sur le secteur du Gâtinais par exemple (4,43 €/m<sup>2</sup>). En effet, 100 % des logements sociaux ont été construits entre 1949 et 1974.

Le parc public de l'agglomération s'est essentiellement développé dans l'après-guerre : plus de la moitié de l'offre (70 %) a été construite entre 1950 et 1975.

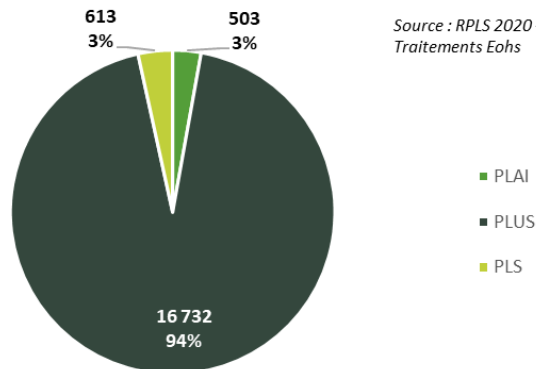
À l'inverse, le parc social du secteur Bord de Seine et Vallée, ainsi que le Pays de Bière sont plus récents puisque respectivement 46 et 49 % ont été construits après les années 1995. Cette offre plus récente est due sans doute à l'attractivité plus forte de ces communes, y compris sur le marché locatif social.

**Le territoire est attractif pour développer une offre locative sociale, mais des difficultés à produire en lien avec les prix du foncier qui complique l'équilibre économique des opérations et une problématique d'accès aux transports.**

## Un parc social correspondant peu aux ménages les plus précaires

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les logements PLUS (financés par le Prêt Locatif à Usage Social) correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré) sont largement prédominants au sein du parc social, avec 16 732 logements (94 %). Les logements PLS (soit les logements proposant des loyers intermédiaires) représentent quant à eux 613 logements, soit 3 % du parc et 503 logements, soit 3 % pour les logements PLAI (soit des logements proposant les loyers les plus faibles).

Financement des logements sociaux sur la CAPF

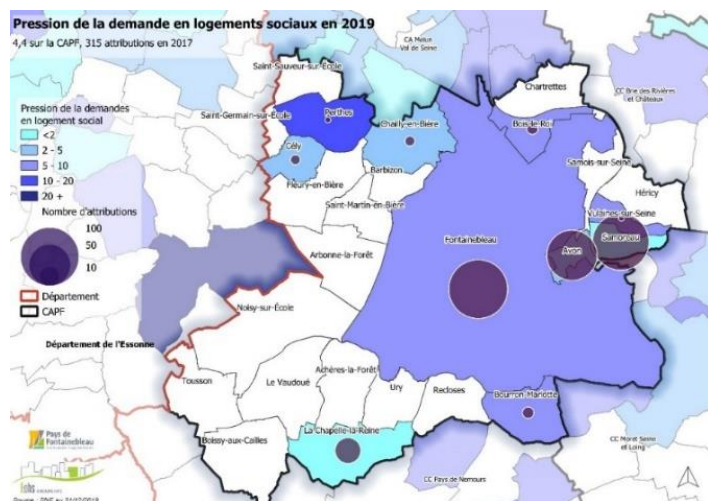


## Une pression de la demande en logement social importante

Fin décembre 2020, **1 372 ménages étaient en attente d'un logement social au sein de l'agglomération pour 315 attributions**. La pression (nombre de demandes en cours pour 1 000 logements proposés à la location) de la demande s'élève à 4,4 demandes pour une attribution, ce qui est inférieur à la moyenne départementale, de 6,4 demandes pour une attribution en Seine-et-Marne.

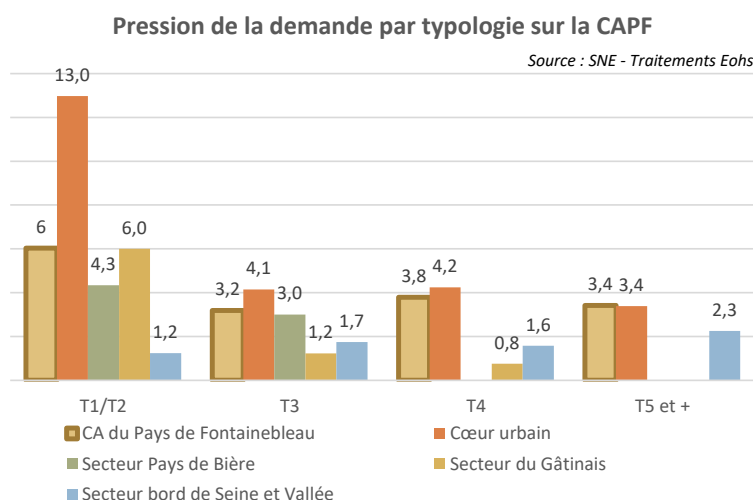
La pression est plus forte sur les communes SRU : Fontainebleau avec 7,4 demandes, Avon avec 4,8 et Bois-le-Roi avec 9 demandes pour une attribution.

La demande est moindre sur les communes de Bords de Seine et Vallée avec 1,4 demande pour une attribution.



## Une forte pression pour les petites typologies, notamment sur les communes SRU

Sur l'ensemble du territoire de la CAPF, la pression est plus forte pour les petits logements : six demandes pour une attribution pour les T1/T2. Cette pression pour les petites typologies est particulièrement élevée sur Fontainebleau : 16,1 demandes et 9,1 demandes pour Avon, et ceci témoignent d'un besoin important en petits logements, en lien avec l'évolution des modes vies (décohabitation, séparation, vieillissement...). Le logement social comme « porte d'entrée » dans le parcours résidentiel.



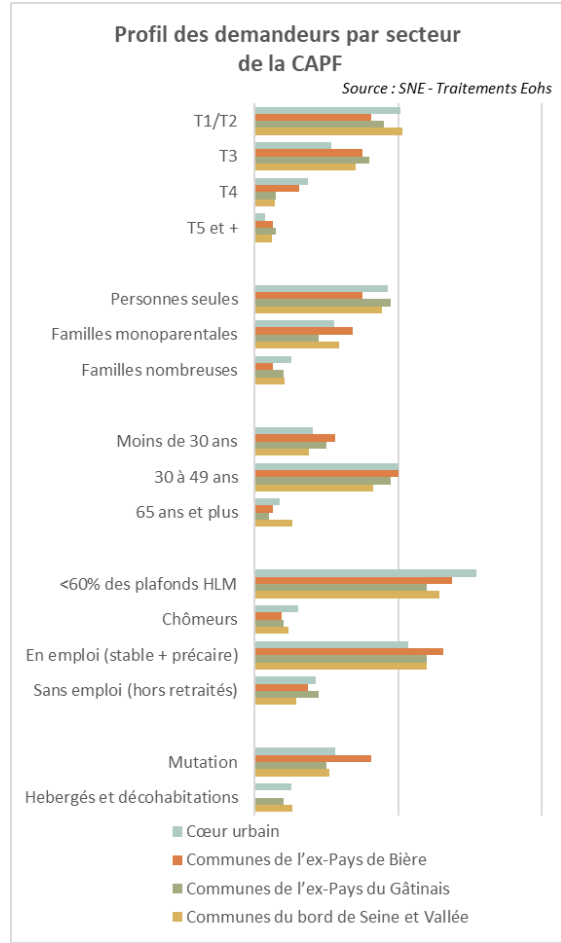
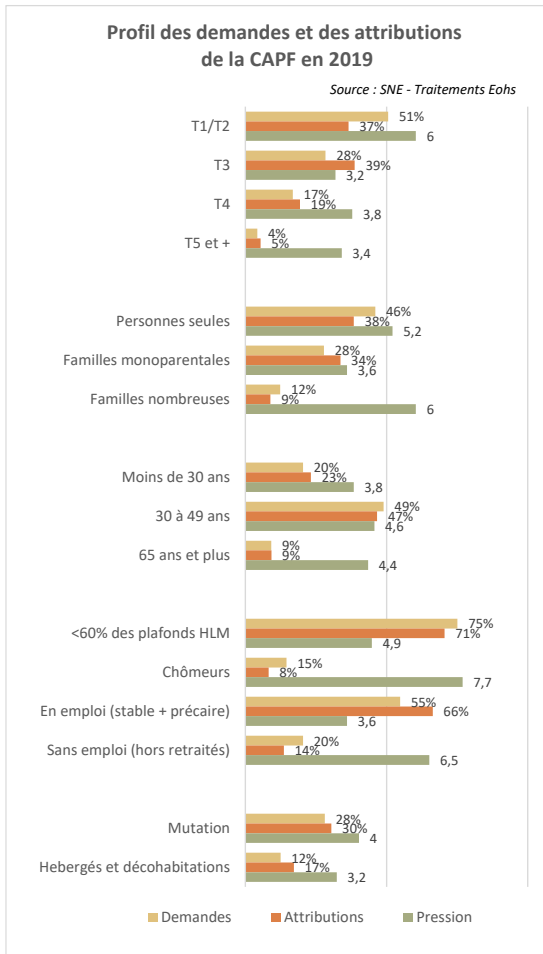
Les demandeurs ont un profil plutôt modeste : plus de 75 % des ménages vivent en dessous des plafonds PLAi. Près d'un demandeur sur cinq a moins de 30 ans. Ce sont essentiellement des ménages isolés (en lien avec l'âge du demandeur) et familles nombreuses, qui font une demande de logement.

La comparaison du profil des demandeurs et des attributaires complète cette analyse du marché locatif social de la CAPF. On constate ainsi que **le parc répond mieux aux moins de 30 ans demandant** un logement social puisque la pression est moins forte. De même, la situation est plus favorable pour les demandeurs ne possédant pas de logement propre au moment de la demande (hébergés et personnes en souhait de décohabitation) et les familles monoparentales.

Environ 30 % des demandeurs sont déjà locataires d'un logement social.

**L'accès au logement social semble également plus difficile pour les inactifs et les chômeurs** que pour les demandeurs occupants un emploi, et les attributions sont peu favorables pour les ménages aux ressources en dessous des 60 % des plafonds HLM.

Les demandeurs, dans les secteurs hors Cœur urbain, se démarquent puisqu'ils ont des situations moins précaires, avec des emplois stables. Par exemple sur le secteur du Pays de Bière, pour 43 % des demandes, nous observons une pression de 5,3 demandeurs en emploi stable pour une attribution.

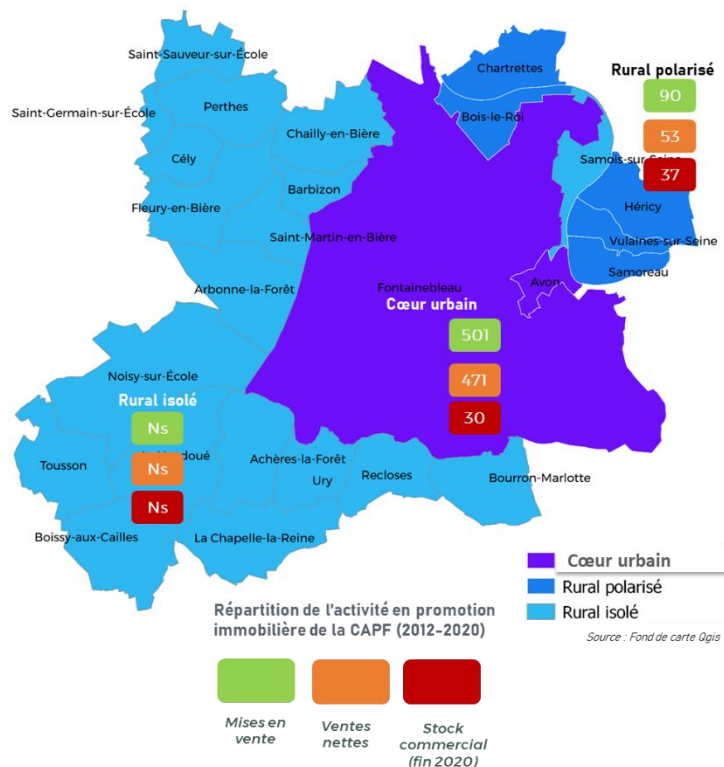


Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

## Un enjeu de diversification de l'offre neuve et de rénovation du parc ancien afin de répondre aux besoins des ménages de la CAPF

Un marché de la promotion immobilière peu dynamique et concentré dans le cœur urbain

### Trois univers de marché structurent la CAPF



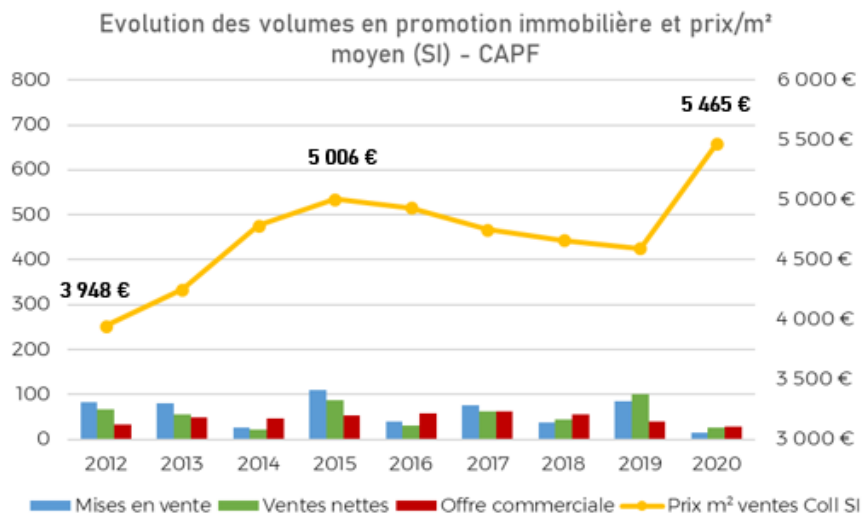
Le territoire du Pays de Fontainebleau regroupe des marchés immobiliers disparates en fonction de l'éloignement des pôles urbains du sud-ouest du département et des bassins d'emploi. Des communes qui se caractérisent par trois profils de marché prédominants, typiques des secteurs de frange en Île-de-France : deux communes qui constituent le pôle urbain et les autres qui font partie du rural polarisé et isolé.

- **Le Cœur urbain**, composé des communes de Fontainebleau et Avon, constitue un cœur d'agglomération dynamique et concentre la majeure partie de l'activité en promotion immobilière à l'échelle du territoire et la majorité des transactions tous segments confondus. Dans ces deux communes, les gammes de prix sont variées et peuvent dépasser 6 000 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB en libre. **Le Cœur urbain présente un enjeu de production de logements abordables.**

- ▶ **Le rural dit « polarisé »**, composé de cinq communes situées au nord-est de la CAPF qui longent la Seine et la ligne de transilien et qui, pour certaines, sont sous l'influence de Melun. Il s'agit de Bois-le-Roi, Chartrettes, Héricy, Vulaines-sur-Seine et Samoreau. Elles ont une fonction d'appui au Cœur urbain et devraient gagner une part croissante de cette activité dans les années à venir. Au sein de ces communes, les marchés y sont aujourd'hui plus « détendus » et majoritairement tournés vers l'individuel.
  - **Le rural polarisé affiche des enjeux majeurs d'intensification et de diversification, à travers le développement de formes urbaines variées : collectif, intermédiaire et individuel groupé.**
- ▶ **Le rural, dit « isolé »**, concerne le reste du territoire, soit dix-neuf communes dont la population est inférieure à 2 000 habitants. Caractérisées par un marché détendu, elles enregistrent un volume de transaction réduit, quasi exclusivement en individuel diffus : dans l'ancien pavillonnaire ou dans le neuf en lot à bâtir. **Il y a un enjeu fort de limiter la production de logements individuels neufs en diffus au bénéfice du lot à bâtir (permis d'aménager/lotissement) afin de mieux maîtriser le développement de ces territoires et la consommation foncière.**

### **Un marché de la promotion encore peu actif avec une alimentation moyenne de 70 logements par an, mais une demande qui se maintient en 2020**

À l'échelle de la CA du Pays de Fontainebleau, le marché de la promotion immobilière fluctue selon les années et est presque exclusivement porté par les communes de Fontainebleau et Avon.



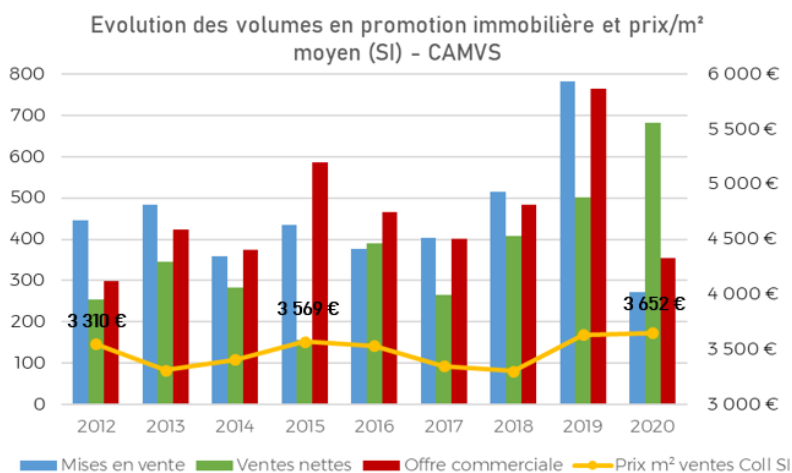
SOURCE : ECLN 2012-2018 ; PPF 2019-2020 ; TRAITEMENTS ADEQUATION

Le pic d'alimentation a été atteint en 2015 où 110 mises en vente ont été enregistrées. À l'inverse, on dénombre moins de 20 mises en commercialisation en 2020, année qui marque un fort recul de l'activité sur l'agglomération. Cette diminution s'explique en grande partie par le contexte de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19.

Le rythme des ventes présente une bonne élasticité, c'est-à-dire qu'elles suivent bien le rythme d'alimentation du marché. Depuis 2018, elles dépassent même les mises en vente, notamment en 2020, signe que la demande est toujours présente sur le territoire et que la capacité d'absorption réelle est supérieure aux 70 logements annuels.

En conséquence de la faible alimentation de ces dernières années et des ventes réactives, le stock commercial diminue avec à peine 30 unités disponibles à la fin de l'année 2020.

Après cinq années de lente diminution du prix moyen des opérations entre 2015 et 2019, celui-ci repart fortement à la hausse en 2020 pour atteindre 5 500 €/m<sup>2</sup> PKG inclus. Cette progression importante résulte de la rareté de l'offre, mais aussi d'une part significative des ventes réalisées à Fontainebleau qui représente le marché haut de gamme avec des prix pouvant dépasser 6 000 €/m<sup>2</sup> PKG inclus.



SOURCE : ECLN 2012-2018 ; PPF 2019-2020 ; TRAITEMENTS ADEQUATION

À titre de comparaison, la CA Melun Val-de-Seine (CAMVS) se caractérise par un marché immobilier plus dynamique avec une alimentation moyenne de 450 logements par an entre 2012 et 2020.

Les ventes progressent de manière significative depuis 2018, passant de 150 transactions nettes en 2017 à près de 700 en 2020. Ainsi, malgré le contexte de la crise sanitaire cette année-là, le territoire demeure très attractif.

Cette tendance s'explique en partie par le prix moyen des opérations qui reste stable et compétitif à 3 650 €/m<sup>2</sup> parking (PKG) en 2020.

Le pic de vente observé en 2020 a eu pour conséquence une forte diminution du stock commercial, qui ne représente plus que 6 mois de commercialisation théorique à la fin de l'année 2020, signe que le marché est très demandeur.

Les marchés immobiliers de la CAMVS et de la CAPF se distinguent toutefois par leurs profils et leurs clientèles qui diffèrent, limitant ainsi la concurrence entre les deux territoires.



## Le marché de la revente représente le principal marché de l'agglomération avec environ 90 % des transactions tous segments confondus

Le marché de la revente constitue le premier marché en accession de la CA du Pays de Fontainebleau au regard du volume de transactions. Cette situation est caractéristique des marchés périphériques d'Île-de-France. Chaque année, on recense en moyenne 890 transactions, avec une part équilibrée entre les maisons individuelles (49,5 %) et les biens collectifs (50,5 %). Le volume des ventes a augmenté en 2016 et est resté globalement stable depuis, oscillant entre 920 et 1 030 transactions selon les années.

### Le marché de l'ancien

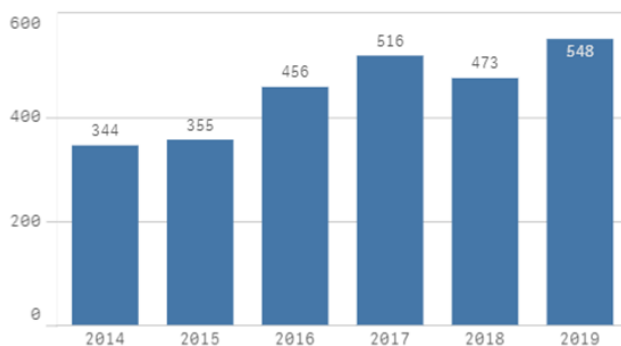
**Le marché de l'ancien, autrement appelé marché de la revente ou marché de seconde main, est constitué de tous les logements ayant déjà fait l'objet d'au moins une transaction, sans que la date de construction ne rentre en compte dans la définition.**

## Un marché de la revente en collectif centré sur le Cœur urbain et qui présente des valorisations hétérogènes

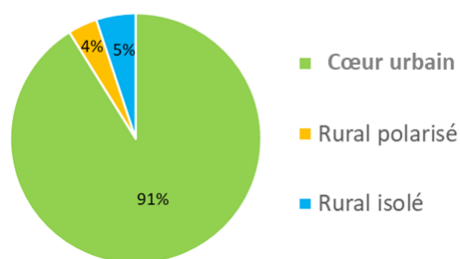
Le volume des transactions dans l'ancien en collectif atteint 548 ventes en 2019, contre 344 en 2014, attestant de l'engouement pour ce segment de marché sur le territoire.

Le Cœur urbain pèse pour 91 % des transactions en collectif à l'échelle de la CA. Cette large majorité s'explique par le poids démographique des deux communes constitutives du Cœur urbain, caractérisées par un habitat à dominante collective.

### Evolution du volume de transaction dans l'ancien – biens collectifs (2014 – 2019) – CAPF



### Répartition des ventes par secteurs – biens collectifs (2014 – 2019) – CAPF



SOURCE : DONNEES DVF ; TRAITEMENTS ADEQUATION

Concernant les valorisations sur le marché de la revente en collectif, les prix ont été calculés sur les biens à l'offre en janvier de l'année 2021. Seules les communes de Fontainebleau et Avon proposaient un nombre suffisant de logements à la vente pour établir des fourchettes de prix par typologies.

Avon constitue le marché d'entrée de gamme pour accéder au Cœur urbain, où un T3 de 60 à 70 m<sup>2</sup> se négocie entre 180 000 € et 205 000 €. La commune représente 40 % des biens à l'offre en janvier 2021.

Fontainebleau se positionne sur le marché haut de gamme, où un T3 de 60 à 70 m<sup>2</sup> se valorise entre 210 000 € et 240 000 €. Elle représente 50 % des biens à l'offre en janvier 2021.

À la marge, les communes du rural polarisé et isolé proposent ponctuellement quelques biens avec des prix très variables, en fonction de l'état de l'appartement et de sa localisation.

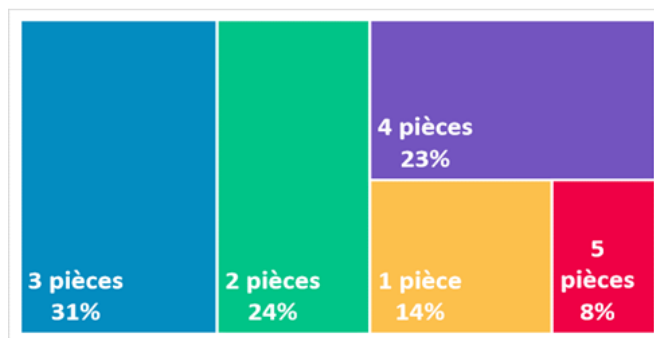
Ces valorisations donnent à voir une vision globale des prix moyens au sein du Cœur urbain. Il existe toutefois des « micromarchés » dans ces communes : les valeurs sont variables d'un quartier à l'autre et il reste indispensable d'analyser chaque secteur à une échelle plus fine. Par exemple, le centre-ville d'Avon est plus coté que le nord de la commune, en raison d'une meilleure notoriété résidentielle et de sa proximité avec le Parc du Château. Il en va de même pour Fontainebleau, où les prix tendent à augmenter à mesure que l'on se rapproche du centre-ville et du Château.

**Valorisations sur le marché de la revente en collectif**

Fontainebleau					Avon				
Typo	Vol.	Surface	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Typo	Vol.	Surface	Prix	Prix/m <sup>2</sup>
T1	5%	23 - 30 m <sup>2</sup>	100 - 120 K€	4.000 - 4.300 €/m <sup>2</sup>	T1	5%	25 - 30 m <sup>2</sup>	95 - 105 K€	3.500 - 3.800 €/m <sup>2</sup>
T2	20%	40 - 48 m <sup>2</sup>	150 - 175 K€	3.600 - 3.800 €/m <sup>2</sup>	T2	15%	40 - 48 m <sup>2</sup>	135 - 160 K€	3.300 - 3.400 €/m <sup>2</sup>
T3	35 %	60 - 70 m <sup>2</sup>	210 - 240 K€	3.400 - 3.500 €/m <sup>2</sup>	T3	50 %	60 - 70 m <sup>2</sup>	180 - 205 K€	2.900 - 3.000 €/m <sup>2</sup>
T4/T5	40%	80 - 95 m <sup>2</sup>	270 - 340 K€	3.300 - 3.600 €/m <sup>2</sup>	T4/T5	30%	80 - 95 m <sup>2</sup>	220 - 260 K€	2.700 - 2.800 €/m <sup>2</sup>

SOURCE : SITES ANNONCEURS ; TRAITEMENTS ADEQUATION DANS LE CADRE DE LA REALISATION DU DIAGNOSTIC PLH

**Répartition des ventes par typologies – biens collectifs (2014 – 2019) - CAPF**



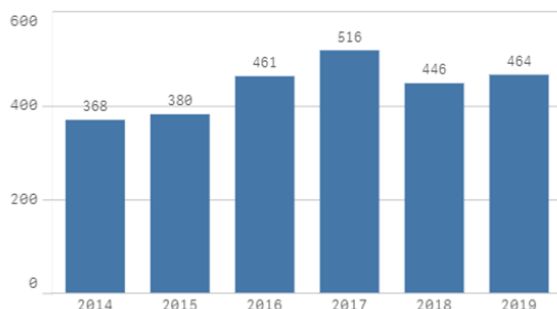
SOURCE : DONNÉES DVF ; TRAITEMENTS ADEQUATION

À l'échelle de la CAPF, le cœur d'offre est constitué de T3 et T4, représentant 54 % des transactions nettes. Ces logements sont souvent anciens et pas toujours rénovés. Dans les prochaines années, l'enjeu sera donc de rénover ce parc vieillissant afin de répondre au mieux aux attentes des ménages de l'agglomération.

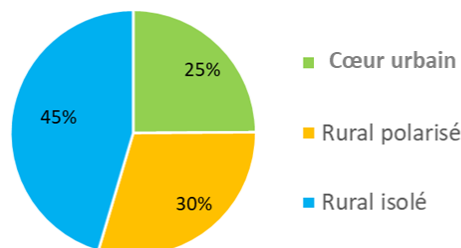
## Le marché de l'individuel est assez offreur, mais très demandé et caractérisé par des prix unitaires élevés

Le marché de l'ancien en individuel suit globalement la même tendance que celui en collectif, en termes de volume de transactions. Avec 464 ventes en 2019, ce marché demeure très recherché.

Evolution du volume de transaction dans l'ancien – biens individuels (2014 – 2019) – CAPF



Répartition des ventes par secteurs – biens individuels (2014 – 2019)



SOURCE : DONNÉES DVF ; TRAITEMENTS ADEQUATION

En revanche, le volume de transactions pour des biens en individuel (2014-2019) est mieux réparti au sein de la CA du Pays de Fontainebleau. En effet, le Cœur urbain ne pèse plus qu'un quart du total des transactions sur la période. À l'inverse, les communes appartenant au rural isolé représentent 45 % des ventes et les cinq communes du rural polarisé pèsent pour 30 % des transactions.

À l'instar du marché en collectif, les valorisations ont été calculées sur les biens à l'offre au début de l'année 2021, pour Fontainebleau et Avon seulement.

Avon se positionne sur le marché d'entrée de gamme, où un 5P de 105 à 110 m<sup>2</sup> se négocie entre 360 000 € et 380 000 €. La commune représente 12 % des biens à l'offre en janvier 2021.

Fontainebleau représente le marché haut de gamme, avec un 5P de 105 à 110 m<sup>2</sup> qui se valorise entre 450 000 € et 470 000 €. Toutefois, la majorité des biens proposés dans la commune se négocient à plus de 600 000 €. Elle représente 60 % des biens à l'offre en janvier 2021.

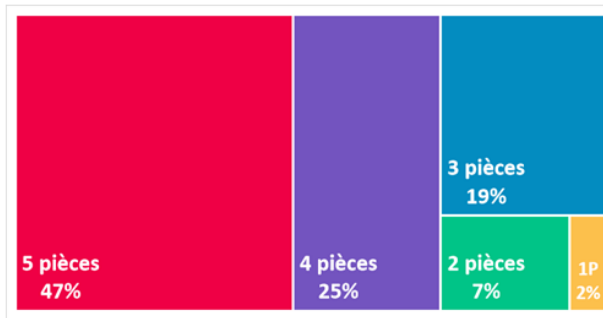
Les offres réparties au sein des autres communes de l'agglomération présentent des surfaces et des prix très hétérogènes, mais globalement supérieurs à 450 000 €.

### Valorisations sur le marché de la revente en individuel

Fontainebleau					Avon				
Typo	Vol.	Surface	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Typo	Vol.	Surface	Prix	Prix/m <sup>2</sup>
4/5P	20%	75 - 105 m <sup>2</sup>	330 - 450 K€	4.300 - 4.400 €/m <sup>2</sup>	4/5P	10%	75 - 105 m <sup>2</sup>	280 - 360 K€	3.400 - 3.700 €/m <sup>2</sup>
5/6P	10%	110 - 140 m <sup>2</sup>	470 - 580 K€	4.100 - 4.300 €/m <sup>2</sup>	5/6P	5%	110 - 140 m <sup>2</sup>	380 - 500 K€	3.400 - 3.500 €/m <sup>2</sup>
7P et plus	70%	> 150 m <sup>2</sup>	> 620 K€	+/- 4.100 €/m <sup>2</sup>	7P et plus	85%	> 150 m <sup>2</sup>	> 550 K€	+/- 3.700 €/m <sup>2</sup>

SOURCE : SELOGER.COM ; TRAITEMENTS ADEQUATION DANS LE CADRE DE LA RÉALISATION DU DIAGNOSTIC PLH

### Répartition des ventes par typologies – biens individuels (2014 – 2019) – CAPF



SOURCE : DONNÉES DVF ; traitements ADEQUATION

À l'échelle de la CAPF, le cœur d'offre est constitué de 5 pièces et plus, avec 47 % des transactions nettes. On peut trouver quelques biens à moins de 350 000 € pour une maison de 4 ou 5 pièces entre 90 et 100 m<sup>2</sup>, mais elles sont rares. La majorité des biens individuels se négocie à plus de 450 000 €.

Par la qualité de vie au sein de l'agglomération et la bonne notoriété résidentielle des communes qui la compose, ces biens sont très recherchés. Ainsi, ce produit s'adresse d'abord à une clientèle aisée du territoire, ou en report de Paris et des communes limitrophes.

### Un marché du lot à bâtir assez offreur à l'échelle de la CAPF et qui permet d'accéder à la propriété à partir de 260 000 €

On recense environ une soixantaine d'offres en terrain à bâtir sur la CAPF. Cette offre est proposée majoritairement en diffus. Les terrains à bâtir en lotissement sont plus rares.

À l'échelle du territoire, les prix unitaires observés sur le marché du lot à bâtir (prix terrain + maison) sont plutôt homogènes et oscillent entre 260 000 € pour un 4 pièces de 90 m<sup>2</sup> et 310 000 € pour un 5 pièces de 110 m<sup>2</sup>. Des valorisations pouvant s'inscrire dans les standards observés dans le marché de la promotion en individuel groupé.

On distingue cependant des valorisations en moyenne un peu supérieure dans les communes du rural isolé, en raison des terrains parfois plus spacieux et d'un environnement très qualitatif. Le Cœur urbain et les communes du rural polarisé offrent, quant à eux, des lots (terrain + maison) souvent plus compacts. Ainsi, il est possible d'acquérir un bien à moins de 250 000 € dans le Cœur urbain ou au sein du rural polarisé.

Enfin, les enveloppes de surfaces foncières sont hétérogènes, pouvant démarrer à 150 m<sup>2</sup> de terrain à Fontainebleau et jusqu'à plus de 1 000 m<sup>2</sup> à La Chapelle-la-Reine. Cela tend à démontrer que le foncier bien situé, à proximité des commodités, est de plus en plus rare et cher. Les évolutions législatives récentes (Grenelle de l'Environnement) sont aussi à prendre en compte.

Simulations\* coût de construction maison + terrain sur le territoire



SOURCE : PIGES ; TRAITEMENT ADEQUATION

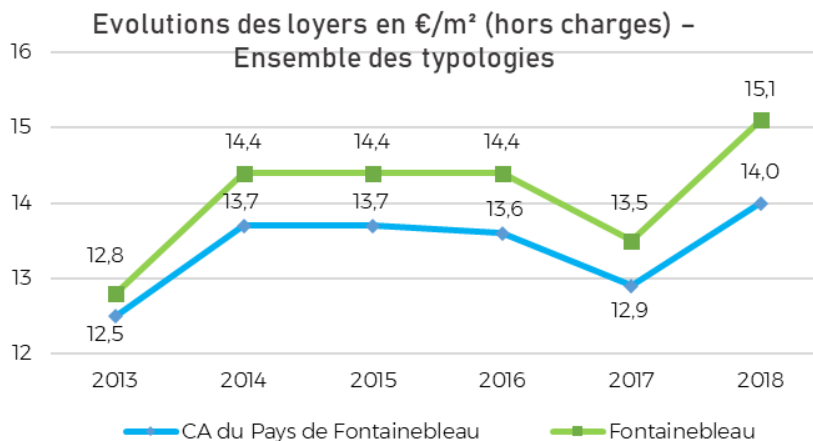
\* Simulations réalisées, coût de construction d'une maison : 1 500 €/m<sup>2</sup> TTC + 15 000 € de frais de raccordements et d'aménagement de la parcelle.

Ainsi, le marché du lot à bâtir est susceptible, dans une certaine mesure, de concurrencer le marché de la promotion immobilière compte tenu des prix souvent attractifs.

### Un marché locatif privé moyennement offreur à l'échelle de la CAPF et caractérisé par un parc ancien peu adapté à la demande

Le marché locatif libre est moyennement développé au sein de l'agglomération, où environ 90 annonces ont été recensées en janvier 2021. Fontainebleau polarise la moitié de l'offre et Avon un quart, ainsi 75 % des biens locatifs sont proposés au sein du Cœur urbain. Le cœur d'offre est constitué de petites et moyennes typologies, 65 % des biens sont des T2 et T3.

Les loyers moyens pratiqués sont plus élevés à Fontainebleau que dans le reste de l'agglomération. Les deux courbes suivent toutefois la même tendance, comme en 2017 où les prix moyens avaient diminué avant de repartir à la hausse en 2018.



SOURCE : CLAMEUR (2018)

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

L'offre locative étant marginale dans les communes du rural isolé et polarisé, nous n'avons pas établi des fourchettes de prix par typologies. On recense ponctuellement quelques biens dans les communes jouxtant la Seine et la ligne du Transilien, tel Bois-le-Roi, qui affiche des prix variables en fonction de l'état du bien et sa localisation.

Globalement, les logements proposés à la location sont anciens et pas toujours rénovés. Presque tous ces biens sont situés dans le centre-ville de Fontainebleau et d'Avon. Aussi, la demande n'est que partiellement satisfaite, en raison du manque de grandes typologies et de l'état de certains logements.

### Loyers pratiqués pour des biens collectifs récents

#### Fontainebleau

Typo	Vol.	Surface	Loyer HC HS	Loyers /m <sup>2</sup>
T1	20%	25 - 30 m <sup>2</sup>	510 - 560 €	19 - 20,5 €/m <sup>2</sup>
T2	40%	40 - 48 m <sup>2</sup>	650 - 730 €	15 - 16 €/m <sup>2</sup>
T3	20%	60 - 68 m <sup>2</sup>	860 - 940 €	+/- 14 €/m <sup>2</sup>
T4	20%	75 - 85 m <sup>2</sup>	1020 - 1120 €	13 - 13,5 €/m <sup>2</sup>

#### Avon

Typo	Vol.	Surface	Loyer HC HS	Loyers /m <sup>2</sup>
T1	25%	25 - 30 m <sup>2</sup>	460 - 510 €	17 - 18,5 €/m <sup>2</sup>
T2	35%	40 - 48 m <sup>2</sup>	600 - 680 €	14 - 15 €/m <sup>2</sup>
T3	35%	60 - 68 m <sup>2</sup>	790 - 870 €	+/- 13 €/m <sup>2</sup>
T4	5%	75 - 85 m <sup>2</sup>	930 - 1030 €	12 - 12,5 €/m <sup>2</sup>

SOURCE : SELOGER.COM ; TRAITEMENTS ADEQUATION DANS LE CADRE DE LA RÉALISATION DU DIAGNOSTIC PLH

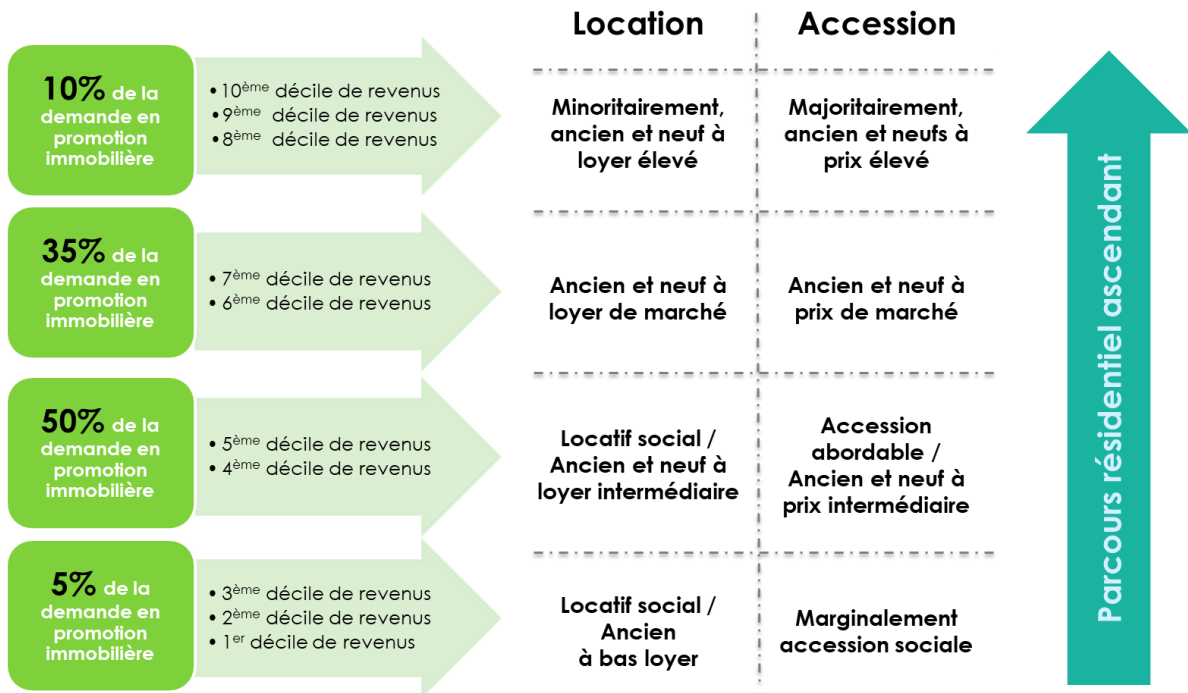
Fontainebleau est la commune où les valorisations sont les plus élevées. Il faut compter en moyenne 14 €/m<sup>2</sup> hors charges hors stationnements pour un T3. À Avon, on peut trouver des loyers plus abordables. À l'instar du marché de la revente, des écarts de loyers significatifs existent entre différents secteurs d'une même commune. Le centre-ville de Fontainebleau et les abords du Château sont les secteurs les plus valorisés, mais aussi les plus recherchés.

## Les capacités financières des ménages de la CAPF face au logement

Pour la grande majorité des communes de plus de 2 000 habitants, la statistique Insee DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10 % (les déciles). Le revenu médian (soit le 5<sup>e</sup> décile) est le revenu qui scinde l'échantillon en deux parts égales, de telle façon que 50 % des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50 % un revenu net plus faible. On regroupe communément ces déciles de revenus en 3 classes :

- ▶ **Revenus « modestes », du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> décile de population des ménages, soit 30 %**
- ▶ **Revenus « intermédiaires », du 4<sup>e</sup> au 7<sup>e</sup> décile de population des ménages, soit 40 % ;**
- ▶ **Revenus « aisés », du 8<sup>e</sup> au 10<sup>e</sup> décile de population des ménages, soit 30 %.**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024



Exemple de lecture : les ménages du 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> déciles représentent 50% de la demande en promotion immobilière. En location, ces ménages se tournent majoritairement vers les logements sociaux ou à loyer intermédiaire (ancien et neuf). En accession, ils se tournent principalement vers l'accession abordable ou sur des prix intermédiaires (ancien ou neuf).

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33 % de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de vingt-deux ans, avec 10 % d'apport. L'apport de 10 % correspond aux minima actuellement exigés par les établissements bancaires.

En ce qui concerne les capacités locatives, le taux d'effort retenu est de 25 % hors charges (soit 30 % charges comprises) du revenu fiscal net mensuel.

À noter : la crise sanitaire de 2020 tend à entraîner progressivement un resserrement des conditions d'accès aux prêts bancaires, pouvant limiter les possibilités d'achat des ménages modestes.

De manière générale, les ménages des classes intermédiaires (déciles de revenus 4 à 7) constituent le cœur de la demande pour une offre neuve en promotion immobilière, mais aussi pour le marché locatif libre ou intermédiaire.

Les ménages des trois premiers déciles seront davantage concernés par l'offre locative sociale, et les ménages des déciles supérieurs (8 à 10) par le marché de la revente en individuel ou par les gammes supérieures du marché neuf.

**À l'échelle de la CAPF, un marché du logement qui capte aujourd'hui les ménages du 4<sup>e</sup> au 7<sup>e</sup> décile, aux budgets compris entre 210 000 € et 430 000 €**

**Budgets des ménages cibles de la CAPF**

	Revenu	Location Loyer max	Mensualité max	Budget max. avec PTZ Apport=10%	Budget max. avec PTZ Apport=25%
1er Décile	1 350€	340€	440€	114 300€	137 100€
2ème Décile	1 940€	480€	640€	164 400€	197 300€
3ème Décile	2 470€	620€	820€	209 900€	251 900€
4ème Décile	3 010€	750€	990€	255 800€	307 000€
5ème Décile	3 610€	900€	1 190€	306 700€	368 000€
6ème Décile	4 250€	1 060€	1 400€	360 700€	432 800€
7ème Décile	5 040€	1 260€	1 660€	427 800€	513 400€
8ème Décile	6 130€	1 530€	2 020€	520 200€	624 200€
9ème Décile	8 270€	2 070€	2 730€	660 800€	792 900€

Quelle offre pour quels budgets ?  
(sur la base d'un T3)



Locatif social (PLAI/PLUS/PLS)

Locatif social (PLS) / Revente en collectif / PSLA / TVA réduite 5,5%

Promotion immobilière / Locatif libre

Revente en individuel (offre de pavillons 5P et +) /  
Marché du lot à bâtir

 Cible de clientèle en promotion immobilière

\* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement.

\*\*Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 1,81 % assurance comprise, sur 22 ans avec un taux d'endettement de 33 % et un apport de 10 % le PTZ a été pris en compte dans les calculs des budgets

Source : données INSEE FILOSOFI 2017 retravaillées par ADEQUATION

Les ménages modestes de l'Agglomération, avec des budgets inférieurs à 210 000 €, s'adresseront d'abord au parc locatif social.

Le marché de la revente en collectif à Fontainebleau propose des T3/T4 entre 210 000 € et 270 000 €, permettant de desservir le début de la classe moyenne (ménages du 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> décile).

Le marché de la promotion immobilière s'adresse aujourd'hui majoritairement aux ménages de la classe moyenne (4<sup>e</sup> au 7<sup>e</sup> décile), qui disposent de budgets compris entre 210 000 € et 430 000 €.

À la revente en individuel, l'offre se structure autour de 450 000 € pour une maison de 4 ou 5 pièces d'environ 90 m<sup>2</sup> et s'adresse donc aux ménages de la classe aisée disposant de budgets supérieurs à 430 000 €.



## Budgets des différents profils de ménages des classes « intermédiaires », cœur de cible de l'accession

### Principales cibles de clientèles et budgets associés\* – CA du Pays de Fontainebleau

Profils de ménage	Décohabitant < 30 ans	Jeunes actifs 30 - 39 ans	Jeunes familles 40 - 49 ans	Ménages familiaux 50 - 59 ans	Séniors > 60 ans
Revenus nets/ménages/mois	1630 - 2590 €	2670 - 4280 €	3320 - 5530 €	3680 - 6220 €	3010 - 4960 €
Budgets en accession	130 - 210 K€	210 - 340 K€	265 - 440 K€	295 - 500 K€	240 - 400 K€
Budgets en location	410 - 650 €	670 - 1.070 €	830 - 1.380 €	920 - 1.560 €	750 - 1.240 €
Besoins	T1 / T2	T2 / T3	T3 / T4	T4 et +	T3 / T4

Source : FILOSOFI 2017, traitement Adéquation, revenu/ménage

\*Revenus et budgets pour les 4<sup>e</sup> au 7<sup>e</sup> déciles, sans PTZ

\*\*\*Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 1,81 % assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33 % et un apport de 10 %

Budget moyen à la location calculé sur un taux d'effort de 25 %.

**Les budgets ont été calculés à l'échelle de la CA du Pays de Fontainebleau et peuvent donc cacher des disparités de revenus selon les communes et les quartiers d'une même ville. Par exemple, le revenu médian des ménages à Avon est de 2 819 €, contre 4 739 € pour le revenu médian des ménages de Bois-le-Roi.**

Selon les profils de ménages, les budgets alloués au logement, les adresses ainsi que les types et les caractéristiques des biens recherchés ne seront pas les mêmes. Une analyse de la demande en logements envisageable par sociotype est proposée ci-dessous.

#### ► Les décohabitants (moins de 30 ans) :

Ils chercheront principalement à s'installer dans le Cœur urbain, à proximité des lieux de vie et des emplois. Ils se tourneront vers des petits logements (T1/T2) dans un premier temps en location, puis en accession.



Au regard des prix pratiqués sur le territoire et de leur niveau de revenu, 50 % des décohabitants ont les capacités budgétaires pour acquérir un T2 de 40 m<sup>2</sup> sur le marché de la revente et 35 % peuvent accéder au marché locatif libre pour cette même typologie.

#### ► Les jeunes actifs (entre 30 et 39 ans) :

Ils sont majoritairement sans enfants et se tourneront vers des biens à proximité des zones d'emploi ou des grands axes de communication, mais aussi des lieux de vie. Ils privilégieront le Cœur urbain, mais aussi les communes du rural polarisé. Les jeunes actifs disposent de budgets plus conséquents, liés en grande partie à la double activité du ménage. Ils rechercheront principalement des T2 confortables ou des T3.



Les prix pratiqués sur le territoire pour un T3 ancien de 60 m<sup>2</sup>, permettent de capter, à la vente, 70 % des jeunes actifs, et à la location, 50 % d'entre eux.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024

► **Les jeunes familles (entre 40 et 49 ans) :**



Ils rechercheront des biens plus spacieux, essentiellement des T4 et à la marge des T3 spacieux, permettant d'accueillir l'ensemble du ménage avec en général un enfant. Ils privilégieront les communes offrant une qualité de vie et l'ensemble des équipements pour l'éducation de leurs enfants (écoles, loisirs, etc.). Les jeunes familles disposent également de budgets plus conséquents.

Les prix pratiqués sur le territoire pour un T4 ancien de 80 m<sup>2</sup>, permettent de capter, à la vente, 75 % des jeunes ménages et 50 % d'entre eux à la location.

► **Les ménages familiaux (entre 50 et 59 ans) :**



Ils vont se tourner majoritairement vers l'individuel ou sur les grandes typologies en collectif, sur des secteurs proposant un cadre de vie qualitatif et disposant des équipements nécessaires (écoles, collèges, lycées). À défaut, ils privilégieront les communes qui proposent un accès facilité aux infrastructures, notamment éducatives.

Ces ménages disposent de revenus et de budgets plus conséquents. Néanmoins, au regard des prix pratiqués sur le territoire, seuls 35 % d'entre eux peuvent accéder à une maison de 5 pièces sur le marché de la revente, contre 60 % sur le marché du lot à bâtir.

► **Les seniors (plus de 60 ans) :**



Ils habitent en général dans leur logement familial qui risque de devenir inadapté sur le long terme : étages, excentré des commodités, grandes parcelles à entretenir, etc. Ils seront donc amenés à rechercher des logements de plain-pied, principalement dans le neuf, du T2 au T4 en fonction de leur situation. Ils apprécieront les logements disposant de petits extérieurs, et situés à proximité des commodités, en particulier les centres-bourg. Cependant, les ménages seniors rencontrent des difficultés à quitter leur logement et l'environnement où ils ont leurs habitudes et témoignent d'une faible mobilité résidentielle. En effet, les seniors ne sont pas tous enclins à quitter leur domicile familial et s'ils partent viseront des T3 voire T4 pour conserver leurs affaires et accueillir possiblement de la famille. Il peut être difficile de passer de maison de parfois 200 m<sup>2</sup> à un appartement et de se projeter sur un logement collectif même à proximité des commodités.

Les budgets affichés ci-dessus ne prennent pas en compte l'apport complémentaire lié à la vente de leur résidence actuelle. Malgré les prix élevés sur l'agglomération, ils disposent globalement des ressources nécessaires pour trouver un logement leur correspondant à la revente.

## Un gain moyen de 10 à 30 k€ grâce à l'apport du PTZ

Revenus et capacités budgétaires des ménages en primo-accession\* - CA du Pays de Fontainebleau

Profils de ménage	Décohabitant < 30 ans	Jeunes actifs 30 - 39 ans	Jeunes familles 40 - 49 ans	Ménages familiaux 50 - 59 ans	Séniors > 60 ans
Revenus nets/ménages/mois	1630 - 2590 €	2670 - 4280 €	3320 - 5530 €	3680 - 6220 €	3010 - 4960 €
Budgets accession	130 - 210 K€	210 - 340 K€	265 - 440 K€	295 - 500 K€	240 - 400 K€
Budgets accession PTZ	140 - 220 K€	225 - 360 K€	280 - 470 K€	-	-
Besoins	T1 / T2	T2 / T3	T3 / T4	T4 et +	T3 / T4

Source : FILOSOFI 2017, traitement ADEQUATION, revenu/ménage

Revenus et budgets pour les 4e au 7e déciles, avec PTZ

\*Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 1,81 assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33 % et un apport de 10 %

La cible de clientèle en primoaccession provient principalement de l'agglomération, puis de la CA Melun Val-de-Seine et enfin de Paris.

L'offre actuelle sur le marché de la promotion et du locatif libre ne répond pas pleinement à la demande, même avec un stationnement.

## Synthèse comparative offre VS budgets : un marché de la revente plus accessible que le marché locatif en collectif

Typologies	T2 de 40 m <sup>2</sup> (ancien)	T3 de 60 m <sup>2</sup> (ancien)	T4 de 80 m <sup>2</sup> (ancien)	4P de 90 m <sup>2</sup> (ancien)	5P de 110 m <sup>2</sup> (ancien)	4P de 90 m <sup>2</sup> (lot à bâtir)	5P de 110 m <sup>2</sup> (lot à bâtir)
Prix d'achat**	+/- 150 K€	+/- 210 K€	+/- 260 K€	+/- 390 K€	+/- 460 K€	+/- 270 K€	+/- 310 K€
Loyer**	+/- 630 €	+/- 830 €	+/- 1 040 €	Offre non significative	Offre non significative	Offre non significative	Offre non significative
Cible principale							
Revenu nécessaire	en accession +/- 2 100 € = 50 %	en accession +/- 3 450 € = 70 %	en accession +/- 4 400 € = 75 %	en accession +/- 4 400 € = 40 %	en accession +/- 4 950 € = 35 %	en accession +/- 4 400 € = 60 %	en accession +/- 4 950 € = 60 %
	en location +/- 530 € = 35 %	en location +/- 870 € = 50 %	en location +/- 1 120 € = 50 %				

Exemple de lecture : 35% des décohabitants disposent des revenus nécessaires pour se loger dans un T2 de 40 m<sup>2</sup> au sein du parc locatif

Source : FILOSOFI 2017, traitement ADEQUATION

\* Les revenus nécessaires à l'acquisition des logements sont calculés selon l'hypothèse d'un taux d'intérêt de 1,81 % assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33 % et un apport de 10 %, hors éventuelle mobilisation du PTZ

Budget moyen à la location calculé sur un taux d'effort de 25 %.

\*\* prix et loyers moyens constatés sur le territoire

# LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

## Ce qu'il faut retenir :



### Enjeux en termes d'habitat

- Accompagner le vieillissement de la population
  - Maintien à domicile (adaptation des logements, développement des services...)
  - Proposer une offre d'habitat regroupé pour les seniors autonomes
  - Développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées (habitat inclusif, habitat partagé, intergénérationnel)
- Adapter le parc de logement aux situations de handicap
  - Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap
  - Encourager le développement d'une offre adaptée, dans le parc existant ou neuf
  - Mieux identifier les ménages en situation de handicap
- Poursuivre la production de logements abordables (PLAi et « PLAi adapté »)
- Mettre en place un réseau d'acteurs autour de cette problématique
  - Développer de petites typologies locatives y compris à très bas coût, en récupérant une partie des petites typologies vacantes
- Produire des logements via l'intermédiation locative et la captation dans le parc privé
- Mettre en œuvre la politique d'attribution en faveur des publics prioritaires dans le cadre de la CIL
- Accompagner la sédentarisation par une offre d'habitat ou foncière adaptée
- Accompagner le logement étudiant

## Une hausse des besoins face à un vieillissement de la population

---

### La communauté d'agglomération du pays de fontainebleau face à un vieillissement de la population

---

Pour rappel, la CAPF, fait face à un vieillissement et une gérontocroissance de sa population présente sur le territoire : plus de 10 % de la population a plus de 75 ans (soit 7 000 personnes), marquée par une hausse de 1,2 % par an entre 2012 et 2017. La population de 90 ans ou plus augmente de 5 % par an sur cette même période. À titre de comparaison, l'évolution démographique globale est à -0,15 % par an (soit -522 personnes en cinq ans). Par rapport à ses territoires de comparaisons, la CAPF est plus marquée par le vieillissement de la population, notamment par rapport à la CC de Moret Seine-et-Loing (+0,9 % entre 2012 et 2017) et la CC de Brie des Rivières-et-Châteaux (+1 %) des plus de 75 ans.

Pour la tranche d'âge des 75 ans et plus, les quatre secteurs varient entre 8 % pour le Gâtinais, 9 % pour le Pays de Bière, 10 % pour Bord de Seine et Vallée et 12 % pour le Cœur urbain. Le secteur du Gâtinais connaît la plus forte hausse de cette tranche d'âge (+4 % par an soit 158 personnes supplémentaires en cinq ans), puis le secteur Bord de Seine et Vallée (+1,6 % par an soit 157 personnes supplémentaires).

Le profil moyen des personnes âgées au sein de l'EPCI est le suivant :

- ▶ 37 % des 65 ans et plus sont propriétaires occupants contre 10 % de locataires du secteur privé,
- ▶ Aux revenus élevés, mais un peu plus élevés que celui des jeunes : 2 292 €/UC/mois pour les ménages âgés de 75 ans ou plus. Ce revenu médian mensuel se situe au-dessus de celui du département (1 978 €/UC).

### Les différentes solutions possibles au logement des personnes âgées

---

- ▶ Le maintien à domicile

Vivre le plus longtemps possible chez soi est le souhait le plus répandu dans la population retraitée française. Afin d'éviter les accidents et de vivre confortablement, cela implique une adaptation du logement, en lien avec les problématiques de santé et les services d'aide à la personne. Depuis l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV), le maintien à domicile est devenu une priorité nationale. Cet enjeu est quant à lui fort dans des territoires à dominance rurale, comme sur la CAPF. Uniquement 28 % des 60 ans et plus sont éligibles aux aides de l'Anah pour des travaux d'autonomie.

D'après les acteurs chargés des questions des personnes âgées, de plus en plus de seniors vivent seuls, la plupart du temps dans des maisons inadaptées (trop grande, avec des escaliers ou un confort rudimentaire), ne souhaitant pas par la force des choses faire de travaux, mais attendent qu'il soit possible d'entrer en EHPAD.



**Retour des entretiens communaux :** des élus communaux font état de personnes âgées vendant leur propriété pour acheter de plus petits logements en Cœur urbain à proximité des services et des commerces. C'est pourquoi plusieurs communes souhaiteraient développer du logement adapté dans les bourgs, afin de proposer une offre en petites typologies pour personnes âgées, mais aussi, dans un esprit intergénérationnel, pour de jeunes décohabitants. La question de la localisation de ces logements intermédiaires devra se poser en même temps que celle de la localisation des services et équipements spécialisés dans l'accompagnement social et médical. Le développement de cette offre intermédiaire doit nécessairement être coordonné à l'échelle de l'agglomération. La CAPF doit veiller à ce que l'offre soit bien répartie et que les produits proposés soient variés.

► La mobilité vers un logement adapté

En parallèle des problématiques de santé des ménages vieillissants se posent des problématiques de mobilité, de solitude ou d'isolement. Des structures d'habitat adapté peuvent être développées pour y répondre ; elles peuvent prendre différentes formes (habitat groupé, logements adaptables, foyers-logements, maisons partagées, etc.). Ce sont l'accessibilité du logement et son adaptation à la mobilité réduite qui sont recherchées, mais également sa localisation, à proximité des commerces et services.

Samois-sur-Seine expérimente la première résidence intergénérationnelle de la Communauté d'Agglomération. Certaines communes, Chailly-en-Bière, La Chapelle-la-Reine par exemple souhaiteraient développer des projets similaires. **Trois résidences en autonomie de 150 places se situent sur Fontainebleau et Avon.**

► Les établissements spécialisés à destination des personnes dépendantes

Ces établissements spécialisés permettent aux personnes âgées dépendantes d'avoir accès à une offre de soins et d'accompagnement dans leur bassin de vie, ou à proximité de membres de la famille.

Ainsi, au-delà de l'hébergement des personnes dépendantes, il s'agit bien de proposer différentes solutions d'habitat, adaptées aux souhaits et besoins des ménages.

Quelle que soit la situation, les ressources des ménages doivent être prises en compte, étant donné le niveau des pensions de retraites moyennes sur le territoire.

Au-delà des opérations pour le maintien à domicile, différents types de structures s'occupant des personnes âgées maillent le territoire et se répartissent en centres de jour, EHPA (établissement d'hébergement pour personnes âgées), EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)<sup>9</sup> et résidences autonomie.

Ces structures proposent un fonctionnement et des services variés. **Au total, on retrouve 1 054 places au sein de 11 EPHAD (Vulaines-sur-Seine, La Chapelle-la-Reine,**

<sup>9</sup> Les EHPA et les EHPAD se différencient par la prise en charge de l'aide médicalisée. Les premiers ne sont pas médicalisés alors que les seconds prennent en charge la dégradation de l'état de santé et la perte d'autonomie des résidents.

**Arbonne-la-Forêt, Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi, Chartrettes, Bourron-Marlotte).**

### *Adapter l'offre en logements face aux questions du handicap*

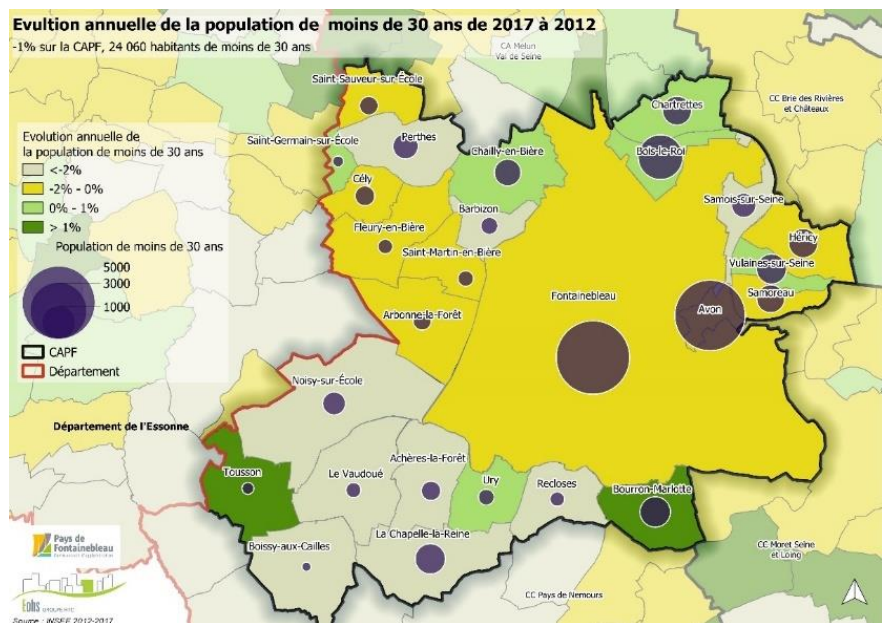
À l'échelle de la CAPF, le nombre d'allocataires adultes handicapés (AAH) s'élève à 640 bénéficiaires et 130 bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap (PCH) soit 6 % des allocations de la CAF. Ce public pouvant avoir besoin d'adaptation des conditions d'habitat est potentiellement plus important que ce volume et il subsiste des personnes non reconnues qui ont des difficultés pour vivre dans leur logement.

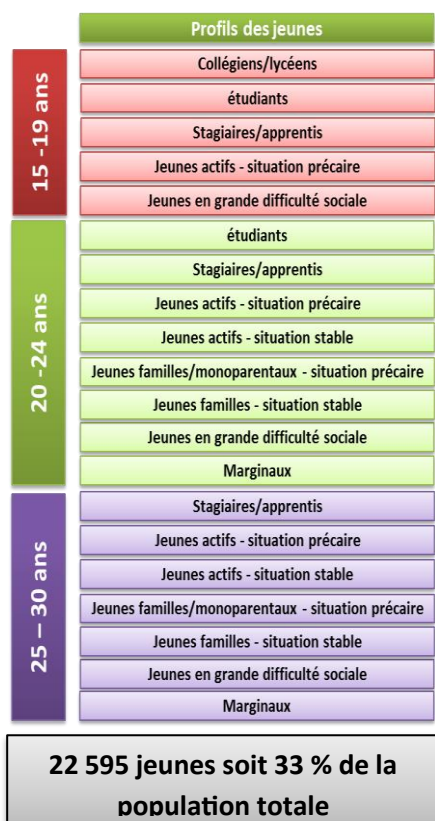
Il n'existe pas d'état des lieux sur les logements ayant déjà connu une forme d'adaptation à un handicap. Dans le parc public ou privé, la connaissance de l'offre, de sa localisation, de ses caractéristiques n'est pas mutualisée. La mutualisation de ces connaissances est pourtant cruciale, car elle permet d'éviter l'inadéquation entre offre et demande, qui, trop souvent, conduit les propriétaires à renoncer aux adaptations, de peur d'être en difficulté au moment de la relocation.

L'enjeu pour la CAPF sera d'orienter une démarche plus soutenue autour des questions d'identification de ces personnes. Il s'agira de travailler avec les ressources existantes, élus et techniciens des communes, CCAS, pour améliorer les techniques de recensement et mieux communiquer sur le sujet.

## Des besoins potentiels pour les jeunes ménages

Les 15-30 ans se caractérisent par une grande diversité dans ces profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.





Les moins de 30 ans sur le territoire de la CAPF représentent, en 2017, 33 % de la population, soit 22 595 jeunes. Cette part de la population diminue : - 1,2 % par an entre 2012 et 2017. Les jeunes ménages quittent le territoire et ont de réelle difficulté de s'installer au sein de la CAPF. Les secteurs du Pays de Bière et Gâtinais perdent chacun plus de 300 jeunes de moins de 30 ans en cinq ans.

### L'offre en logements à destination des jeunes s'articule autour :

- ▶ **Du parc social**, qui propose une offre accessible, mais limitée au sein du Cœur urbain
- ▶ **Du parc privé**, mais avec des loyers et des prix du foncier élevés.



**Retour des entretiens communaux :** Certains élus des communes rurales notent la problématique du départ des jeunes sur le territoire, qui entraînent des problématiques de maintien des effectifs dans les écoles de villages.

**Pour maintenir les effectifs dans les écoles, les enjeux seront d'encourager la production de logements abordables pour les primo-accédants au sein des secteurs ruraux et il faudra répondre aux besoins des futurs étudiants pour le Cœur urbain.**

## LE LOGEMENT ÉTUDIANT

À Fontainebleau, l'enseignement est important et propose un véritable enseignement de qualité avec au total sept écoles maternelles, sept écoles élémentaires et huit établissements d'enseignement secondaire.

L'enseignement supérieur présent à Fontainebleau et Avon concentre **entre 3 550 à 3 690 étudiants** en post-bac : l'INSEAD, l'École Supérieure des Mines, l'UPEC, le Centre Hospitalier Sud Seine-et-Marne, IFSI Infirmier, FONACT, CNSD, l'École de Gendarmerie, les BTS et écoles préparatoires au sein des lycées. Sur Fontainebleau, il s'agirait de 3 000 à 3 140 étudiants.

Des projets de développement universitaire se dessinent à Fontainebleau et à Avon :



- ▶ Pour l'UPEC (Université Paris-Est Créteil), les effectifs prévus simultanément à horizon 2015-2026 sont de 540 nouveaux étudiants en licence et 420 étudiants en master. Un diplôme de l'IEP (Institut d'études politiques) sera créé en 2023 avec une capacité de 340 élèves. Au total, cela représente 1 300 élèves.
- ▶ L'École Supérieure des Mines accueillera 120 étudiants supplémentaires, suite à la création d'une licence sur Fontainebleau, soit 40 étudiants par promotion.
- ▶ L'INSEAD, entre la rentrée 2020-2021 et la rentrée 2024-2025, 300 à 400 étudiants supplémentaires sont prévus à Fontainebleau du fait de la création d'un master in management (MIM).
- ▶ Pour l'IFSI de Samois-sur-Seine, 135 étudiants supplémentaires sont prévus entre 2020-2021 et 2024-2025.
- ▶ Au sein du Centre Hospitalier Sud Seine-et-Marne, l'IUK (Institut Universitaire de Kinésithérapie) prévoit pour les rentrées 2023-2024, 120 nouveaux étudiants.
- ▶ L'IUT (santé, infirmière et paramédicale) prévoit une hausse des effectifs avec 140 étudiants supplémentaires.
- ▶ Le FONACT, l'École Internationale de théâtre de Fontainebleau prévoit l'ouverture d'une classe, ce qui représente une dizaine de nouveaux élèves
- ▶ Le CNSD (Centre Nationale des Sports de la Défense) prévoit une hausse des effectifs, avec 60 nouveaux étudiants/lycéens.
- ▶ Le Campus International des Arts, au sein des Héronnières du Château de Fontainebleau et du Clos des Ébats, est en projet. Ils devraient rassembler **3 000 étudiants** internationaux à l'année (Asie, Amérique du Nord et Sud, Pays arabes, Union européenne).
  - Ils prévoient la construction d'une résidence étudiante de 1 100 chambres, soit 2 000 étudiants sur différentes temporalités. En effet, l'école propose des semestres de 6 mois à 1 an.

Au total, le Cœur urbain devrait accueillir plus de 5 285 nouveaux étudiants. Sans les 2 000 étudiants logés au sein des résidences étudiantes du Campus des Arts, 3 285 étudiants sont à héberger sur le territoire.

332 appartements sont en construction pour 2023 en résidence étudiante. En projet : 628 nouveaux logements en résidence étudiants sont prévus (géré par le CROUS, la SEM et des opérateurs privés). La nouvelle résidence Adoma de Foyer de Jeunes Travailleurs accueillera des étudiants, ainsi que l'ancienne prison réhabilitée (22 logements) et une quarantaine de studios sont prévus par la filiale d'Action Logement. Cela représente au total 1 022 nouveaux logements.

## Des actions à poursuivre en faveur des ménages défavorisés

### *Une faible tension sur les publics DALO*

Au total et pour l'ensemble de l'agglomération de 2017 à 2019, onze ménages publics DALO ont été relogés, tous contingents confondus sur le territoire de la CAPF. Ce type de public ne représente donc pas une priorité pour la gestion des attributions de la CAPF. Le Fonds National d'Accompagnement vers et dans le Logement (AVDL) finance des actions d'accompagnement personnalisé de personnes reconnues public DALO et d'actions de gestion locative adaptée de logements destinés à ces personnes, favorisant leur accès à un logement et leur maintien dans le logement. Ce dispositif mobilise et responsabilise les ménages dans leurs projets de logement (aide aux devoirs, aide à la gestion de budget, transmissions de pièce). Enfin, une politique d'attribution en direction des publics prioritaires sera à travailler plus particulièrement dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et des instances inhérentes à sa mise en place.

**Le DALO (Droit au Logement Opposable) permet aux personnes mal logées d'être reconnues prioritaires afin de faire valoir leur droit à un logement ou un hébergement digne.**

### *Une offre en hébergements limitée, concentrée sur Avon et Fontainebleau*

Au total, sur l'ensemble de l'agglomération, trente-quatre places d'hébergement sont proposées aux personnes en situation d'insertion ou d'urgence. Ces structures qui participent à l'accueil et à l'hébergement des ménages en difficulté se situent toutes sur le Cœur urbain. Il existe ainsi vingt-huit places en Maisons Relais à Fontainebleau. En complément de cet établissement, l'association Empreintes met à disposition six logements temporaires, dont deux sur le quartier des Fougères (soit douze personnes), occupés majoritairement par des familles monoparentales et des familles étrangères sur des temps longs. Ces personnes sont d'origine de la Communauté d'Agglomération.

**Les enjeux sont de déployer une offre en logements et en hébergement d'insertion à destination des ménages les plus fragiles, de poursuivre l'accompagnement auprès des associations et autres instances et de développer des situations innovantes. L'enjeu pour l'agglomération est aussi de produire à la fois des logements très sociaux à des prix de loyers et de charges accessibles (PLAi adapté), mais également du logement adapté ou d'insertion via l'intermédiation locative (sous-location puis baux glissants) en captant des logements dans le parc privé.**

## Un accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage à renforcer

De manière générale, les gens du voyage sont présents en Seine-et-Marne. Des enjeux spécifiques sont identifiés sur le territoire communautaire. Le nouveau Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage 2020-2026 vient d'être approuvé. La CAPF est compétente pour entretenir et gérer les aires ; elle est dans l'obligation de respecter les prescriptions du Schéma. L'EPCI ne peut demander l'expulsion des gens du voyage, que s'il répond au SDAHGDV.

Les familles qui se déplacent sont principalement des familles seine-et-marnaises, et cherchent généralement un terrain à l'année. Elles se déplacent sur un secteur bien spécifique, entre Melun et Fontainebleau. En tout, 150 caravanes sont à l'année sur la CAPF, soit 80 familles en 2020.

### Les obligations du SDAHGDV

Depuis le précédent schéma, le territoire communautaire doit toujours réaliser 80 places : 18 à Fontainebleau, 15 places à Avon, 7 places à Bois-le-Roi et 20 places à Samois-sur-Seine. La CAPF doit toujours réaliser une aire de grand passage, à défaut de ne pas avoir été réalisée avant 2020, le territoire doit au moins mettre à disposition une aire provisoire.

Un diagnostic territorial plus approfondi doit être réalisé à l'échelle de la CAPF. D'après l'association Le Rocheton, les aires d'accueils ne correspondent plus aux besoins des gens du voyage. Ils souhaitent des solutions plus durables, même s'ils sont très attachés à leurs caravanes. En corrélation, il y a une forte augmentation de la précarité de ces familles. Les alternatives aux aires d'accueil existent (qui comprend un terrain avec sanitaires et douches) : des terrains familiaux locatifs (bail d'un an renouvelable) avec sanitaire, douche et pièce de vie et l'habitat adapté (bail) soit une petite maison, un emplacement pour la caravane et des sanitaires à l'extérieur.

### Des projets en cours pour répondre au SDAHGDV

Au sein de la CA du Pays de Fontainebleau, diverses situations sont observées, les gens du voyage formant un groupe hétérogène, avec une itinérance plus ou moins régulière, une sédentarisation pour certains. Au sein des communes, la caravane comme habitat mobile, voire immobile, constitue un élément structurant, y compris pour ceux ayant construit en dur sur des terrains dont ils sont propriétaires. Le Schéma des Gens du Voyage 2020-2026 reprend les objectifs du précédent schéma concernant le territoire seine-et-marnais. La CAPF doit réserver un terrain afin de **créer une aire de grand passage** ainsi que **15 places à Avon, 7 places à Bois-le-Roi et 18 places à Fontainebleau**. Aujourd'hui, 20 places sont en cours de réalisation à Vulaines-sur-Seine et Samois-sur-Seine est en cours de négociation pour la mise à disposition d'un terrain pour la création de 20 places.

Sur la période 2013-2018, 335 emplacements illicites ont été comptabilisés par la police nationale et la Gendarmerie sur la CAPF. En 2020, 32 nouvelles installations illicites sont recensées et représentent 517 caravanes sur treize communes, avec une durée moyenne

d'installation de 55 jours. En 2020, une cinquantaine de familles ont été comptabilisées par les associations en sédentarisation subis (attente de jugement, ancrage ancien sur le territoire, paupérisation, des situations qui ne permettent plus d'aller sur la route) sur neuf communes de la CAPF. La sédentarisation, d'une certaine manière, est présente sur le territoire, de manière inégale entre les communes et diffère dans la taille des installations. L'ancrage au territoire est pour certaines familles très important, et dont la sédentarisation est choisie (rapprochement familial, etc.).

Les problématiques reportées sont une sédentarisation sur des terrains privés dont ils sont propriétaires en zones naturelles ou non constructibles.

Le nouveau schéma préconise, à l'échelle du département, la mise en place de terrains familiaux locatifs en adéquation avec ce processus de sédentarisation, comme le prévoit la loi du 17 janvier 2017 (loi Égalité et Citoyenneté). Le terrain familial est un équipement associant une construction en dur (sanitaire, buanderie, cellier, le cas échéant une pièce de vie assimilée à un T1) avec des surfaces terrassées, permettant l'installation de caravanes constituant un habitat permanent. Il répond à un besoin d'ancrage territorial de gens du voyage, pour lequel la caravane reste un élément résidentiel structurant, qu'ils soient voyageurs ou non. Le Pays de Fontainebleau devrait réaliser un diagnostic territorial, incluant les sédentaires à mobilité réduite et intégrant l'étude de l'éventualité d'une substitution partielle des aires d'accueils.

**Les enjeux du PLH sur le territoire sont de prendre en compte la sédentarisation des ménages qui le souhaitent et son accompagnement pour le maintien ou l'accès au logement, adapté aux spécificités de ce public. Un travail partenarial entre collectivités, bailleurs sociaux et associations (travailleurs sociaux) sera primordial pour assurer une uniformisation du niveau de connaissance et d'information sur ces questions. Un des enjeux pour le PLH est bien de permettre la construction d'un réseau d'acteurs institutionnel et partenarial pour ajuster les outils d'analyse et opérationnels.**

# SIGLES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

ALUR	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (2014)
Anah	Agence nationale de l'habitat
DALO	Droit au logement opposable
DDT	Direction départementale des territoires
Elan	Loi sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (2018)
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPF	Établissement public foncier
HLM	Habitat à loyer modéré
Insee	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LLS	Logement locatif social
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
ORT	Opération de revitalisation de territoire
PCAET	Plan Climat Air Énergie Territorial
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PIG	Programme d'intérêt général
PLAi	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PNR	Parc naturel régional
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
QPV	Quartier politique de la ville
RPLS	Répertoire du parc locatif social (base de données)
SCoT	Schéma de cohérence territorial
SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (2000)
UC	Unité de consommation
VEFA	Vente en état futur d'achèvement



*Étude réalisée par Eohs en avril 2021*

26 avenue René Cassin,  
69009 LYON  
04 72 85 67 30

Romain LOUYS  
Pilote de l'étude  
r.louys@eohs.fr  
06. 17.05.88.15

Capucine ASATHAL  
Chargée d'études Habitat  
[c.asathal@eohs.fr](mailto:c.asathal@eohs.fr)  
04 72 85 98 50

Perrine BESSON  
Statisticienne-Cartographe

04 72 85 67 35

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20240405-2024-085-DE  
Date de réception préfecture : 05/04/2024