



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Avis sur le programme local de l'habitat (PLH) 2024-2029 de la
Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF)**

Les membres du CRHH saluent la bonne qualité de ce premier PLH intercommunal élaboré à l'échelle des 26 communes qui constituent la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), jeune intercommunalité créée le 1^{er} janvier 2017. Ils saluent la qualité du diagnostic, l'engagement des élus communautaires, la bonne association des services de l'État à l'élaboration du projet, ainsi que plus globalement la bonne dynamique partenariale locale.

Au regard des orientations et des actions présentées dans le PLH, et en vue d'appuyer la démarche volontariste des élus et la dynamique engagée sur le territoire, **les membres du CRHH réunis en séance plénière le 30 novembre 2023 émettent un avis favorable sur le document, assorti des observations suivantes.**

- **Sur le développement de l'offre de logements**, les objectifs de production de logements sont conformes en valeur absolue à ce qui est inscrit au SRHH en vigueur et en projet. Toutefois, compte tenu de la particularité du territoire (fortes contraintes environnementales et patrimoniales et très fort taux de vacance), un tiers de la production prévue sur la durée de plan se fera en reconquête du parc structurellement vacant. Il est proposé d'avaliser cette proposition, en l'assortissant des recommandations suivantes :
 - mobiliser tous les outils opérationnels existants de mobilisation du parc vacant incitatifs et/ou coercitifs, ce sans quoi le retard en production neuve devra être rattrapé au-delà ;
 - mettre en œuvre, en parallèle, les instruments d'une politique volontariste sur le développement de l'offre nouvelle, en particulier sur le plan de la mobilisation du foncier (lancer l'observatoire du foncier et améliorer les monographies communales prévues au document pour mieux identifier les gisements mobilisables), et de l'étude des perspectives de densification (dans le cadre de l'élaboration du PLUi).
- **Sur la production de logements sociaux**, il conviendra de veiller à l'équilibre des produits, notamment au profit du PLAI en regard des besoins, et à la part des logements destinés aux jeunes et aux étudiants afin qu'elle réponde au plus près à la réalité de la demande. La cohérence entre la production envisagée à destination des étudiants et la faible part des objectifs de production en matière de petites typologies est à expliciter.
- **Sur le traitement du parc existant**, les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne gagneraient à être améliorées et précisées, en phase avec le projet de plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2023-2025 (développement du permis de louer, des dispositifs de veille et d'observation des copropriétés).
- **Sur le volet des gens du voyage**, le document devra être complété au plus vite, et en tout état de cause d'ici au bilan à mi-vie, pour conforter les conditions d'atteinte des objectifs prévus au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage d'ici au terme du PLH. Les monographies communales devront être complétées à cet effet, et l'implantation des sites (terrains et aires) confirmée (avec une exigence de qualité). Le diagnostic territorial incluant la problématique des publics sédentaires à mobilité réduite devra être élaboré rapidement.
- **Sur le champ des attributions de logements sociaux**, il conviendrait d'améliorer la part des publics prioritaires dans les attributions, et de mettre en place la conférence intercommunale du logement (pour élaboration en aval des documents cadres : convention intercommunale d'attribution, plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs).

Le bilan à mi-vie de l'application du PLH permettra d'apprécier la prise en compte de ces observations.

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