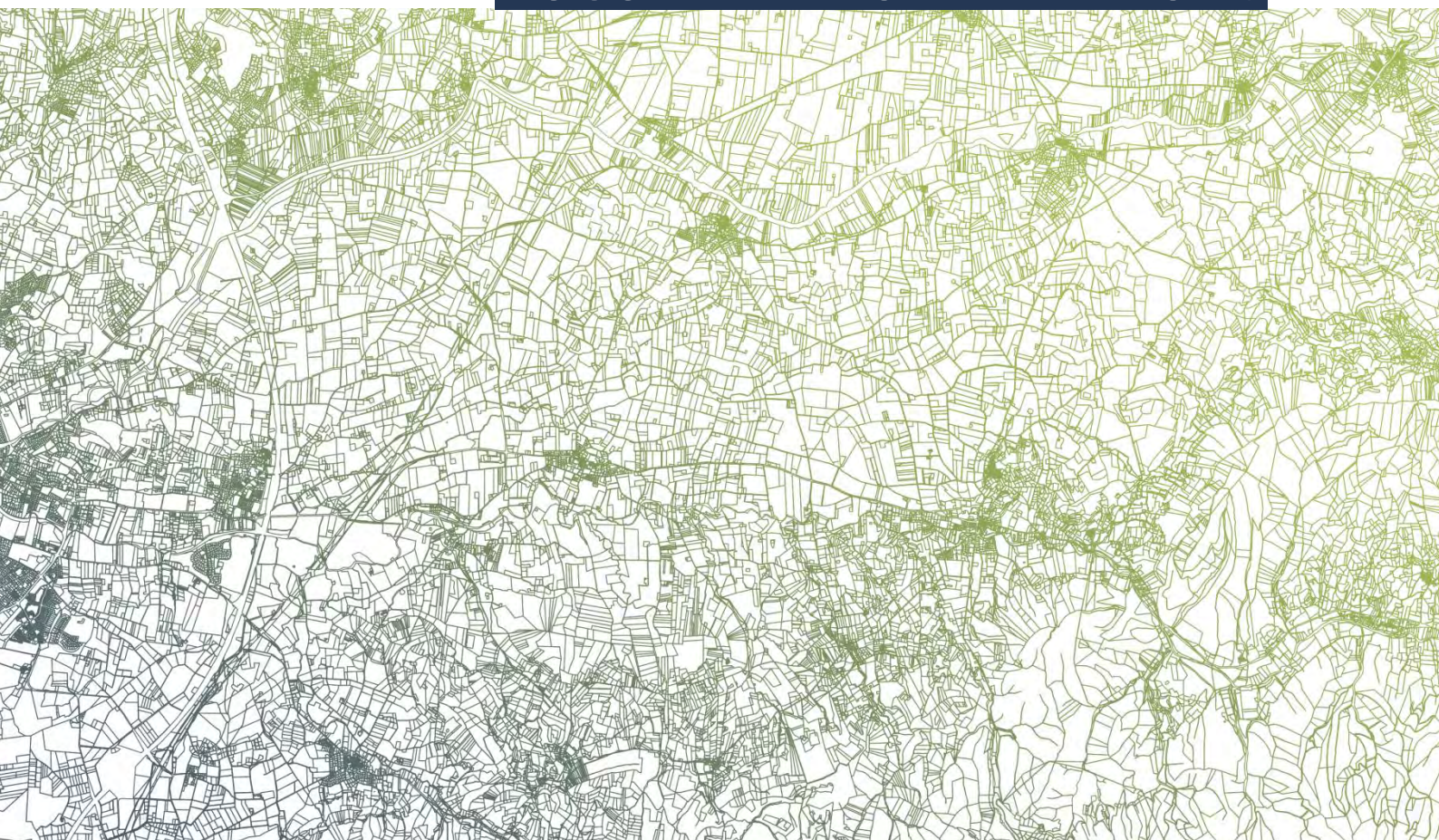


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

DOCUMENT D'ORIENTATIONS



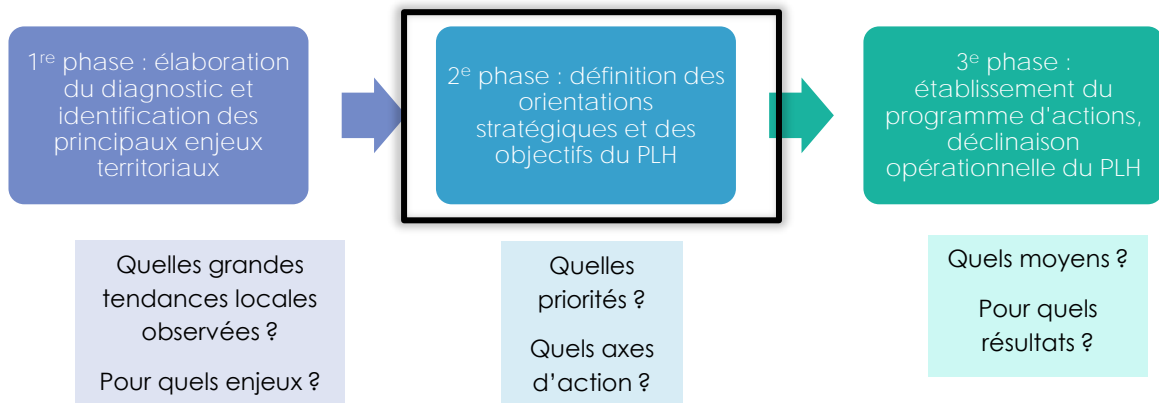
SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
Grandes étapes de la construction du PLH :	3
Les objectifs du document d'orientations	4
Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée	5
Un projet politique construit autour de cinq orientations inscrites dans une stratégie globale	6
ORIENTATION 1 - Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire	8
Objectif 1.1 : Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements	9
Objectif 1.2 : Offrir un cadre de vie désirable aux habitants	11
Objectif 1.3 : Veiller à proposer des logements de qualité	12
Objectif 1.4 : Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier	12
Objectif 1.5 : Limiter la concurrence entre les résidences principales et les résidences secondaires	15
ORIENTATION 2 - Accompagner le parcours résidentiel des ménages.	16
Objectif 2.1 : Produire du logement locatif social	17
Objectif 2.2 : Proposer une offre en accession abordable et inciter la production d'une offre destinée aux familles	19
Objectif 2.3 : Agir pour un meilleur équilibre de peuplement dans le parc locatif social	25
ORIENTATION 3 - Améliorer et requalifier le parc de logements	27
Objectif 3.1 : Lutter contre la vacance structurelle	28
Objectif 3.2 : Lutter contre l'habitat indigne	28
Objectif 3.3 : Améliorer la performance énergétique des logements	29
Objectif 3.4 : Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles	30
ORIENTATION 4 - Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques	31
Objectif 4.1 : Répondre aux besoins des ménages en perte d'autonomie	32
Objectif 4.2 : Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes et des étudiants	33
Objectif 4.3 : Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées	35
Objectif 4.4 : Répondre aux besoins des gens du voyage	36
ORIENTATION 5 - Piloter et animer la stratégie de la CAPF en matière d'habitat	39
Objectif 5.1 : Développer le rôle d'appui de la CAPF auprès des communes	40
Objectif 5.2 : Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat	40
Objectif 5.3 : Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat	41

PRÉAMBULE

Une concertation auprès des élus dans la construction du projet politique

Grandes étapes de la construction du PLH :



Le document d'orientations constitue la 2^e phase de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) du territoire communautaire du Pays de Fontainebleau (CAPF).

Il s'appuie sur le diagnostic présenté et validé en Comité de Pilotage le 06 mai 2021. C'est lors de cette 2^{de} étape que le projet politique de la CAPF en matière de logement et d'hébergement se définit, en concertation avec les élus des 26 communes du territoire et les services de l'État.

Les objectifs du document d'orientations

Conformément à l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH à moyen et long terme et indique notamment :

les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH

les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières

les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux

les communes et, le cas échéant, les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires

la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées

les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes actifs et étudiants

Il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Par la suite, le programme d'actions du PLH, en tant que déclinaison opérationnelle, permettra de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues.

Cette seconde phase présente les grandes orientations de la politique communautaire en matière d'habitat qui sera mise en œuvre au sein de la Communauté d'agglomération, une fois le PLH approuvé, en actant :

- ▶ Les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins générés par les nouveaux et actuels habitants, puis par le desserrement des ménages ;
- ▶ Les objectifs en termes de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre
- ▶ Les principales orientations à mettre en œuvre afin :
 - D'assurer un développement raisonné et équilibré de l'offre résidentielle,
 - De favoriser la diversité de l'habitat produit,
 - D'améliorer la qualité du parc existant,
 - De répondre aux besoins des publics spécifiques,
 - D'apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

Les enjeux issus du diagnostic ont guidé le travail de concertation réalisé dans le cadre de différents temps d'échanges (réunions, ateliers et séminaires). L'objectif des rencontres qui se sont tenues entre mai 2021 et janvier 2022 était de fonder la stratégie sur une réflexion partagée entre les partenaires et les élus, quant aux perspectives de développement et à leurs conséquences sur les équilibres du territoire.

Une concertation dématérialisée avec chacune des communes a été mise en place, afin de présenter les objectifs de production de logements à l'échelle communale, et collecter les éventuelles observations afférentes aux orientations qualitatives présentées en réunion.

Cette étape a permis également de recenser, le cas échéant, les différents projets de logements s'inscrivant dans la période du futur PLH afin de prendre en compte les « coups partis » et s'assurer de la réalité des objectifs définis sur chaque commune.

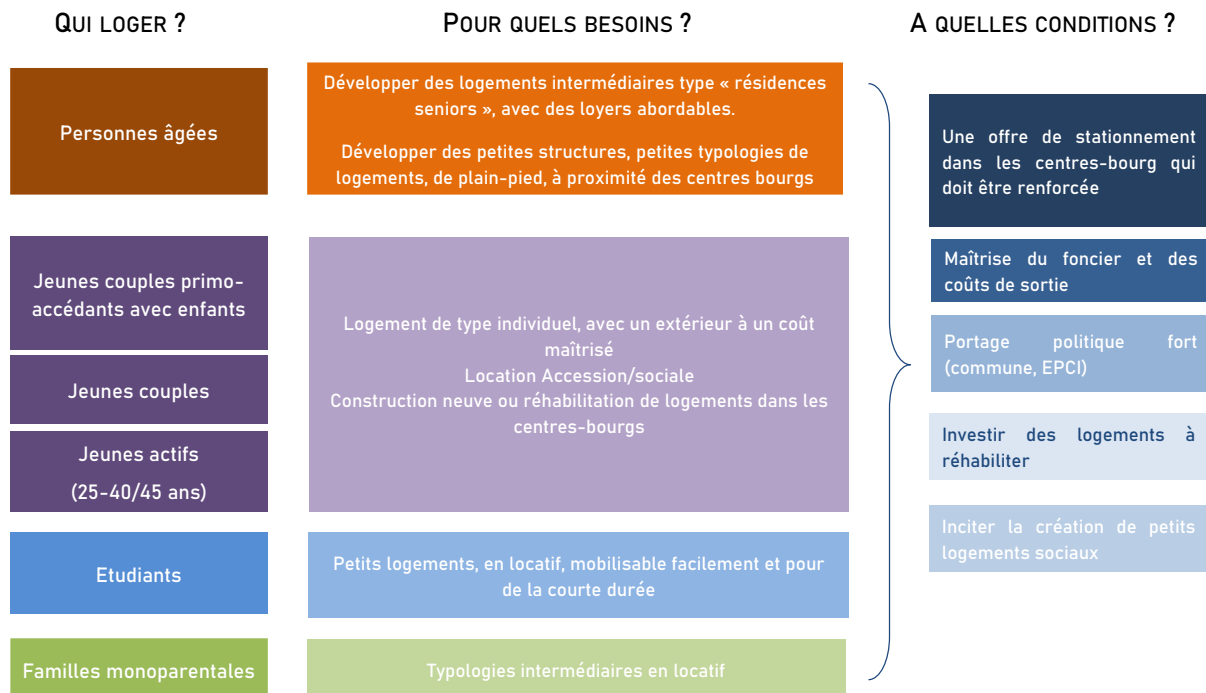
Un comité de pilotage sur les orientations s'est tenu le 10 mars 2022 et a permis de présenter une proposition d'orientations abouties, à la suite des différents échanges avec les élus, techniciens et partenaires.



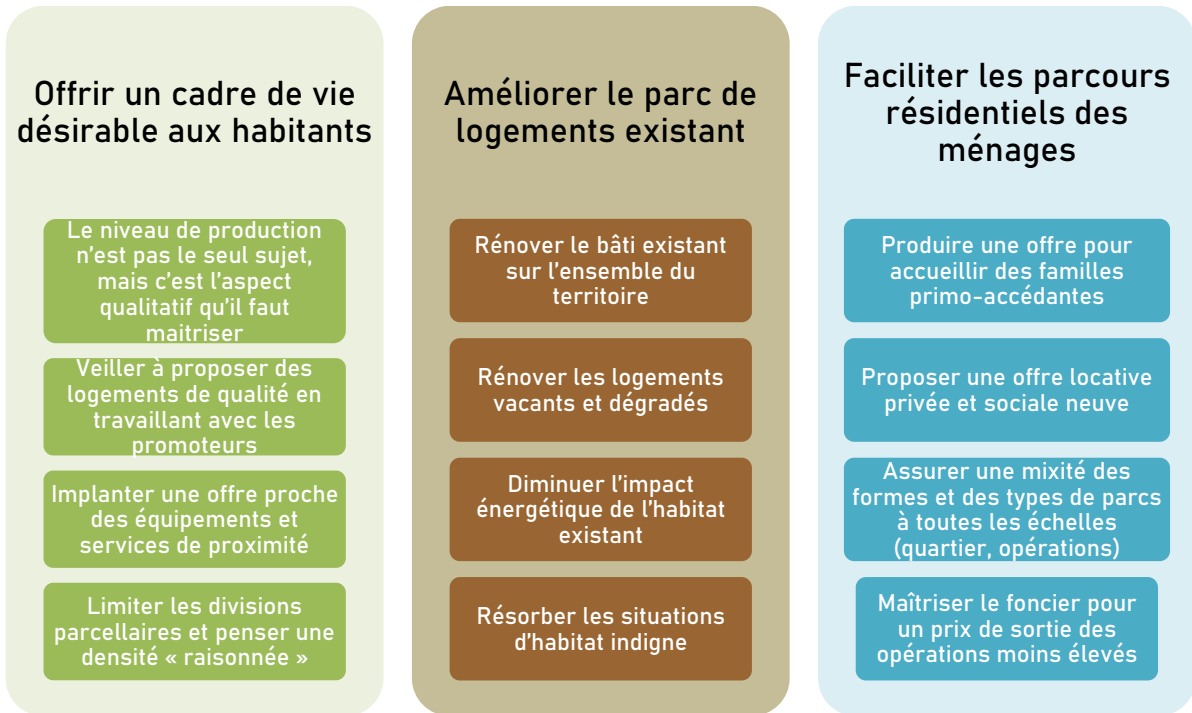
Un projet politique construit autour de cinq orientations inscrites dans une stratégie globale

Lors des réunions de concertation avec les communes, plusieurs principes et enjeux ont été travaillés.

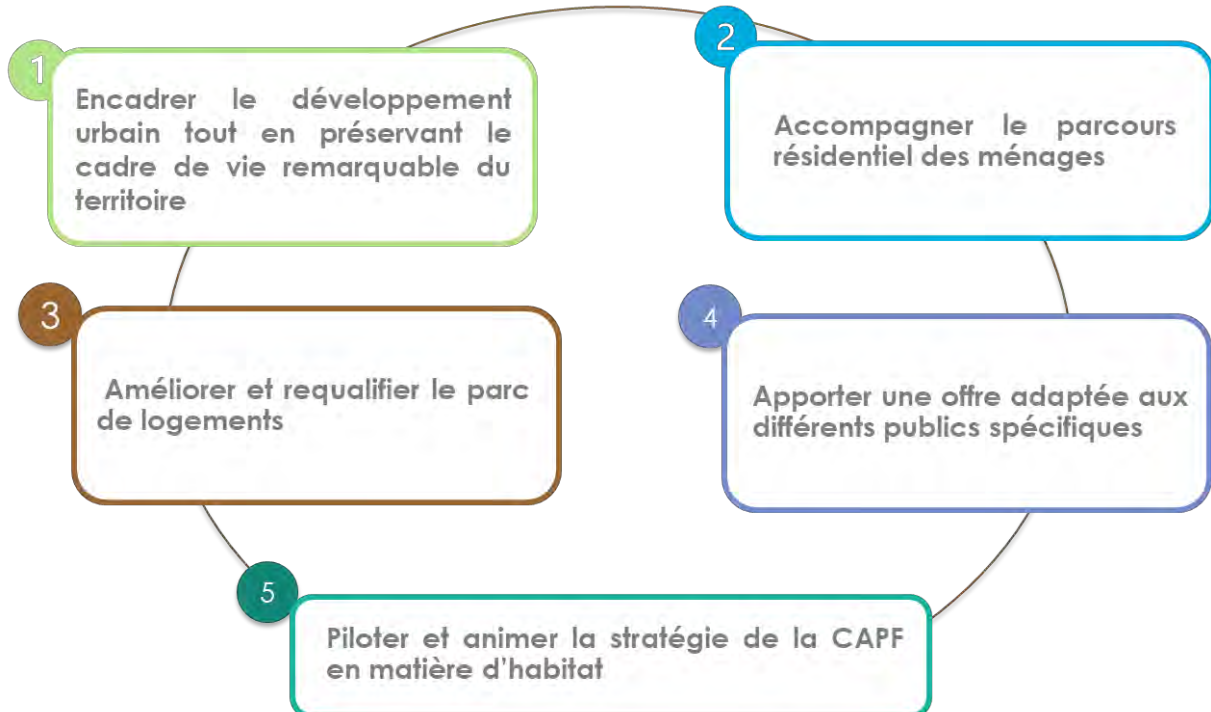
Identification des ménages cibles lors du forum des orientations avec les élus



Identification des enjeux prioritaires lors du forum des orientations avec les élus



Ainsi, à l'issue des réunions de concertation avec les élus, cinq orientations ont été définies et validées par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau :



ORIENTATION 1.

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



La qualité de l'offre patrimoniale, urbaine et de leur performance énergétique des logements qui sont proposés est une priorité pour les élus et les acteurs de l'habitat. Cette attente de qualité pour les logements doit être au cœur de la future politique communautaire en matière d'Habitat.

Au-delà de la production neuve de logements, les élus souhaitent maintenir le cadre de vie et l'attractivité des communes. La qualité des opérations de logements et leur insertion devront être travaillées à l'échelle d'un projet global qui devra viser des créations de qualité, sobres en foncier, économes en énergie, respectant la richesse environnementale et paysagère de chaque commune et renforçant la qualité du cadre de vie.

Les logements de bonne qualité doivent être accessibles au plus grand nombre et doivent être un instrument pour un meilleur « vivre-ensemble ».

Enfin, la maîtrise du développement de l'offre résidentielle doit notamment passer par une pratique raisonnée et innovante du « habiter le territoire », en passant par le développement de formes urbaines moins « consommatrices » de l'espace, mais également en réfléchissant à des modes d'habiter plus innovants, modulables, à la fois pour anticiper le vieillissement de la population et la perte d'autonomie. La réflexion qui porterait sur la perception qu'ont les ménages et les élus de l'étalement urbain et sur les notions pour mieux l'appréhender. Cet enjeu est prédominant dans les nouvelles directives nationales avec le « zéro artificialisation nette ».

 Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements
Objectif 1.1.

 Offrir un cadre de vie désirable aux habitants
Objectif 1.2.

 Veiller à proposer des logements de qualité
Objectif 1.3.

 Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier
Objectif 1.4.

 Limiter la concurrence entre les résidences principales et les résidences secondaires
Objectif 1.5.

Objectif 1.1 : Calibrer et répartir géographiquement l'offre de logements

Une politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération permet de définir des objectifs territorialisés et qualitatifs sur le parc existant. Les objectifs de production de logements sont issus de la concertation dématérialisée qui précise les objectifs de construction neuve et de sorties de vacance à l'échelle de chaque commune, des secteurs et de l'agglomération.

Produire du logement semble une nécessité afin de ne pas aboutir à une situation de déprise démographique. Les estimations diffèrent assez largement selon les modalités de calcul et les hypothèses prises en compte, mais, en moyenne, **pour maintenir le nombre d'habitants actuels et compenser le desserrement des ménages et le renouvellement nécessaire et « naturel » du parc, une production de l'ordre de 240 logements/an serait nécessaire. C'est le niveau de production que l'on qualifie de « point mort ».**

De plus, le territoire doit répondre aux objectifs du SRHH qui s'établissent à 300 logements par an au minimum sur le territoire. Au regard des projets en cours ou en prévision sur le territoire, ce rythme paraît atteignable, il est néanmoins fortement concentré sur la commune de Fontainebleau.



Un objectif de 1 906 (318/an) en logements durant la période du PLH, décliné entre production neuve et sorties de vacance

Les élus ont choisi un scénario de croissance douce permettant au minimum à toutes les communes un maintien de sa population. Les élus du territoire ne souhaitent pas produire plus que nécessaire, afin de protéger le territoire d'un développement trop soutenu.

Le tableau ci-après présente la répartition géographique, par commune, des objectifs de production de logements. Ces objectifs ont été construits en concertation avec les communes afin qu'ils reflètent leurs ambitions, mais aussi, dans certains cas, les limites de leurs capacités attendues sur la période PLH.

On entend par production de logement aussi bien la construction neuve d'un logement, que la réhabilitation d'un immeuble avec changement d'usage pour création d'un logement (renouvellement du parc). En revanche, la remise sur le marché d'un logement vacant n'est pas considérée comme une production de logements.

Évaluation de l'atteinte des objectifs :

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat notamment, les indicateurs suivants seront étudiés afin d'évaluer le niveau d'atteinte de l'objectif de production :

- ▶ *Nombre de logements autorisés (sur la base des permis de construire accordés)*
- ▶ *Nombre de logements commencés (sur la base des déclarations d'ouverture de chantier délivrées)*

Ce suivi pourra s'appuyer sur les données Sit@del2 et sur des données des communes.

Le bilan à mi-parcours qui sera réalisé en 2027 mesurera la pertinence du scénario retenu avec une possibilité de clause de revoyure si nécessaire.

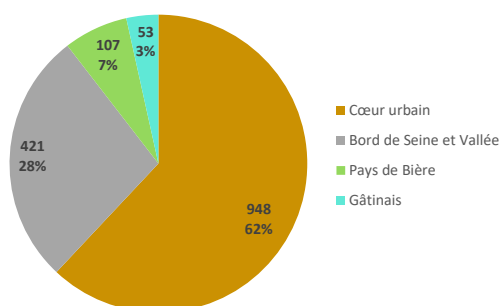
Objectifs en logements (tous confondus) estimés pour les six prochaines années (durée PLH 2024-2030)

Commune	Besoins en logements sur 6 ans	Dont construction neuve	Dont remise sur le marché de logements vacants	Dynamique de production actuelle (Sitadel 2016-2021)	Soit par an
Avon	180	90	90	438	73
Fontainebleau	1 000	600	400	442	74
Cœur urbain	1 180	690	490	880	147
Bois-le-Roi	128	105	23	105	18
Bourron-Marlotte	63	51	12	55	9
Chartrettes	15	7	8	13	2
Héricy	48	40	8	59	10
Samois-sur-Seine	30	21	9	89	15
Samoreau	62	56	6	116	19
Vulaines-sur-Seine	60	59	1	17	3
Bord de Seine & Loing	406	339	67	454	76
Arbonne-la-Forêt	36	31	5	11	2
Barbizon	10	4	6	12	2
Cély	30	25	5	11	2
Chailly-en-Bière	28	20	8	48	8
Fleury-en-Bière	12	3	9	2	0
Perthes	22	15	7	19	3
Saint-Germain-sur-École	17	15	2	6	1
Saint-Martin-en-Bière	14	10	4	9	2
Saint-Sauveur-sur-École	16	13	3	8	1
Pays de Bière	185	136	49	126	21
Achères-la-Forêt	15	9	6	19	3
Boissy-aux-Cailles	6	5	1	0	0
La Chapelle-la-Reine	19	8	11	8	1
Noisy-sur-École	20	12	8	8	1
Recloses	9	5	4	5	1
Tousson	9	6	3	1	0
Ury	45	35	10	23	4
Le Vaudoué	12	9	3	7	1
Terre du Gâtinais	135	89	46	71	12
CA du Pays de Fontainebleau	1 906	1 254	652	1 531	255

Dans la production globale, la ville de Fontainebleau se renforcera avec près de 1 000 logements en six ans, ce qui représente 52,4 % de la production globale et 63 % de la production à l'échelle du secteur du cœur urbain. Cette dynamique est en lien avec les projets de développement de la ville.

Cette répartition à l'échelle de la CAPF est en accord avec la production de la dernière période étudiée (2014-2019).

Répartition des logements commencés par secteur (2014-2019)



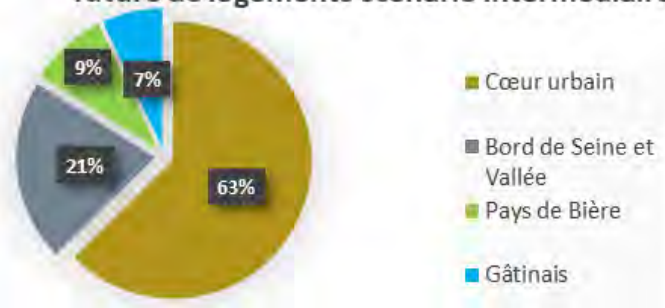
Source : S@tidel - Traitements Eohs

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

Ce scénario de production de logements, s'il est atteint, devrait permettre de générer, sur la période du PLH, une croissance démographique l'ordre de 0,6 % par an.

Ces estimations tiennent compte de plusieurs phénomènes dont l'évolution sur la durée du PLH fait elle-même l'objet d'hypothèses sur les évolutions de la taille moyenne des ménages, du nombre de logements vacants et des résidences secondaires. De ce fait, le gain de ménage réel est susceptible de fluctuer par rapport au nombre pressenti et le gain de population est fortement soumis à l'évolution de la taille des ménages et ne peut donc être approché que sous forme de fourchette. Ce gain de population est également très fortement tributaire de l'évolution exacte du nombre de ménages.

Proposition de répartition de la production future de logements scénario intermédiaire



Ces objectifs répondent aux besoins en logement fixés par l'État de 1 800 logements à produire (300/an) sur la période du PLH, attendu par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). En collaboration avec la CAPF, les communes devront veiller à maîtriser l'organisation du développement. Pour cela, elles pourront s'appuyer sur une politique foncière afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux et de limiter l'étalement urbain dans l'ensemble du territoire. Le PLUi jouera un rôle fondamental pour la réalisation de ces objectifs de répartition géographique de la production neuve.



Comptabilité des documents réglementaires : le PLUI devra être compatible avec le PLH et devra traduire réglementairement les orientations et objectifs

En effet, il faudrait mobiliser dans chaque commune les outils fonciers et réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs de production du PLH et assurer les conditions de mise en place de stratégies foncières par les communes et la CAPF.

Objectif 1.2 : Offrir un cadre de vie désirable aux habitants



Veiller à l'intégration paysagère, au respect des formes urbaines environnantes et à l'intimité des habitants

Lors des différentes phases de concertation, la qualité de l'offre résidentielle (patrimoniale, architecture et voire architecturale des logements proposés à la vente ou à la location) est une priorité à la fois pour les élus et les acteurs de l'habitat. Chaque opération devra être encadrée avec une certaine exigence paysagère et unifiée en fonction des caractéristiques de la commune. En lien avec le développement qualitatif des logements, les élus

Accusé de réception en préfecture
N° 2021-05-2018-2024-05-11
Date de réception préfecture : 05/04/2024

souhaitent anticiper les besoins en équipements et en service en fonction des projets de développement de leur commune.

Au-delà des besoins en logement, les élus souhaitent améliorer le cadre de vie et donc l'attractivité des centralités afin d'offrir une qualité paysagère, urbaine et architecturale aux ménages. Cet enjeu est fortement lié à l'orientation relative à l'animation de la politique de l'habitat.

Objectif 1.3 : Veiller à proposer des logements de qualité



Encourager la réalisation de projets d'habitat innovants

La CAPF a souhaité réfléchir à l'habitat de demain dans le cadre de sa politique de l'habitat. Ainsi, pour mieux satisfaire les besoins en logement de son territoire, assurer la diversité des parcours résidentiels, ou encore répondre à des exigences de mixité, la CAPF souhaite s'outiller pour expérimenter des dispositifs innovants. La CAPF privilégie le développement des pratiques (habitat participatif, inclusif avec des matériaux biosourcés en lien avec les ressources du territoire, etc.) et la réalisation des opérations d'habitat valorisant l'innovation en termes de formes urbaines, d'économie d'énergie, etc. Sous forme d'appel à projets, le nombre sera limité pour avoir un effet levier suffisamment important pour permettre la réalisation de ces projets. Ceux-ci permettent de sensibiliser le public sur les possibilités de construction.

Objectif 1.4 : Limiter l'étalement urbain par une bonne maîtrise du foncier

La stratégie foncière d'un territoire est centrale pour toute stratégie Habitat, tant du point de vue de la maîtrise des coûts des opérations que de la réduction de la consommation de l'espace.



Privilégier le renouvellement urbain et le développement dans le tissu urbain existant

Au-delà des objectifs de sortie de vacance fixés dans le PLH qui participent à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles ou naturels et de limitation de l'étalement urbain, il conviendra de prioriser un développement de l'offre résidentielle au sein du tissu urbanisé, dans une logique d'épaississement de la tache urbaine, en opposition à l'étalement.

Trois modalités de développement sont donc à prioriser :

- ▶ L'urbanisation des dents creuses (secteurs non bâtis au sein des espaces urbanisés – zone U et AU des documents d'urbanisme). Ces dents creuses incluent la division parcellaire, qui doit néanmoins être encadrée pour maintenir la qualité des logements produits ;
- ▶ Le changement d'usage, par la réhabilitation complète d'un bâtiment non destiné à l'habitat dans son usage premier ;
- ▶ La reconversion de foncier dans le cadre de la réappropriation d'une friche ;

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

Le but est de redéployer la ville sur elle-même, en parallèle avec la requalification des centres-bourgs afin d'agir pour la réduction de la consommation foncière.

Afin de favoriser l'atteinte de ces objectifs, la CAPF et les communes s'appuieront sur les outils à mettre en place dans le futur PLUi.



Anticiper les besoins structurels et densifier la production neuve en prenant en compte les contraintes réglementaires (ZAN, Grenelle...)

Avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2030 l'optimisation du foncier déjà artificialisé est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire.

La CAPF devra donc poursuivre la mise en place de cette stratégie, afin de maîtriser le développement du territoire sur le temps long, et d'assurer une cohérence du projet de développement territorial et une densification raisonnée et rationnelle de l'habitat. La mise en place de cette stratégie passe par un travail partenarial pour identifier et hiérarchiser les gisements fonciers pouvant porter des opérations de logements.

À ce titre, les projets prévus dans la période du PLH s'intègrent dans l'espace urbanisé des communes en dents creuses au sein des bourgs et en recyclage urbain. Avec 52 % des objectifs de production de logements qui seront réalisés par de la sortie de vacances, la CAPF et ses communes s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière forte.

Le PLUi en cours d'élaboration est l'outil spatial qui traduira plus précisément sa stratégie d'aménagement et précisera les objectifs chiffrés de la production de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ce travail est en cours, mais pas assez stabilisé avec les communes et les partenaires pour être précisé dans le PLH. L'objectif de l'agglomération est d'arrêter le PLUi pour juin 2024 et de dessiner une trajectoire en adéquation avec le SDRIF-E, la charte du PNRGF et l'anticipation du ZAN.

Le PLUi Paysager Patrimonial et Environnemental de la CAPF en cours d'élaboration s'inscrit dans une dynamique exigeante en corrélation avec sa richesse patrimoniale et environnementale. De ce fait, il tient compte de sa caractéristique particulière d'un espace urbain compact s'insérant dans un vaste espace forestier qui en constitue le cœur de l'agglomération.

Les nouvelles opérations devront donc s'inscrire dans le respect de ce cadre de vie harmonieux en respectant le velum et le gabarit des constructions au sein des bourgs et des centres urbains. De plus, elles s'inscriront dans un esprit cité-jardin garantissant la qualité et l'adéquation des opérations aux caractéristiques du territoire et à l'adaptation nécessaire au changement climatique.



Accompagner les communes pour une mobilisation cohérente des outils au sein du territoire

En collaboration avec la CAPF, les communes devront veiller à la maîtrise de leur développement à travers le PLUi. Pour cela, elles pourront mettre en place une stratégie foncière afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer du logement dans les secteurs à enjeux tout en réduisant la consommation d'espace dans l'ensemble de leur territoire communal. Le développement du parc de logement sera orienté davantage vers le renouvellement urbain et l'évolution des espaces déjà bâtis.

La CAPF pourra accompagner des communes dans la mise en mise d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à retranscrire dans le PLUi. Plusieurs niveaux d'ingénierie sont à proposer :

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

- ▶ Ingénierie auprès des communes dans le cadre de leur développement global sur leur territoire
- ▶ Ingénierie dans le cadre des projets portés par les communes
- ▶ Ingénierie auprès des communes sur les autres projets (lien avec opérateurs et promoteurs)

La CAPF devra développer une approche transversale pour proposer une ingénierie-conseil à destination des communes pour des projets à maîtrise d'ouvrage publique. Il peut être envisagé d'associer des partenaires territoriaux (CAUE, EPFIF, SEM77, ABF, etc.) pour répondre au mieux aux besoins des communes.



Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH

Afin d'aboutir à une production maîtrisée et réaliste en lien avec le contexte local actuel, il est plus que nécessaire de mener une politique foncière et immobilière ciblée en utilisant l'ensemble des outils à disposition et adaptée au territoire.

En collaboration avec les élus de chaque commune, la CAPF coordonnera une stratégie foncière et immobilière, permettant dans le cadre du PLH d'atteindre les objectifs de production de logements et de remise sur le marché de logements vacants, tout en veillant à lutter contre l'étalement urbain, à la surconsommation des espaces agricoles et naturels, et à assurer un développement « urbain » cohérent et durable.

Les orientations poursuivies en matière de politique foncière doivent permettre la mobilisation du foncier en organisant sa libération et sa transformation afin d'en maîtriser le coût et permettre la production de logements.

Cette politique foncière se définit par :

- ▶ La mise en place d'un observatoire foncier permettant une veille foncière proactive, obligatoire depuis la Loi Égalité et Citoyenneté (prospective) ;
- ▶ La définition du portage foncier de la collectivité en déployant des conventions entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), la CAPF et les communes afin de constituer des réserves foncières stratégiques à court, moyen et long terme ;
- ▶ Le choix des outils et dispositifs permettant la maîtrise du foncier et l'encadrement réglementaire, soit des outils de planification (PLUi), d'aménagement opérationnel (division foncière, lotissement ou PC groupé), d'acquisition foncière (négociation amiable), d'expropriation, droits de préemption simple et/ou renforcé..., fiscaux et financiers (taxe d'aménagement, taxation des logements vacants, taxe foncière sur les propriétés non bâties...).

Ces outils permettront d'optimiser l'utilisation de la ressource foncière, la qualité urbaine et architecturale.

Objectif 1.5 : Limiter la concurrence entre les résidences principales et les résidences secondaires

Il est constaté un très fort développement des résidences secondaires et de l'offre en meublés touristiques de courte durée (via des plateformes internet), au détriment des résidences principales et en particulier de l'offre locative privée « traditionnelle ». Cette concurrence d'usage accroît les difficultés d'accès au logement des ménages présents ou souhaitant s'installer dans la CAPF.

Dans ce contexte et dans l'objectif de mieux réguler ces offres, les élus souhaitent pouvoir améliorer la connaissance de ces logements et mieux encadrer le phénomène.

ORIENTATION 2.

Accompagner le parcours résidentiel des ménages



Le PLH doit permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable et dans un état décent. Il doit ainsi favoriser l'amélioration du parcours résidentiel, et ce dans la plupart des communes du territoire. La solution maison individuelle, sous forme de propriété, n'est plus la seule réponse adaptée et pourrait avoir tendance à scléroser la rotation des ménages sur notre territoire. Il s'agit dans ce cadre de maintenir et de développer une offre de logement qualitative dans un souci d'équilibre de l'habitat social sur le territoire.

Cette stratégie habitat devra être pleinement intégrée à la politique de peuplement à mettre en œuvre dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.



Produire du logement locatif social

Objectif 2.1.



Proposer une offre en accession abordable

Objectif 2.2.



Agir pour un meilleur équilibre de peuplement dans le parc locatif social

Objectif 2.3.

Objectif 2.1 : Produire du logement locatif social

Le parc locatif social est particulièrement réduit et représente seulement 9,5 % de logements locatifs sociaux (RPLS 2020) dont plus de 80 % est concentré sur le cœur urbain. 64 % des ménages vivant sur la CAPF sont éligibles au logement social, dont 55 % sont propriétaires occupants.

Compte tenu de la demande, l'ensemble des acteurs du territoire s'accordent sur l'importance du rôle du parc social et la nécessité de développer cette offre locative abordable et prioritairement dans les communes SRU déficitaires (Fontainebleau, Avon et Bois-le-Roi).



Produire du logement locatif abordable prioritairement dans les communes SRU déficitaires

Trois communes de la CAPF sont concernées par l'article 55 de la loi SRU depuis le 1^{er} janvier 2021 et ont l'obligation de disposer de 25 % minimum de logements sociaux parmi les résidences principales, avec deux échéances différentes. Au global sur ces trois communes, le déficit de logements sociaux atteint 1 482 logements au 1^{er} janvier 2022.

Communes	Résidences principales 2022	Logements locatifs sociaux	Taux SRU 2022	Déficit au 1er janvier 2022
Avon	6 753	931	13,79%	757
Bois-le-Roi	2 499	53	2,12%	572
Fontainebleau	7 450	1 710	22,95%	153

Inventaire SRU 2022 - DDT

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat a coïncidé avec la promulgation de la loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration. Cette Loi comporte différentes mesures sur l'urbanisme et le logement, et notamment son article 17 qui porte sur une adaptation de l'actuelle loi SRU. Sans en changer son principe, cet article vise à supprimer l'échéance de 2025 pour l'atteinte des obligations légales. Elle permet également un ajustement du taux de rattrapage pour les communes « nouvellement entrantes », ce qui est le cas des trois communes :

- ▶ À 15 % pour un triennal plein, puis à 25 % pour le second triennal avant d'être porté au taux de référence de 33 % à compter de la troisième période
- ▶ À 10 % pour les communes nouvellement soumises en cours de triennal (triennal partiel)

Ainsi, les objectifs fixés dans le PLH de la CAPF pour les communes SRU visent à s'inscrire dans ces nouvelles obligations législatives et prennent en compte les objectifs de trois périodes triennales.

Communes	Résidences principales 2022	Logements locatifs sociaux 2022	Taux SRU 2022	Déficit au 1er janvier 2022	2023 - 2025	2026 - 2028	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

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



Permettre la production de logements locatifs abordables dans les autres communes

Un des enjeux consiste à poursuivre le développement de l'offre locative conventionnée tout en la rééquilibrant au sein du territoire : de nombreuses communes sont de manière quasi exclusive des communes de propriétaires, avec un parc de grands logements, rendant souvent difficile l'installation des jeunes ménages ou des personnes plus âgées ou plus dépendantes.

Sur les communes hors cœur urbain et SRU, le développement du statut locatif constitue une occasion de favoriser une meilleure dynamique démographique plus indépendante de la construction neuve en accession en favorisant la rotation. Sur ces communes également, une offre locative est susceptible de permettre à de jeunes ménages de s'installer et à des personnes âgées d'intégrer un logement plus adapté. L'enjeu est de fluidifier les parcours résidentiels des ménages en permettant d'accueillir ou de maintenir une partie de la population sur ces communes. L'objectif est donc prioritairement le développement d'une offre locative. Le conventionnement de ces logements apparaît de ce fait moins une obligation qu'un outil et un moyen pour les communes de le développer.

Par ailleurs, le SRHH, en complément, préconise pour les communes hors SRU la production de 21 logements locatifs sociaux par an, en réponse aux besoins tels que les séparations, l'évolution des prix du marché immobilier qui nécessitent le développement d'une offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération. Les objectifs du PLH visent à s'assurer d'un développement équilibré en tenant compte de la localisation des besoins.

Afin d'avoir une solidarité territoriale de production, les taux de production attendus sont entre 10 et 15 % de la production attendue sur les autres communes non SRU.



Inciter à la production de logements locatifs conventionnés dans le parc existant

Afin de promouvoir le développement de logements locatifs privés abordables, la CAPF encouragera le logement locatif conventionné (pour les logements privés ou les logements communaux) sur les communes au profil périurbain et sur les communes rurales, en favorisant les petites typologies.

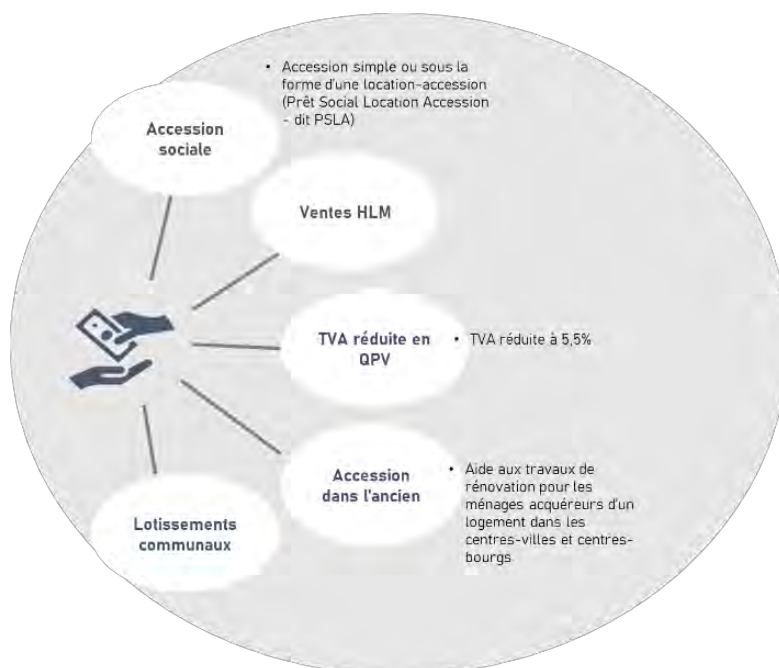
Le conventionnement privé consiste pour un propriétaire à s'engager à louer un logement pendant une certaine durée en pratiquant un loyer modéré. Il bénéficie en contrepartie d'un avantage fiscal modulé en fonction essentiellement du niveau de loyer pratiqué. Ces opérations pourront être mises en place dans le parc privé ou dans le parc communal.

Deux types de conventionnement existent : le conventionnement avec ou sans travaux. En finançant des travaux d'amélioration des logements dans le cadre de conventions passées avec l'ANAH, le développement du conventionnement privé s'accorde avec les objectifs de sortie de vacance tout en produisant du logement à loyer abordable. Il sera nécessaire de s'appuyer également sur le conventionnement sans travaux, levier qui peut également favoriser les sorties de vacance et bénéficier plus particulièrement aux communes devant se mettre en conformité vis-à-vis de leur obligation SRU.

Objectif 2.2 : Proposer une offre en accession abordable et inciter la production d'une offre destinée aux familles

Au-delà d'une demande locative, l'accèsion reste la finalité de tous les ménages venant ou souhaitant s'installer dans le territoire communautaire. Toujours au regard du profil socio-économique des ménages et des prix des marchés immobiliers, la CAPF souhaite développer l'accèsion abordable en complément de l'accèsion libre, en mobilisant les différents leviers adaptés au territoire (PSLA et BRS). Ceci enrichira l'offre d'un nouveau produit, ce qui permettra de compléter le circuit résidentiel sur le territoire.

Outils à disposition pour développer l'offre en accèsion abordable



Faciliter les opérations en PSLA (Prêt Social Location-Accession)

Au vu du caractère détendu du marché immobilier et des retours d'expériences existants, notamment sur les difficultés de commercialisation des logements en Prêt Social Location Accession (PSLA – principe de location-accession), cette offre doit se développer dans un volume limité.



Développer le BRS (Bail Réel Solidaire)

Ce dispositif permet de décorrélérer le foncier et l'immobilier : l'Office Foncier Solidaire (OFS) est et demeure propriétaire du foncier sur lequel est bâti le bien. Ainsi, seuls les murs de ce bien immobilier seront vendus à l'accédant, et non le terrain. En échange de l'usufruit du foncier, l'accédant devra payer une somme mensuelle à l'OFS, qui permet d'assurer son bon fonctionnement. L'OFS peut être un organisme créé par la collectivité, ou peut être porté par un bailleur social local.

Ce dispositif d'accèsion sociale permet de limiter le prix payé par l'accédant, tout en assurant que le bien restera un produit en accèsion aidé à la revente éventuelle, dans la mesure où tout acquéreur potentiel doit correspondre à des plafonds de revenus, qui sont les mêmes que les plafonds PSLA.

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

Les objectifs quantitatifs de diversification de l'offre

Objectifs en de logements accessibles financièrement à produire (logement social et accession sociale) pour les six prochaines années (durée PLH 2024-2030)

Commune	Objectifs de logement et d'accession sociale sur 2024 – 2030	Soit par an
Avon	290	48
Bois-le-Roi	219	37
Fontainebleau	240	40
Total SRU	749	125
Bourron-Marlotte	Entre 28 et 42	Entre 5 et 7 par an
Chartrettes		
Héricy		
Samois-sur-Seine		
Samoreau		
Vulaines-sur-Seine		
Bord de Seine & Loing	Entre 28 et 42	Entre 5 et 7 par an
Arbonne-la-Forêt	Entre 19 et 28	Entre 3 et 4 par an
Barbizon		
Cély		
Chailly-en-Bière		
Fleury-en-Bière		
Perthes		
Saint-Germain-sur-École		
Saint-Martin-en-Bière		
Saint-Sauveur-sur-École		
Pays de Bière	Entre 19 et 28	Entre 3 et 4 par an
Achères-la-Forêt	Entre 14 et 20	Entre 2 et 3 par an
Boissy-aux-Cailles		
La Chapelle-la-Reine		
Noisy-sur-École		
Recloses		
Tousson		
Ury		
Le Vaudoué		
Terre du Gâtinais	Entre 14 et 20	Entre 2 et 3 par an
CA du Pays de Fontainebleau	Entre 810 et 839	Entre 135 et 140/an

En ce qui concerne spécifiquement les communes hors centre urbain et SRU, les objectifs sont attribués à des regroupements de communes par secteur de manière à permettre l'émergence de projets de taille supérieure aux seuls besoins de la commune les accueillant et de développer ainsi une offre dont la portée serait plus large.

Au global, le PLH fixe un objectif de moyen de 825 logements accessibles financièrement sur la période 2024-2030, représentant 43 % des besoins en logements fixés dans le PLH.

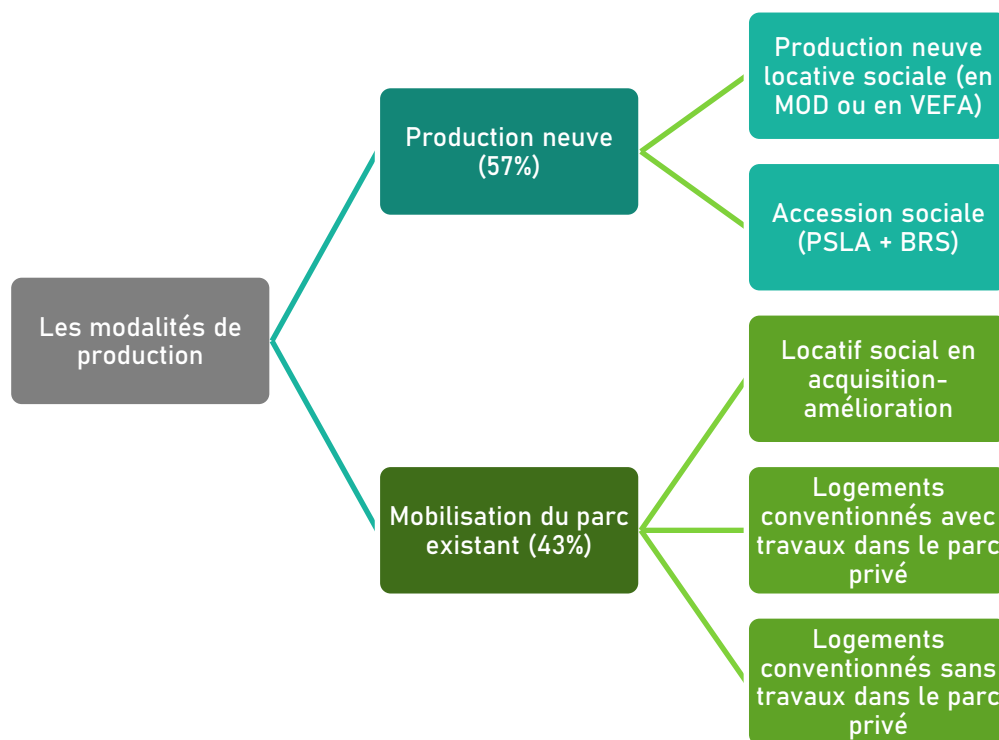
Ainsi, les objectifs du PLH se veulent réalistes au regard des capacités de production, mais affichent un réel effort de rattrapage des communes déficitaires, une meilleure répartition de l'offre sociale sur l'ensemble du territoire, et une réelle mobilisation du parc existant pour créer une offre conventionnée. Les différentes modalités de production sont développées en page suivante.

Des modes de production du logement social renouvelés pour mieux répondre aux besoins des habitants

Le développement de l'offre socialement accessible se fera selon deux leviers complémentaires, eux-mêmes déclinés selon différentes modalités de production.

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

Schéma explicitant les leviers pour développer une offre accessible financièrement



Objectifs en matière de production neuve

Principes concernant la ventilation de la production de logements sociaux par produits (PLAI, PLUS, PLS, Accession sociale)

Préambule, pour rappel

Au sein du logement locatif social, la ventilation par produit de la construction neuve :

- ▶ Est encadrée législativement pour les communes SRU possédant moins de 25 % de logements sociaux (article L302-8 du CCH) :
 - Taux de PLAI : 40 % minimum ;
 - Taux de PLS : 30 % maximum pour Fontainebleau et Avon (ou ≤ 20 % si la commune compte moins de 10 % LLS pour Bois-le-Roi).

On rappellera également que ces principes sont à appliquer à la programmation globale de logements sociaux par période triennale de chaque commune, non par programme immobilier social ;

- ▶ Est libre pour les autres communes.

Par ailleurs, la loi Elan de 2018 intègre, dans le décompte SRU des logements sociaux, les produits d'accession sociale suivants réalisés à compter du 1er janvier 2019 :

- ▶ Les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ;
- ▶ Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS), de manière pérenne.

Dans ce contexte législatif et en lien avec la demande locale, il est préconisé la ventilation suivante, par produits du logement social (locatif et accession) :

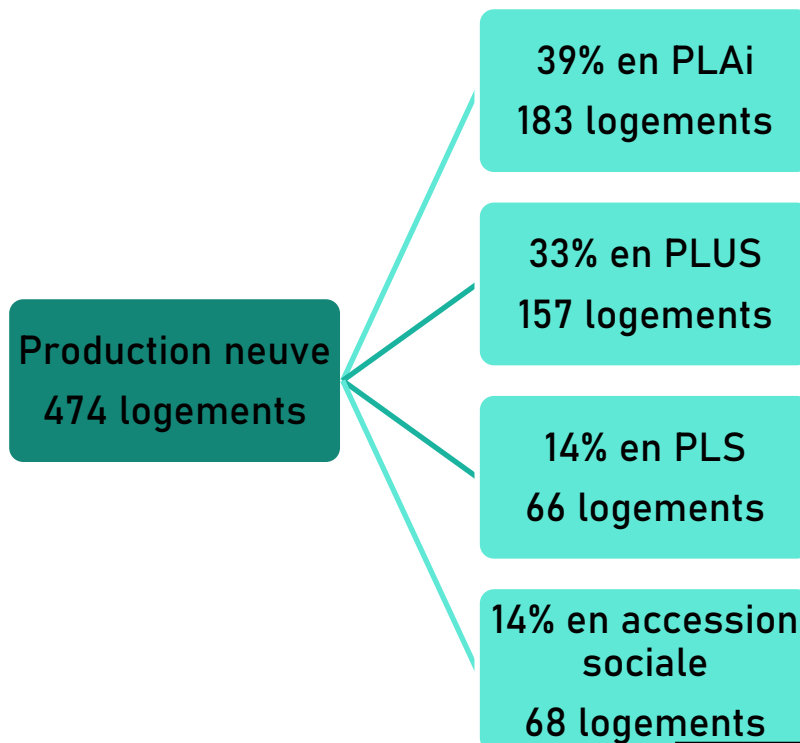
Au sein de la programmation globale en logement social neuf de ce PLH (locative et en accession)

- ▶ Taux de logements PLAI :
 - 40 % minimum pour les communes SRU et 30% pour les autres communes non SRU ;
- ▶ Taux de logements PLUS :
 - 30% pour Fontainebleau et Avon, 40% pour Bois-le-Roi et 50% pour les autres communes non SRU ;
- ▶ Taux de logements PLS :
 - 15% maximum pour Fontainebleau et Avon, 10% maximum pour Bois-le-Roi et 10% pour les autres communes non SRU ;
- ▶ Taux de logements en accession sociale (PSLA et BRS) :
 - 15% maximum pour Fontainebleau et Avon, 10% maximum pour Bois-le-Roi et 10% pour les autres communes non SRU ;

On rappellera que, pour les communes aux obligations de rattrapage « SRU », cette ventilation est à évaluer par commune concernée et par période triennale (non par opération réalisée).

Pour les communes qui n'ont pas d'obligations légales en matière de production de logements sociaux, la ventilation est à apprécier :

- Temporellement, sur la durée totale du PLH, sur l'ensemble des opérations qui seront réalisées (pas par opération) ;
- Par communes regroupées tout en recherchant l'homogénéité communale (étant entendu que cette dernière peut, au sein des communes plus rurales, être ponctuellement contrainte par la taille réduite des opérations).



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

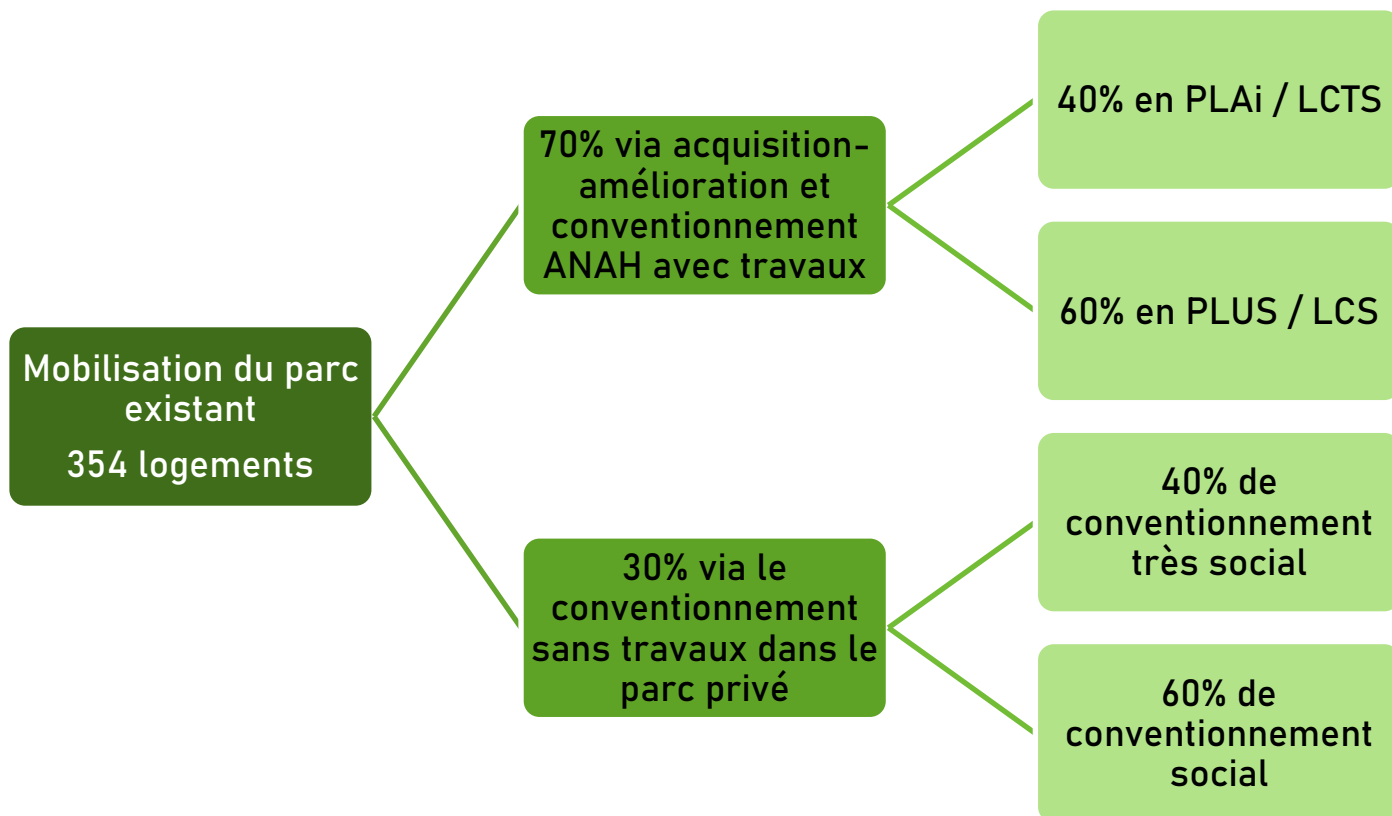
Objectifs en matière de mobilisation du parc existant

Principes concernant la ventilation de la production de logements sociaux en mobilisation du parc existant

Le volume de logements sociaux à créer dans le parc existant sera généré par l'articulation de deux leviers complémentaires :

- ▶ 70 % de l'offre via la remise sur le marché de logements vacants en favorisant les acquisitions-améliorations (AA) avec les bailleurs sociaux et le conventionnement avec travaux avec les propriétaires bailleurs privés ;
- ▶ 30 % de l'offre via la mobilisation du parc privé via le conventionnement sans travaux

Dans une logique de mixité sociale, ces objectifs sont déclinés en typologies de financement.



Objectifs en matière de typologies des logements locatifs conventionnés

Le diagnostic du PLH a mis en évidence, à l'échelle de la CAPF, une demande en logement social émanant majoritairement (à 46 %) de personne seule, de tous âges, avec pour conséquence un besoin exprimé portant fortement sur les T1-T2 (51 %). Dans ce contexte, il est proposé, via la production de logements locatifs sociaux (neufs ou en mobilisation du parc existant) durant le prochain PLH, d'opérer un rééquilibrage au profit des T2.

En ce sens, les petits logements (T1, mais principalement les T2) devront représenter désormais 15 % minimum de la production globale.

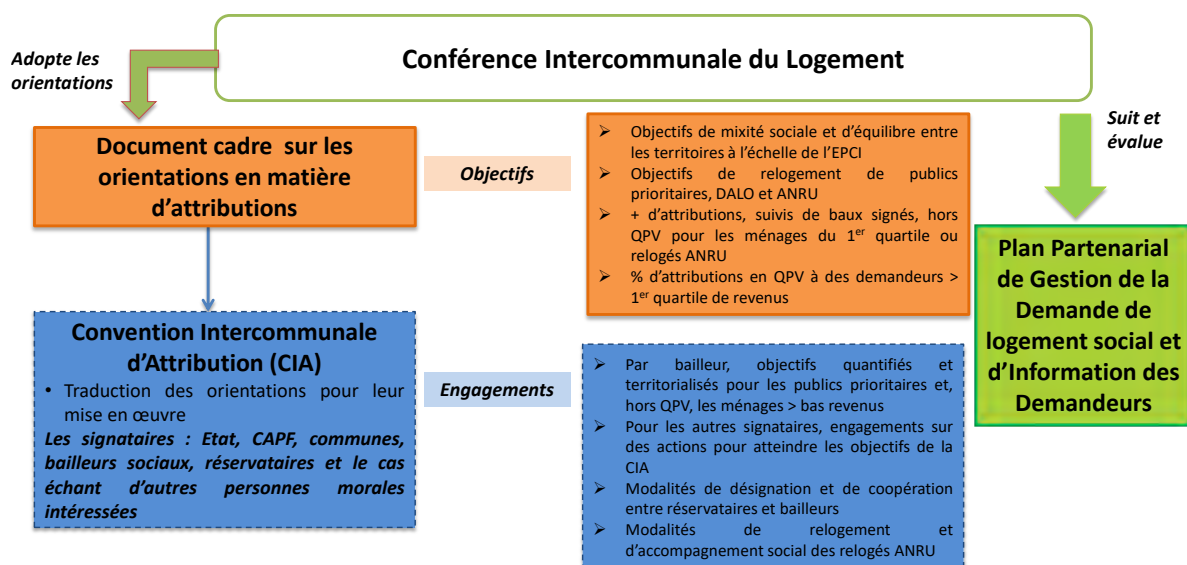
Projeté de PLH en cours
077-200072348-20240405-2024-085-DE
Date de réception préfecture : 05/04/2024

Tableau détaillé des objectifs – répartition des besoins en logements en matière de diversification 2024-2030

Commune	Objectifs de logements accessibles financièrement à produire (logement social et accession sociale) sur 2024-2030		Objectifs PLH 2024-2030 de diversification de l'offre - Construction neuve					Objectifs PLH 2024-2030 de diversification de l'offre - Mobilisation du parc existant						
	Soit / an		Objectifs en construction neuve	PLAi	PLUS	PLS	Accession sociale	Mobilisation du parc existant	Via acquisition-amélioration et conventionnement ANAH avec travaux	PLAi / LCTS	PLUS / LCS	Conventionnement ANAH sans travaux	LCTS	LCS
Fontainebleau	240	40	180	72	54	27	27	60	42	17	25	18	7	11
Avon	290	48	145	58	44	22	22	145	102	41	61	44	17	26
Bois-le-Roi	219	37	110	44	44	11	11	110	77	31	46	33	13	20
Total SRU	749	125	435	174	141	60	60	315	220	88	132	94	38	57
Bourron-Marlotte	Entre 28 et 42	Entre 5 et 7 /an	18	5	9	2	2	18	12	5	7	5	2	3
Chartrettes														
Héricy														
Samois-sur-Seine														
Samoreau														
Vulaines-sur-Seine														
Bord de Seine et Vallée	Entre 28 et 42	Entre 5 et 7 /an	18	4	7	3	4	18	12	5	7	5	2	3
Arbonne-la-Forêt	Entre 19 et 28	Entre 3 et 4 /an	12	4	6	1	1	12	8	3	5	4	3	1
Barbizon														
Cély														
Chailly-en-Bière														
Fleury-en-Bière														
Perthes														
Saint-Germain-sur-École														
Saint-Martin-en-Bière														
Saint-Sauveur-sur-École														
Pays de Bière	Entre 19 et 28	Entre 3 et 4 /an	12	3	5	2	2	12	8	3	5	4	3	1
Achères-la-Forêt	Entre 14 et 20	Entre 2 et 3 /an	9	3	5	1	1	9	6	2	4	3	1	1
Boissy-aux-Cailles														
La Chapelle-la-Reine														
Noisy-sur-École														
Recloses														
Tousson														
Ury														
Le Vaudoué														
Pays du Gâtinais	Entre 14 et 20	Entre 2 et 3 /an	9	2	4	1	2	9	6	2	4	3	1	1
CA du Pays de Fontainebleau	Entre 810 et 839	Entre 135 et 140/an	474	183	157	66	68	354	246	98	148	106	44	62

Objectif 2.3 : Agir pour un meilleur équilibre de peuplement dans le parc locatif social

Pour la CAPF, la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** est obligatoire dans la mesure où le territoire communautaire a la compétence Habitat et la présence d'un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV). Cette instance devra être co-présidée par le représentant de l'État dans le département (préfet) et par le président de la CAPF.



La CAPF devra, dans la cadre des travaux liés à la CIL, faire échanger à la fois les élus, les bailleurs sociaux, les réservataires de logements, les associations autour des questions du peuplement et des attributions de logements sociaux du territoire.

Travailler sur les attributions du parc social pour favoriser l'équilibre social de la CAPF

Dans le cadre de la mise en place de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL), la CAPF doit engager une démarche d'action pour un meilleur équilibre de peuplement, qui passe par l'optimisation du traitement de la demande et la garantie d'équité et de transparence lors des processus d'attribution.

La CAPF s'appuiera sur la Conférence Intercommunale du Logement pour travailler sur les attributions au sein du parc de logements sociaux pour favoriser un rééquilibrage de peuplement. Pour cela, la CIL devra définir des orientations relatives aux attributions des logements sociaux et aux mutations sur l'agglomération. Ces orientations précisent notamment :

- ▶ Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial en tenant compte le QPV avec la définition de taux minimum d'attributions annuelles à réaliser de logements en QPV et hors QPV selon le niveau de revenus des demandeurs ;
- ▶ Les objectifs de relogement des publics prioritaires.

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

Ces orientations seront mises en œuvre dans une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui sera soumise pour avis à la CIL. Il convient toutefois de préciser que la CIL ne se substitue pas aux réservataires et organismes HLM pour attribuer chaque logement social. En effet, la commission d'attribution demeure souveraine, mais la nature des décisions qu'elle rend sera désormais encadrée.



Garantir l'équité de traitement des demandeurs en logements sociaux

En plus de la CIA, la CAPF devra instaurer un Plan partenarial de la gestion de la demande et d'information aux demandeurs (PPGID) qui a pour objectif d'assurer l'équité de traitement des demandeurs sur le territoire et d'améliorer la qualité du service offert aux habitants.

À ce titre, le futur PPGID devra :

- ▶ Mettre en place un Service d'Information et d'Accueil du Demandeur à l'échelle de la CAPF ;
- ▶ Mettre en place un dispositif de gestion partagé de la demande en logement social ;
- ▶ Mettre en place des partenariats et une coordination d'acteurs à organiser dans cette nouvelle configuration
- ▶ Avec l'adoption de la loi ELAN, un système de cotation de la demande sera prévu par le PPGID, « afin de renforcer la transparence du dispositif de gestion et classement de la demande », entrant en vigueur en fin d'année 2023.

ORIENTATION 3.

Améliorer et requalifier le parc de logements



Améliorer le parc existant est une priorité pour les élus. Ils visent principalement à lutter contre la vacance de longue durée, le mal-logement, mais aussi l'habitat indigne, en permettant aux centres-ville et centres-bourg d'être plus attractifs. Même si le parc social est concerné par ces problématiques, les élus ont souhaité accentuer les objectifs sur le parc privé existant, au vu de son volume, de sa taille et de ses enjeux.

Les élus poursuivent plusieurs objectifs :

- ▶ Améliorer les conditions de vie des ménages propriétaires ou locataires déjà installés sur le territoire et particulièrement dans les centres-ville et centres.
- ▶ Soutenir les propriétaires bailleurs à intervenir au sein de leur parc
- ▶ Rendre plus attractif l'habitat dans les communes afin de fidéliser et attirer de nouveaux ménages.

Les élus sont également vigilants à articuler les objectifs de lutte contre la vacance avec les objectifs de développement de l'offre résidentielle pour les six prochaines années. En effet, le développement trop important de l'offre neuve risquerait d'accroître d'une part la déqualification du parc existant ; puis d'autre part et surtout la vacance des logements les plus vétustes du parc (logements énergivores, copropriétés en difficulté...).

 Lutter contre la vacance structurelle
Objectif 3.1.

 Lutter contre l'habitat indigne
Objectif 3.2.

 Améliorer la performance énergétique des logements
Objectif 3.3.

 Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles
Objectif 3.4.

Objectif 3.1 : Lutter contre la vacance structurelle

La priorité sur le territoire concerne la réduction de la vacance structurelle, c'est-à-dire la vacance de longue durée (plus de deux ans). Pour rappel, en 2020, 1 650 logements vacants depuis plus de deux ans sont recensés sur la CAPF (source Lovac).



Valoriser le parc existant concerné par la vacance de longue durée, en le réhabilitant et en le réadaptant aux besoins locaux

L'optimisation de l'utilisation foncière passe avant tout par l'exploitation efficace du parc de logements existants en luttant contre la vacance. La résorption du parc vacant doit donc constituer une priorité, notamment lorsqu'il se concentre dans les centres-ville et les centres-bourgs. Il est important de concentrer les efforts sur le cœur urbain (Fontainebleau, Avon) qui abrite le stock le plus important de logements vacants. Pour rappel, 61 % des logements vacants sont sur le cœur urbain. Afin de répondre aux besoins de chacune des communes, une logique de 20 % de la production est attendue en sortie de vacance.



Remettre 652 logements vacants sur le marché entre 2024 et 2030

L'objectif est à la fois de dynamiser les centres bourgs, de diversifier l'offre, autre que l'accession à la propriété de maison individuelle (en location d'appartements par exemple). Cette démarche contribue à anticiper la mise en place du « Zéro artificialisation nette ».

Il s'agit également d'offrir du logement à proximité des lieux de travail et diminuer ainsi les trajets domicile-travail. La remise sur le marché de logements vacants permet aussi de répondre à des besoins de petits logements pour les jeunes ménages et de proximité de service pour des ménages autonomes plus âgés.

Aussi les élus de la CAPF ont décidé de fixer un objectif de 109 logements à sortir de la vacance chaque année entre 2024 et 2030, soit 652 sur la durée du PLH. Cet objectif est décliné par commune et à l'échelle de la CAPF (voir tableau détaillé en objectif 1.1).

Afin d'atteindre ces objectifs de sorties de vacance et de limiter sa progression dans le parc, il est nécessaire d'adopter une politique ambitieuse de réhabilitation et d'amélioration du parc existant dans son ensemble : conventionnement privé avec et sans travaux, soutien aux bailleurs sociaux pour qu'ils réalisent des opérations d'acquisition-amélioration, soutien aux propriétaires privés, etc. Il est également nécessaire de mobiliser ou créer des outils de suivis pour contrôler l'évolution de ces logements vacants (LOVAC, INSEE).

Objectif 3.2 : Lutter contre l'habitat indigne

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains : « *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, exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé* » (Loi Besson du 31 mai 1990).

La CAPF est confrontée à des situations d'habitat indigne : 682 logements sont considérés comme potentiellement indignes en 2015, représentant 2,5 % des résidences principales privées (RPP) et concernent 1 250 habitants. Ils sont essentiellement sur le parc privé (69 %) et cette part est stable par rapport à 2007.

La CAPF n'a pas la compétence de lutte contre l'habitat indigne. 70 % du parc potentiellement indigne est localisé sur Fontainebleau et Avon. Dans ce sens, la démarche d'OPAH-RU sur le cœur urbain (Fontainebleau Avon) est en cours de relance. Cependant, un effort reste à faire dans la communication et la coordination des acteurs dans ce domaine.



Une association de tous les partenaires (privés, parapublics et publics)

L'enjeu sur le territoire est de mieux coordonner les acteurs du sujet entre eux afin de mutualiser les moyens et les outils sur l'identification des situations de mal-logement, et afin de mieux répondre aux besoins des habitants. L'amélioration de l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important.



Un renforcement de la communication et de l'information autour du mal-logement

Le diagnostic de la CAPF a fait ressortir que tous les services communaux n'ont pas la compétence nécessaire pour traiter toutes les problématiques de mal-logements. Il est donc primordial d'informer sur les aides et mettre en lien les partenaires, notamment le Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne qui propose sur son site internet un fascicule d'aides aux traitements des situations d'insalubrité, avec des aides de courriers, d'arrêtés, en complément de formations du ministère.

Objectif 3.3 : Améliorer la performance énergétique des logements

Le parc de logements de la CAPF est potentiellement énergivore : plus de la moitié des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1970 (53 %). Les demandes d'aides auprès du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) sont majoritairement centralisées pour les aides aux factures d'énergie et environ un quart des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah en 2017.

Aujourd'hui, la CAPF a trois périmètres sur son territoire pour les dispositifs d'amélioration de l'habitat.

- ▶ Le PIG du Parc Naturel Régional du Gâtinais français pour l'ensemble des communes du parc qui porte uniquement sur les dossiers en rénovation énergétique pour la période 2019-2024
 - Les objectifs vont être atteints dès mai 2023 avec une réflexion en cours sur l'ajout de nouveaux objectifs pour garder la temporalité initiale (mai 2019-mai 2024).
- ▶ L'OPAH-RU avec une convention en cours d'actualisation et un démarrage du suivi-animation en 2024 pour 4 communes : Avon, Bourron-Marlotte, Fontainebleau et Samois-sur-Seine
- ▶ Une étude pré-opérationnelle pour les communes « orphelines » en cours qui devrait aboutir en fin d'année 2023 ou en début d'année 2024 sur un suivi-animation de PIG ou d'OPAH.

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

Ainsi, à terme, l'ensemble des 26 communes du territoire seront couvertes par un dispositif d'amélioration du parc privé.

Outre ces dispositifs, l'agglomération a mis en place, sur l'ensemble du territoire, son espace France Rénov' dans le cadre du Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) en partenariat avec le département et le PNRHF.

Enfin, la CAPF a également répondu à un AMI d'Île-de-France Énergies en septembre dernier dans le cadre de RECIF+ un dispositif de sensibilisation et de communication pour les copropriétés. C'est encore une fois le PNRGF qui porte ces actions dans le cadre France Rénov'.



Construire une stratégie commune et partenariale pour la rénovation énergétique.

Afin d'obtenir des résultats efficaces sur l'ensemble du territoire contre la déperdition énergétique des logements, une stratégie commune et partenariale est à poursuivre autour de la mutualisation des moyens existants et de la coordination des acteurs (l'ADIL, le CAUE, le PNR, les opérateurs privés, les propriétaires bailleurs, bailleurs sociaux, les artisans et entreprises locales...).

Objectif 3.4 : Suivre et intervenir sur les copropriétés fragiles



Améliorer le suivi et développer des dispositifs opérationnels en direction des copropriétés

Au total, 579 immeubles en copropriété sur la CAPF sont considérés comme ayant un potentiel de « fragilité »¹ sachant que 81 % sont localisées sur le cœur urbain. 149 copropriétés sont considérées comme potentiellement fragiles (étiquette C) dont 146 très fragiles (étiquette D). 69 % de ces copropriétés ont été construites avant 1949.

La CAPF doit se munir d'un observatoire pour le suivi des copropriétés et développer des dispositifs opérationnels en direction des copropriétés. Le quartier des Fougères à Avon nécessite une attention particulière. L'OPAH-RU de 2016 prévoyait d'accompagner, de structurer, d'observer le fonctionnement des immeubles en copropriété et motiver la réalisation de travaux dans les parties communes. Soit de :

- ▶ Mettre en place une ingénierie opérationnelle permettant d'accompagner les propriétaires ;
- ▶ Mener des actions de sensibilisation ;

¹ Les copropriétés présentant des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier ou énergétique, sont susceptibles de compromettre leur fonctionnement normal et les rendre à terme en difficulté.

ORIENTATION 4.

Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques



Le PLH a pour fonction d'apporter des réponses aux besoins très spécifiques de cinq publics identifiés par le Code de la Construction et de l'Habitat dans une finalité de promouvoir un habitat solidaire pour l'ensemble des ménages et plus particulièrement les ménages les plus fragilisés, quels que soient l'âge et le type de vulnérabilité.

Pour rappel, les cinq publics concernés sont :

- ▶ Les jeunes, âgés de moins de 30 ans (étudiants, en formation, actifs, précaires...) ;
- ▶ Les personnes âgées (plus de 65 ans) en perte d'autonomie ou indépendantes ;
- ▶ Les personnes en situation de handicap ;
- ▶ Les ménages défavorisés, précaires ;
- ▶ Les gens du voyage.

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), le Schéma départemental d'Autonomie et le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV) encadrent l'offre à destination de ces publics, en proposant un certain nombre de mesures et d'actions pour répondre aux besoins identifiés de ces ménages. La CAPF doit prendre en compte les actions et objectifs inscrits dans ces plans ou schémas départementaux.

Objectif 4.1. Répondre aux besoins des ménages en perte d'autonomie

Objectif 4.2. Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes et des étudiants

Objectif 4.3. **Renforcer l'offre** en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

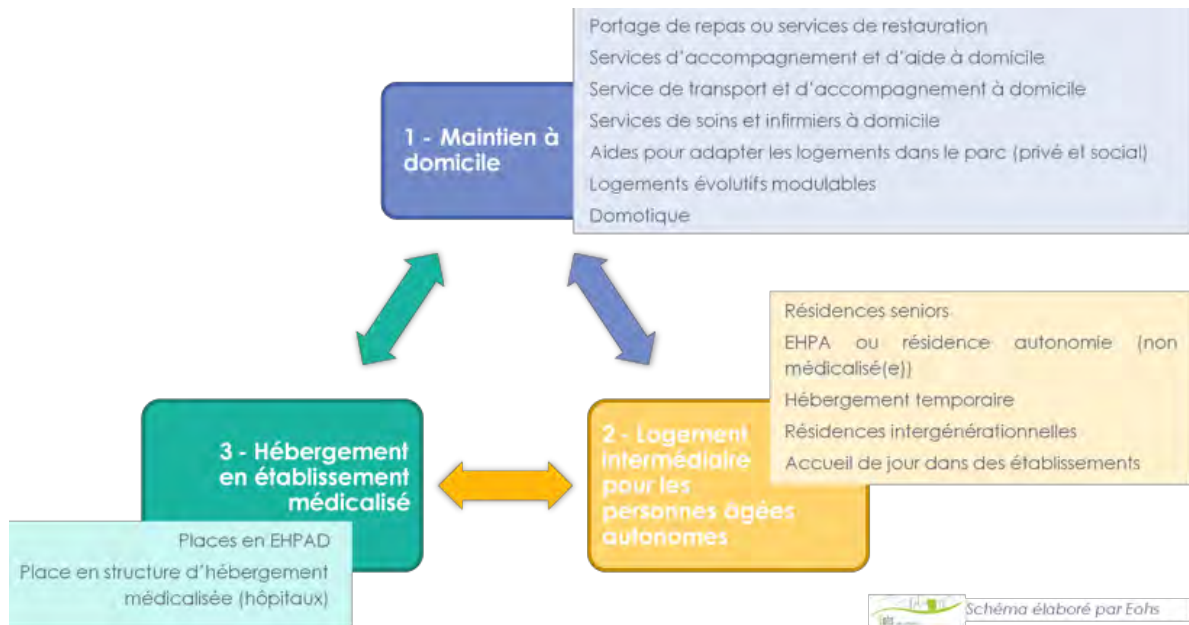
Objectif 4.4. Répondre aux besoins des gens du voyage

Objectif 4.1 : Répondre aux besoins des ménages en perte d'autonomie

La CAPF n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population et se doit d'apporter des solutions pour répondre aux besoins de cette population.

Trois étapes déterminent le parcours résidentiel des personnes de plus de 75 ans :

Schéma récapitulatif du parcours résidentiel qui se présente pour les seniors en lien avec leurs besoins annexes



Ces trois étapes concordent vers la même finalité : l'intégration et la lutte contre l'isolement des seniors dans le territoire voire la société.

🎯 Favoriser l'adaptation et l'accessibilité des logements

Le maintien à domicile constitue la première étape incontournable de l'accompagnement du vieillissement dans le logement. Il s'agit ainsi de permettre aux personnes âgées ou en situation de perte de dépendance de rester le plus longtemps possible chez eux. Or le manque d'adaptation au vieillissement et à l'éventuel handicap physique reste l'un des premiers obstacles au maintien à domicile. La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement, mais pas seulement. Si les problématiques ne sont pas comparables, des besoins communs peuvent être dégagés, au moins en ce qui concerne la possibilité de vivre dans un logement de manière autonome.

Il convient donc que la politique communautaire à destination de l'amélioration du parc tienne compte des besoins d'adaptation des logements. L'adaptation concerne tous les travaux qui ont pour finalité de permettre aux personnes concernées de se maintenir dans le logement et de retarder ainsi l'entrée en structure d'hébergement spécialisée qui ne serait justifiée que par le fait de vivre dans un logement inadapté.

L'agglomération doit donc accompagner des propriétaires et expérimenter d'autres champs comme le déploiement de dispositifs innovants (domotique dans les logements).



Un développement du logement intermédiaire adapté et regroupé

La problématique essentielle du logement des personnes âgées s'incarne dans la période durant laquelle la personne ne peut plus (ou ne souhaite plus) se maintenir dans son logement, que ce soit pour des raisons de perte de mobilité, d'une situation d'isolement ou encore d'un souhait de mobilité, sans pour autant se trouver dans un état de dépendance justifiant le placement en EHPAD. En effet, une partie des personnes âgées déjà présentes sur le territoire, souvent propriétaires de grands logements éloignés des centres bourg, serait en demande de nouveaux logements, souvent de taille plus réduite et à proximité des services.

Ainsi, la poursuite du développement d'une offre ad hoc est à rechercher pour les personnes en perte d'autonomie :

- ▶ Une offre en hébergement intermédiaire pour des seniors autonomes (résidence autonomie ou résidence seniors – avec ou sans services, privées ou sociales), avec des exigences en matière de services associés et de niveaux de loyer. La production d'une telle offre devra être nécessairement pensée à l'échelle intercommunale.
- ▶ La possibilité de production d'une offre spécifique ou intergénérationnelle. En cas d'offre d'habitat intergénérationnel, il peut être intéressant de tester plusieurs échelles : mélange des générations à l'échelle de la résidence, ou bien, pour assurer la tranquillité des personnes âgées (qui peuvent parfois être dérangées en cas de présence d'enfants en bas âge, etc.), à l'échelle d'une opération. Dans le cadre de ce type de projets, il faudra bien réfléchir à la localisation de l'offre, afin de ne pas exclure les personnes âgées de la vie du territoire.
- ▶ Le PLH encouragera le développement de petits et/ou de moyens de logements (T2) dans les opérations immobilières ou dans le réinvestissement des centres-bourgs, à proximité des services et commerces de proximité, permettant d'adapter l'offre actuelle du parc aux besoins et aux ressources des personnes âgées.

Cette offre adaptée devra être bien localisée, à proximité des services et équipements, des transports en commun. Elle devra être abordable pour des ménages encore autonomes, mais ne pouvant ou ne souhaitant plus rester dans leur domicile du fait de l'éloignement des services, de la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers) et de l'isolement.

Objectif 4.2 : Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes et des étudiants



Mieux informer sur l'offre existante

Actuellement, seulement certaines universités proposent un service pour loger les étudiants et les orienter vers les différents services proposés (agences immobilières, services CROUS, etc.). L'enjeu serait de développer une meilleure information des possibilités de logements et des aides pour les jeunes sur le territoire (APL, Visale, etc.), mais également cela permettrait d'avoir un regard sur le remplissage optimal de ses résidences étudiantes, en lien avec le futur observatoire des logements étudiants portés par la ville de Fontainebleau.

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



Développer différentes modalités de gestion locative adaptées aux besoins de mobilité des jeunes (18-25 ans)

Le public jeune (18-25 ans) se caractérise souvent par une forte mobilité liée, par exemple, au statut étudiant, mais aussi à des emplois souvent précaires. Au-delà de la question financière se pose donc la question de la capacité du territoire et de ses acteurs à répondre rapidement aux besoins de ces ménages et donc des modalités de gestion locative.

Le PLH doit donc permettre d'étudier les différentes modalités de gestion locatives adaptées et complémentaires aux besoins des jeunes très mobiles et notamment l'intermédiation locative.

L'intermédiation locative consiste en la mise en place d'un intermédiaire entre le propriétaire du logement et l'occupant. Cet intermédiaire, souvent une association et plus spécifiquement une Agence Immobilière à Vocation Sociale ou à Caractère Social, loue le logement au bailleur puis le met à disposition de ménages en situation difficile.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- ▶ La location/sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelables). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- ▶ Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (trois ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges.



Accompagner l'installation pérenne des jeunes sur le territoire

En dehors du cœur urbain, l'accès au logement pour les jeunes actifs de moins de 30 ans est parfois complexe. Le prix du foncier ne permet souvent pas aux jeunes de s'installer dans les communes plus rurales. Le manque de petites typologies, le prix élevé de l'immobilier, le manque de transport en commun ne favorise pas l'installation pérenne de jeunes sur le territoire. Il faudrait développer la location-accession, ou du logement social pour y répondre en reconfigurant de grandes maisons existantes par exemple.



Encourager la production de logement pour les étudiants en équilibrant résidences et logement abordable

La diversité des besoins des jeunes sur le territoire nécessite le développement d'un panel d'offres. Les enjeux à propos des jeunes s'orientent vers les étudiants, les apprentis/lycées, les jeunes salariés et actifs.

Une offre adaptée aux problématiques des étudiants et des actifs est nécessaire. L'environnement urbain dans lequel est implanté le logement est primordial, afin de réduire les coûts financiers et les démarches que peut engendrer un logement excentré du lieu d'apprentissage et de formation. Ces constats sont similaires pour les jeunes actifs ayant un emploi ou étant au chômage (pas toujours motorisé, ressources faibles, etc.). Une concertation avec les acteurs économiques locaux et les structures accompagnatrices serait nécessaire.

Objectif 4.3 : Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées



Des réponses à trouver en lien avec le PDALHPD

Actuellement, l'offre en hébergement est faible et concentrée sur le cœur urbain : trente-quatre places d'hébergement sont proposées aux personnes en situation d'insertion ou d'urgence, vingt-huit places en maisons-relais, six logements temporaires de l'association Empreintes, avec un taux de rotation très faible.

L'objectif consiste donc à renforcer, compléter et diversifier l'offre très sociale en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l'accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques :

- ▶ Permettre l'accès vers le logement autonome aux ménages qui en sont a priori exclus. Le rôle de l'agglomération réside essentiellement dans l'accompagnement de la production de logements aidés, et notamment de logements PLAI, et de logements conventionnés très sociaux dans le parc privé, en étant vigilant dans la localisation de cette offre, permettant ainsi aux ménages les plus modestes, de trouver un logement adapté à leurs moyens.

Le PLH fixe un objectif de 30 % de l'offre locative sociale à produire en PLAI (ou conventionné très social) ;

- ▶ Produire une offre de logements sociaux à loyers minorés (PLAI adaptés) pour mieux adapter l'offre aux revenus de la majorité des demandeurs.

Le PLH fixe un objectif de 10 % de son offre locative sociale PLAI à produire en PLAI adapté

- ▶ C'est-à-dire produire 10 % des 30 % des PLAI prévus en PLAI adapté. Cela correspond à 3 % de l'offre globale.
- ▶ Produire des petits logements pour les plus modestes dans le parc locatif social
- ▶ Au-delà de l'action de « production », il s'agira également d'accompagner les associations d'intermédiation locative pour faciliter la captation de grands logements, permettant de trouver des solutions pour les grandes familles en difficulté, en parallèle d'un travail de réhabilitation, de remise sur le marché de logements vacants.

Objectif 4.4 : Répondre aux besoins des gens du voyage



Une obligation de répondre aux objectifs du Schéma départemental

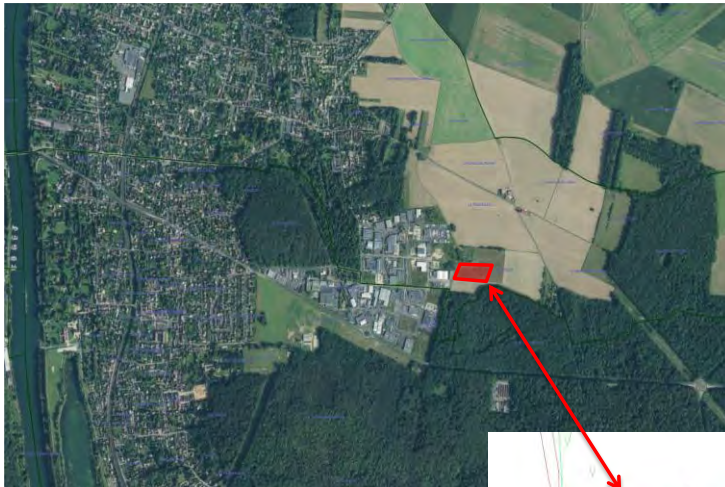
De manière générale, les gens du voyage sont très présents sur le territoire. Des enjeux très spécifiques et localisés sont identifiés, ce qui est le cas au sein de la CAPF (installations illicites, situations très précaires...).

Le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV 2020-2026) a été approuvé. Avec la loi NOTRe, la CAPF a obtenu la compétence, et dans ce cadre-là, l'EPCI a l'obligation de respecter les prescriptions du Schéma.

À ce jour, la CAPF doit prévoir de produire 80 places en aires d'accueil et une aire de grand passage.

Dans le cadre du PLH et afin d'être conforme avec le SDAHGV, un travail important a été réalisé avec les élus afin de flécher les fonciers pour accueillir ces opérations.

Localisation de l'aire d'accueil de Vulaines-sur-Seine

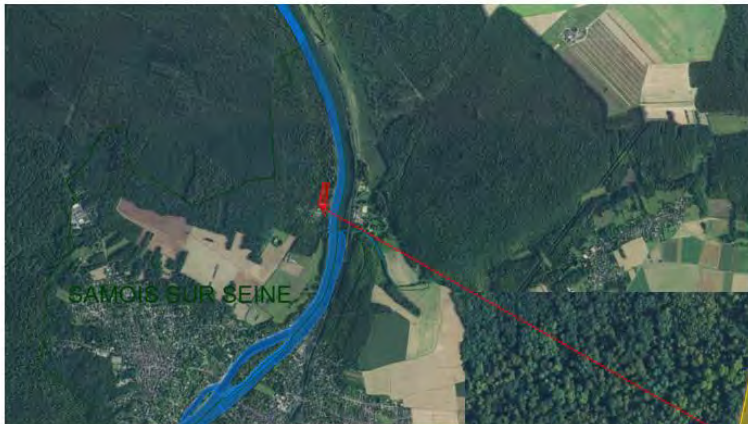


20 places de Vulaines-sur-Seine : travaux achevés



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

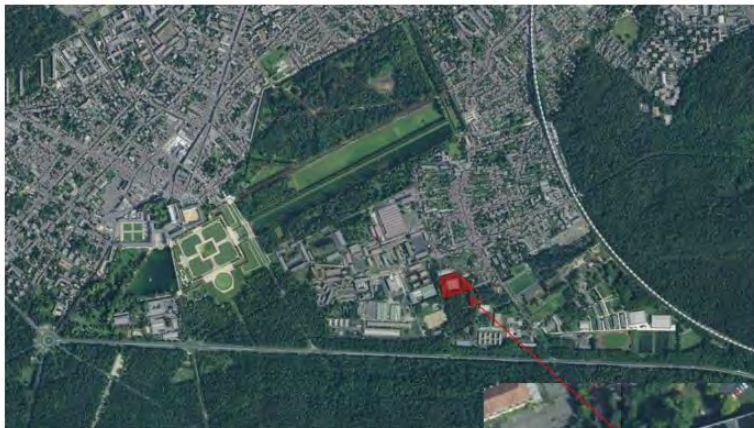
Localisation fléchée pour 20 à 27 places à Samoisi-sur-Seine
(Mutualisation à l'étude pour intégrer les 7 places de Bois-le-Roi)



20 à 27 places à Samoisi-sur-Seine : site maison forestière



Localisation fléchée pour 33 à 40 places du Cœur urbain à Fontainebleau
(Mutualisation à l'étude pour intégrer les 7 places de Bois-le-Roi)



33 à 40 places à Fontainebleau : site du bunker



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

Localisation de l'aire d'accueil de Grand Passage

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et la communauté de communes du Pays de Montereau se sont rapprochées pour la création d'une AGP mutualisée. En effet, la CCPM a exprimé le besoin d'obtenir une telle infrastructure pour répondre aux réalités de terrain. Pour autant, l'EPCI n'est pas soumis à une installation dans le SDAHGV. En revanche, la CAPF rencontre des problèmes de fonciers disponibles ou adéquats pour répondre à son obligation malgré plusieurs propositions. Pour rappel, pour que le Pays de Fontainebleau remplisse ses obligations au regard du schéma, elle peut également contribuer au financement de la création, de l'aménagement, de l'entretien et de la gestion d'aires ou de terrains situés hors de son territoire, notamment en concluant une convention avec une autre intercommunalité.

La temporalité de mise en œuvre des AAGV sera détaillée à la suite de la réalisation des études de faisabilité programmée fin 2023 pour Fontainebleau et courant 2024 pour Samois-sur-Seine. À partir de ces études, un calendrier de réalisation et un plan d'investissement pourront être déroulés.

Par ailleurs, conformément aux obligations fixées par le Schéma, un diagnostic territorial (incluant les sédentaires à mobilité réduite) sera mené sur les situations de sédentarisation. Celui-ci émettra des propositions d'habitat les plus adaptées aux situations rencontrées.

ORIENTATION 5.

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



La Communauté du Pays de Fontainebleau s'est engagée dans l'élaboration d'un premier Programme Local de l'habitat à l'échelle des 26 communes, définissant la stratégie locale pour les six prochaines années en matière de logement et d'hébergement à destination de l'ensemble des ménages. Cette démarche initiale de PLH répond à une politique volontariste de la collectivité et s'effectue en parallèle avec son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ce premier PLH à l'échelle de la CAPF aura comme enjeu fort de faire vivre la politique de l'habitat sur le territoire.

La loi du 24 mars 2014 dite Alur a renforcé les intercommunalités dans leur rôle de chef de file de la politique du logement. Une double exigence doit caractériser cette gouvernance : une exigence de cohérence d'ensemble puisque la CAPF n'est pas la simple juxtaposition de 26 communes et constitue un territoire vécu par ses habitants, un territoire de projet avec des acteurs engagés, mais aussi une exigence de respect des spécificités communales, voire sectorielles, et de la diversité des attentes.

La CAPF doit être attentive à cette double approche dans la mise en œuvre de sa politique de l'habitat communautaire. Son rôle doit ainsi s'inscrire dans une logique partenariale, d'assistance à l'ingénierie, de suivi des réalisations et de mise en cohérence des projets.

Cette orientation se veut transversale et permettra d'articuler au mieux les quatre précédentes.

Objectif 5.1
Développer le rôle
d'appui de la CAPF
auprès des communes

Objectif 5.2
Assurer le pilotage
opérationnel du PLH et
animer la politique Habitat

Objectif 5.3
Observer, évaluer et animer
la politique de l'habitat

Objectif 5.1 : Développer le rôle d'appui de la CAPF auprès des communes



Une concertation régulière entre les communes et la CAPF pour une meilleure coordination sur le territoire.

Le territoire communautaire est marqué par une pluralité de fonctionnements, de spécificités et de moyens des communes. Il apparaît un fort besoin de la part des élus, de mieux connaître les possibilités et les acteurs sur lesquels s'appuyer ; ainsi que d'être mieux informés sur les questions habitat (rénovation du logement, problématiques d'indignité et de vacance, etc.) et les interventions de la CAPF dans la mise en œuvre du PLH.



Une ingénierie technique auprès des communes, notamment celles avec peu de moyens

La politique de l'habitat est communautaire, mais sa mise en œuvre et sa gestion relèvent en partie des communes. Les communes manquent parfois de moyens et d'outils pour atteindre les enjeux en matière d'habitat et agir sur leur parc de logements. Les élus souhaitent donc que la CAPF accompagne et conseille les communes en cas de besoin (par exemple : accompagnement technique dans leur projet d'aménagement, soutien technique dans les procédures et aides en faveur de la réhabilitation des logements, etc.).

Objectif 5.2 : Assurer le pilotage opérationnel du PLH et animer la politique Habitat

En tant que jeune intercommunalité et premier PLH à l'échelle des 26 communes, la mise en place d'une communication et l'amélioration de l'accès à l'information sont primordiales pour maintenir voire renforcer l'attractivité du territoire. En effet, une bonne information autour du logement peut faciliter l'installation de nouvelles personnes et le maintien de ses ménages.



Un renforcement de l'information autour de l'accès au logement

Au sein du territoire, il existe des structures spécialisées qui évoquent les problématiques de l'habitat sur un champ très précis (rénovation énergétique, conseils juridiques, accompagnement social, conseils en matière d'architecture, d'urbanisme, etc.).

Le diagnostic a parfois remarqué une insuffisance de synergies entre ces structures. Les acteurs sont mal identifiés par les habitants, mais également par les partenaires. L'enjeu réside donc dans une meilleure coordination et connaissance des partenaires afin de conseiller, orienter et répondre efficacement aux habitants sur des questions autour de l'accès et de l'amélioration du logement et afin de mutualiser des outils et moyens sur le territoire.

Une communication autour des actions du PLH

Le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra plus visibles les actions de la CAPF et de ses partenaires en matière d'habitat. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, par les acteurs locaux voire les habitants.

Une association régulière et pérenne des partenaires publics, parapublics et privés

Progressivement, la CAPF se fait connaître auprès des différents acteurs de l'habitat et inversement, ces derniers identifient davantage l'EPCI.

Pour maintenir le réseau d'acteurs locaux déjà existant sur le territoire, mais parfois pas ou peu connu par la collectivité, il est essentiel pour la collectivité de **réunir, d'associer, de travailler en partenariat avec l'ensemble des professionnels** selon les thématiques, les sujets abordés, puis de rendre pérenne ce partenariat, afin de partager une connaissance et d'être plus efficace dans le repérage des situations et le traitement à apporter.

Objectif 5.3 : Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

Afin d'atteindre les objectifs définis dans le PLH, la CAPF doit pouvoir recueillir et accéder à des informations essentielles pour mieux connaître et appréhender les enjeux de son territoire puis pour faciliter l'évaluation de sa politique communautaire en matière d'habitat. Pour cela, elle doit s'appuyer sur l'existant et le compléter en mettant en place ses propres outils (observatoire, indicateurs de suivi...).

Un approfondissement de la connaissance du territoire

Il s'agit d'informer et de rendre compte de la politique de l'habitat sur le territoire auprès des élus, des techniciens des communes, des partenaires par des données objectives sur la situation et les problématiques de l'habitat à l'échelle de la CAPF.

La mise en place d'un Observatoire, obligatoire dans le cadre du PLH, permet de suivre les évolutions du territoire, qu'il s'agisse d'évolutions démographiques ou d'évolutions du parc de logements. L'observatoire a pour objectif d'assurer un suivi régulier du PLH et de la mise en œuvre de ses actions, de mesurer l'atteinte des objectifs, notamment dans le cadre de l'évaluation annuelle conseillée ici, et du bilan triennal obligatoire.

Chaque objectif sera suivi grâce à des indicateurs qui permettront de mesurer l'impact de chaque action menée. L'actualisation régulière de ces indicateurs permettra un suivi technique sur le temps long, et notamment de :

L'atteinte des objectifs fixés ;

- ▶ L'évolution du rythme et de la nature de la production neuve ;
- ▶ Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- ▶ La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- ▶ Les actions menées en termes d'amélioration et d'adaptation de l'habitat ;
- ▶ La demande et les attributions de logements locatifs sociaux ;

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

- ▶ Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics ;
- ▶ Etc.

L'observatoire de l'habitat devra intégrer un volet foncier. Conformément au décret du 27 février 2018 de la loi Égalité et Citoyenneté, relatif au volet foncier des PLH, la CAPF est tenue de se doter d'un observatoire du foncier propre. Il s'agit de mettre en place le suivi de l'urbanisation du territoire, en partenariat avec le service qui instruit les permis de construire et d'aménager. Ce suivi permet d'évaluer quantitativement et qualitativement la consommation de foncier sur le territoire, et devra être renforcé par un travail de repérage du foncier pouvant accueillir des projets d'habitat, à actualiser tout au long du PLH.



La mise en œuvre du PLH et son évaluation

La mise en œuvre sur six ans du PLH de la CAPF exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur :

- ▶ Une instance de suivi, qui sera pilotée par la CAPF et devra faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions ; ainsi qu'un bilan triennal (à mi-parcours) et final.

Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans et notamment le bilan triennal se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, le cas échéant, les objectifs et le programme d'actions.

- ▶ Un dispositif d'animation et d'ingénierie qui permettra d'assurer la mise en œuvre concrète des actions, et faire l'état de la situation.

L'évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d'actions seront grandement facilitées par **l'observatoire de l'habitat et du foncier**.



Étude réalisée par Eohs en janvier 2023

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

Romain LOUYS

Pilote de l'étude
r.louys@eohs.fr
04 72 85 67 32

Capucine ASATHAL

Chargée d'études Habitat
c.asathal@eohs.fr
04 72 85 98 50

Perrine BESSON

Statisticienne-Cartographe
p.besson@eohs.fr
04 72 85 67 35