

Direction régionale et
interdépartementale de
l'Hébergement et du Logement

Le mercredi 21 février 2024

BORDEREAU D'ENVOI

DÉSIGNATION

À l'attention de Monsieur Marc Guillaume, Préfet de la Région Île-de-France et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Veillez trouver ci-joint,

- L'avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau sur le projet du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030

Bien cordialement,

Le pôle Urbanisme, Habitat et Déplacements



Fontainebleau, le **21 FEV. 2024**

M. Marc GUILLAUME
Préfet de la région d'Île-de-France
Rue Leblanc
75015 PARIS

N/REF : TG/VTP/2024D/n°375
Affaire suivie par : Thomas GUILLARD
Ligne directe : 01 64 70 10 98
Courriel : thomas.guillard@pays-fontainebleau.fr

Objet : Avis des collectivités sur le projet du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2024-2030

Monsieur le Préfet,

Vous avez sollicité l'avis des collectivités sur le projet du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030 voté en séance plénière du CRHH le 30 novembre 2023.

Pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, la révision du SRHH se déroule dans un contexte particulier. Le premier Programme local de l'habitat (PLH) est dans sa phase d'adoption après trois ans d'élaboration. Celui-ci reprend les principales orientations du territoire : la préservation du bâti remarquable, l'amélioration de l'habitat et la fluidité du parcours résidentiel pour nos jeunes et nos anciens. En parallèle, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours d'élaboration.

Dans le projet du SRHH, le Pays de Fontainebleau retrouve les principaux enjeux relevés par les élus et les acteurs lors de l'élaboration de son PLH. Celui-ci apporte plusieurs voies de réponse en reprenant à l'échelle intercommunale les leviers à développer et intégrer dans le document.

Pour l'axe 1 « développer une offre », l'objectif de poursuite de l'effort de construction reste le même par rapport à l'ancien schéma, soit 300 logements par an. En revanche, cet objectif exclusivement en construction neuve paraît non pertinent au regard du territoire du Pays de Fontainebleau. L'indicateur de résultat utilisé, selon les données Sitadel, reste trop rigide pour apprécier la création réelle des logements, notamment les sorties de vacances ou les changements de destination. Par ailleurs, il y a une dualité entre objectifs de constructions et objectifs ZAN. La vacance du territoire est supérieure à la moyenne de l'Île-de-France. De plus, comme mentionné en introduction à ce courrier, la préservation du patrimoine est un enjeu important. En corollaire, les contraintes sont très fortes en matière de protection patrimoniale et environnementales. En effet, plus de 65 % du territoire est couvert par une protection au moins à ces titres. L'effort de développement de l'offre sur le territoire de la CAPF, qui est un territoire spécifique à ce titre, ne peut pas se réfléchir uniquement au regard de la seule construction neuve.

L'objectif d'offre social a fortement augmenté depuis l'entrée dans le champ de l'article 55 de la loi SRU de trois de nos communes. La CAPF et les communes se sont emparées du sujet avec un besoin bien identifié pour la fluidification du parcours résidentiel.

En outre, la CAPF est présentée comme ayant un déficit de places d'hébergement social sur son territoire par rapport au ratio du nombre de places pour 1 000 habitants. Il y aurait 142 places à combler au regard du ratio moyen, dont 58 en hébergement et 84 en logement adapté. L'offre d'hébergement qui comprend les CHU (centre d'hébergement d'urgence), les CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale), les nuitées d'hôtel et les résidences à destination des demandeurs d'asile n'est pas identifiée dans le cadre du diagnostic PLH comme un enjeu prioritaire pour le territoire. Aussi le PLH s'appuyant sur celui-ci, n'a-t-il pas considéré que cet enjeu était prioritaire. Cela s'explique notamment par le fait que le territoire de la CAPF se situe en zone rurale de seconde couronne d'Île-de-France. Cependant, le PLH prévoit un développement de l'offre de logement adapté destiné à de l'hébergement d'urgence ou de transition qui répondent aux besoins identifiés sur le territoire.

Pour l'axe 2 « améliorer, adapter et requalifier », le Pays de Fontainebleau adhère à la philosophie du schéma avec l'accélération de la rénovation énergétique et de l'adaptation des logements. La CAPF mène aujourd'hui plusieurs politiques avec la mise en place de dispositifs de l'Anah sur l'intégralité du territoire ainsi que la création d'un guichet unique et d'animations régulières. Des aides locales de l'agglomération et des communes sont prévues pour compléter les dispositifs d'aides nationaux.

En revanche, en ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne, la CAPF comprend que pour favoriser la lutte contre l'habitat indigne, avec le désengagement à l'échelle nationale et départementale, il puisse être estimé que l'EPCI soit une échelle pertinente. Cependant, les besoins et l'organisation dans les espaces urbains et ruraux sont différentes et doivent être appréciées séparément. La CAPF se situant dans un espace rural, le besoin est vraisemblablement moindre à population égale qu'en espace urbain. Par ailleurs, la CAPF comme souvent dans les espaces ruraux est sous-dimensionnée en structure porteuse avec un manque de moyens humains et financiers. Aussi, actuellement, la CAPF ne serait pas en mesure de faire face à cet enjeu et en tout cas, moins que les communes qui la composent. Un basculement de la charge de la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle de l'EPCI implique de développer des moyens plutôt que des leviers pour que les EPCI de la seconde couronne puissent s'affirmer sur ces questions.

Pour le renouvellement urbain, la CAPF est moins concernée que d'autres EPCI franciliens avec les programmes de l'ANRU et du NPRU. Toutefois à son échelle, l'OPAH-RU prévue sera un outil d'action privilégiée pour les communes du cœur urbain pour agir sur leur parc dégradé. Un seul quartier prioritaire de petite taille est présent, sur la commune d'Avon. Une politique de rééquilibrage social y est en cours via une acquisition renforcée des logements par délégation du droit de préemption urbain de la Ville vers un bailleur social. La particularité de ce quartier est qu'il est composé majoritairement d'habitat privé.

Pour l'axe 3, « améliorer et harmoniser l'accompagnement », la CAPF dispose d'un guichet d'enregistrement des demandes de logements sociaux qui agit en partenariat avec les communes et les bailleurs sociaux, les CCAS demeurant les principales sources d'information sur les besoins et les publics en difficulté. À l'échelle du département, le SIAO et les associations d'aides sont les principales concernées pour la remontée des données aux collectivités afin d'adapter l'offre de logement et d'hébergement. Pour favoriser l'accès et le maintien des personnes les plus vulnérables dans le parcours résidentiel, les actions du SIAO en lien avec le SYPLO du SNE sont fléchées. À l'échelle du Pays de Fontainebleau, la CIL en cours de constitution intègre dans son troisième collège les associations locales et sera le principal levier d'action en faveur de l'intégration des publics prioritaires dans le parcours résidentiel.

Au regard des orientations et des actions présentées dans le projet SRHH 2024-2030, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau émet un avis favorable avec trois observations. En premier lieu, le choix exclusif de la construction neuve dans les objectifs de création et donc l'utilisation des données Sitadel comme seul indicateur de réussite est non pertinent. En deuxième lieu, la CAPF n'est pas déficitaire sur le plan de l'hébergement social à la hauteur des chiffres retenus. En troisième lieu, l'EPCI ne peut pas à la date d'aujourd'hui et dans les conditions actuelles être chef de file sur les questions lutte contre l'habitat indigne.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Le Président,

Pascal GOUHOURY

Copies :

- Présidente de la Région Île-de-France
- Préfet du Département de Seine-et-Marne
- Sous-Préfet de Fontainebleau