

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
Du 27 mars 2025

**Délibération n° 2025-087 – Habitat – Dispositif d'amélioration de l'habitat –  
Règlement d'attribution des aides à l'amélioration de l'habitat volet habitat  
indigne : Adoption**

Membres en exercice	61
Membres présents	43
Membres ayant donné pouvoir	13
Membres intéressés (se retire du vote)	0
Votants	56
Abstentions (incluant refus de vote)	0
Suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	0

L'an deux mil vingt-cinq, le 27 mars, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 21 mars 2025, s'est réuni, au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président (sauf pour le vote des délibérations N°2025-037 à 2025-044).

Mmes Estelle BERTÉE, Françoise BICHON-LHERMITTE, Françoise BOURDREUX, Sylvie CHANTELAUZE, Carole CHAVANCE, Véronique FÉMÉNIA, Dominique L'HOSTIS, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Naciba MESSAOUDI, Marie-Charlotte NOUHAUD, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY (sauf pour le vote de la délibération N°2025-080), Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michael GOUÉ, Pascal GROS, Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ (sauf pour le vote de la délibération N°2025-081), Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Sylvain PIESSET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER (à partir du vote de la délibération N° 2025-023), Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Anthony VAUTIER (à partir du vote de la délibération N° 2025-055)

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Sandrine-Magali BELMIN à Mme Nathalie VINOT  
Mme Sophie BERTHOLIER à M. Yannick TORRES  
Mme Isabelle BOLGERT à M. Laurent ROUSSEL  
Mme Francine BOLLET à Mme Hélène MAGGIORI  
Mme Gwenaél CLER à M. Thibault FLINÉ  
Mme Marie HOLVOET à M. Pascal GROS

Mme Lamia KORT à M. Jean-Claude DELAUNE  
Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE  
Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY  
M. Romain COQUERY à M. Pascal GOUHOURY (sauf pour le vote des délibérations N°2025-037 à 2025-044)  
M. Daniel RAYMOND à M. Patrick POCHON  
M. Thierry REYJAL à M. David DINTILHAC  
M. Frédéric VALLETOUX à M. Julien GONDARD  
M. Anthony VAUTIER à Mme Véronique FÉMÉNIA (pour le vote des délibérations N° 2025-022 à N° 2025-054)

Membres absents :

M. Michel CALMY (pour le vote de la délibération N°2025-080)  
Mme Anne GHYSSENS  
M. Fabrice LARCHÉ (pour le vote de la délibération N°2025-081)  
Mme Cécile PORTE  
Mme Audrey TAMBORINI  
M. Francis GUERRIER  
M. Laurent SIGLER (pour le vote du procès-verbal du 30 janvier 2025 et pour le vote de la délibération N° 2025-022)  
M. Cédric THOMA

Membres intéressés :

Le Président, pour le vote des comptes administratifs (délibérations N° 2025-037 à N° 2025-044)  
M. Romain COQUERY, via le pouvoir donné à M. Pascal GOUHOURY, Président, pour le vote des délibérations N° 2025-037 à N° 2025-044

Secrétaire de Séance :

Jean-Philippe POMMERET

**Références juridiques :**

- **Code général des collectivités territoriales**
- **Code de la construction et de l'habitat et notamment ses articles L.303-1 à L303-3**
- **Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**
- **Délibération n° 2024-085 du conseil communautaire du 28 mars 2024 relative à l'adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030 du Pays de Fontainebleau ;**
- **Délibération n° 2024-123 du conseil communautaire du 27 juin 2024 relative à l'adoption de la convention Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour les six communes de Bords de Seine et Forêt**
- **Délibération n° 2024-124 du conseil communautaire du 27 juin 2024 relative à l'adoption de la convention Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour quatre communes : Avon, Bourron-Marlotte, Fontainebleau et Samois-sur-Seine**
- **Délibération n° 2024-158 du conseil communautaire du 26 septembre 2024 relative à la mise en œuvre du Service Public de la Rénovation de l'Habitat par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français de l'habitat**
- **Délibération n°2024-188 du conseil communautaire du 12 décembre 2024 relative à l'engagement de mise en œuvre du Service Public de la Rénovation de l'Habitat dans le cadre du Pacte Territorial de la Rénovation Energétique du PNRGF signé avec l'Agence Nationale de l'Habitat**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20250327-2025-087-DE  
Date de réception préfecture : 07/04/2025

## Rapporteur : M. Fabrice LARCHÉ

Ce point a été présenté à la Commission Urbanisme, Habitat, logement et Mobilités du 11 mars 2025.

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la sécurité ou la santé des occupants. La loi n° 90-449 du 31 mai 1990, modifiée par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, le définit plus précisément comme suit : « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. ».

La police de l'habitat étant restée de compétence des maires, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau n'est pas compétente en matière de lutte contre l'habitat indigne. Toutefois, elle peut mettre en place des opérations incitatives et financières pour encourager la résorption de l'habitat indigne.

C'est ainsi que l'action 9 du Programme Local de l'habitat, « lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique dans le parc privé », a permis à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de déployer, avec l'aide de l'État, la mise en place d'Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), principal outil de lutte contre l'habitat indigne à disposition des collectivités.

Malgré les aides de l'Agence Nationale de l'habitat (Anah), le reste à charge des travaux supporté par les propriétaires bailleurs reste conséquent. Cet investissement financier est la principale raison de renonciation à leur réalisation. Afin de pallier ces difficultés, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, au travers de ses conventions partenariales et financières avec l'Agence Nationale de l'habitat (Anah), s'est engagée à attribuer une aide supplémentaire à destination des propriétaires bailleurs.

Cette aide, destinée aux propriétaires bailleurs, peut être cumulée avec les autres aides aux travaux de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah), selon les modalités définies par l'agence. Elle s'inscrit uniquement dans le cadre des deux dispositifs d'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH et OPAH-RU) qui ont un volet lutte contre l'habitat indigne. Chaque dossier doit être accompagné par l'opérateur désigné par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau qui analyse les conditions et critères d'éligibilité définis par l'Anah.

Pour les communes membres du Parc naturel régional du Gâtinais français, le volet lutte contre l'habitat indigne est à l'étude, mais n'est pas encore mis en place. Lorsque ce volet le sera, la même aide sera applicable aux propriétaires bailleurs des seize communes membres du Parc.

Sans l'accord préalable d'attribution de l'aide de l'Anah, il n'y aura aucune aide accordée par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. Le règlement d'attribution en pièce jointe permet d'encadrer le versement de cette aide supplémentaire.

Le montant de l'aide s'établit pour les deux dispositifs (OPAH et OPAH-RU) comme suit :

<b>Bénéficiaires</b>	<b>Taux de l'aide versée par la CAPF</b>	<b>Plafond de l'aide CAPF</b>
<b>Propriétaires Bailleurs</b>		
Logement très dégradé	10 % du montant des travaux	8 000 €
Logement dégradé		5 000 €
Problématique ponctuelle de sécurité ou de salubrité		2 000 €

Selon les objectifs déterminés dans chacune des conventions financières et partenariales conclues entre la Communauté d'agglomération et l'Anah, il est rappelé les montants globaux alloués par dispositif et leur durée :

<b>Dispositifs</b>	<b>Aide de la CAPF</b>
OPAH-RU 2024-2029 (5 ans)	135 000 €
OPAH 2025-2027 (3 ans)	50 000 €
SPRH 2025-2027 (3 ans)	Volet à l'étude
Total thématique indignité	185 000 €

Le Président de la Communauté d'agglomération accordera l'aide complémentaire après instruction du dossier par le service Habitat de la Communauté d'agglomération, en lien avec l'Anah. En cas de refus, une lettre motivée du Président de la Communauté d'agglomération sera envoyée au demandeur.

Le Président ne pourra accorder des aides aux travaux que dans la limite des enveloppes votées chaque année par le conseil communautaire.

Afin d'assurer un suivi des aides allouées, une commission de suivi est mise en place, à laquelle pourra assister chacune des communes ainsi que les partenaires. Celle-ci se réunira tous les trois mois et concernera toutes les aides de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau relatives à l'amélioration de l'habitat.

Dans ce contexte, il est proposé à l'assemblée de bien vouloir :

- Adopter le règlement d'attribution des « aides aux travaux d'amélioration de l'habitat – volet lutte contre l'habitat indigne » définissant les modalités d'intervention de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour le soutien des habitants ;
- Autoriser le Président à signer toute pièce nécessaire à la mise en œuvre de ce règlement ;
- Autoriser l'attribution des aides par notification du Président dans la limite des crédits inscrits au budget.

**Décision :**

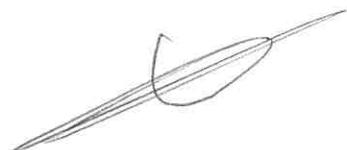
Après en avoir délibéré, l'assemblée décide, à l'unanimité de :

- Adopter le règlement d'attribution des « aides aux travaux d'amélioration de l'habitat – volet lutte contre l'habitat indigne » définissant les modalités d'intervention de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour le soutien des habitants ;
- Autoriser le Président à signer toute pièce nécessaire à la mise en œuvre de ce règlement ;
- Autoriser l'attribution des aides par notification du Président dans la limite des crédits inscrits au budget.

Fait les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance



Jean-Philippe POMMERET



Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le **07 AVR. 2025**  
Date de mise en ligne le **07 AVR. 2025**  
Notification le

AR Préfecture 077-200072346-

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