3. LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA PLAINE DE LA CHAMBRE :

Pourquoi ce projet ? :
La réhabilitation de logements sociaux dans le quartier de la Plaine de la Chambre s'inscrit dans le cadre de la convention tripartite signée entre l'État, les Foyers de Seine-et-Marne (FSM) et la ville de Fontainebleau. Ce chantier permettra de moderniser un parc de logements vétustes qui nécessite d'importantes rénovations :

- Ce sont des passoires énergétiques sans isolation avec des étiquettes F/G (ces logements ne pourront plus être loués en 2025 pour G et 2028 pour F). Cela a un réel impact pour les locataires avec des factures énergétiques à la hausse ;

- Ce sont des logements inadaptés et vétustes : construits dans les années 50/60, ils ne sont plus aux normes, notamment pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : pas de VMC, petites pièces, absence d'ascenseurs, cages d'escaliers étroites, absence d'accès de plain-pied pour certains immeubles (problématique en particulier pour les personnes âgées et les familles avec des enfants en bas âge) ;

- Les parties collectives sont dégradées : Halls et revêtement des murs, espaces verts peu qualitatifs, absence d'îlots de fraîcheurs, place dominante du bitume.

En effet, l'absence de réhabilitation énergétique pèse sur les finances des résidents en raison de l'augmentation régulière des factures d'électricité. Les économies attendues de consommation représentent aussi un enjeu environnemental fort.

Ce projet, porté par les FSM, permettra également à Fontainebleau de respecter le seuil réglementaire de 25 % de logements sociaux imposés par la loi Solidarité & Renouvellement Urbain (SRU). Actuellement la Ville compte 1769 logements sociaux (soit 23% du logement total) et s'est engagée à en construire 200 supplémentaires d'ici 2030, ce qui évitera de payer des pénalités.

Les détails du projet :
À la demande de la Ville, les FSM avaient lancé une étude comparative entre deux scénarios : la réhabilitation thermique ou la démolition / construction des bâtiments. Cette étude a été menée par deux sociétés d'ingénierie (Granyto et EODD). L'étude conclut à privilégier le scénario de démolition / reconstruction en deux temps, avec le calendrier hypothétique suivant :

- Les îlots collectifs A et B (logements les plus dégradés) avec un relogement prévu en 2025/2026 puis des travaux en 2027/2028. Cela représente 86 démolitions pour 115 reconstructions environ.

- Les îlots semi-individuels C et D avec un relogement en 2027/2028 puis des travaux en 2029/2030. Cela représente 44 démolitions pour 95 logements reconstruits environ.

À noter que les travaux ne débuteront pas tant que les résidents ne seront pas tous relogés. Chaque situation de relogement sera étudiée individuellement par une équipe dédiée spécifique.

Au total, 130 logements seront démolis pour 210 reconstruits environ soit un delta prévisionnel de 80 logements supplémentaires. Par ailleurs 280 places de stationnement seront créées en parking souterrain, cela permettra de soulager la pression du stationnement en surface et d'augmenter la surface des espaces verts.

Les bâtiments entourés en vert et en bleu sont exclus du projet de réhabilitation

Un projet qui tient à préserver l'âme du quartier :
Face aux annonces des travaux à venir, la crainte, légitime, des locataires et des riverains d'assister à la disparition du cadre de vie et de l'âme si particulière de ce quartier, a été entendue. Ces enjeux cruciaux sont donc bien connus des FSM et de la Ville.

Ainsi, à titre d'exemple, ces terrains pouvaient permettre la construction de 310 logements (+140%) sans modification du PLU. Cette densification maximale n'est pas souhaitée.

Le bailleur FSM, propriétaire des terrains, s'inscrit dans le respect du principe de zéro artificialisation nette (ZAN) des espaces naturels. Il est rappelé également la volonté de donner une place plus importante aux espaces verts