

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS DE GRASSE 2025-2030

DOCUMENT 2 | **ORIENTATIONS**

Adopté par délibération n° 2025_209 du conseil communautaire du 11 décembre 2025

Page 2 sur 37

Préambule

Un document d'orientations pour guider la politique à conduire

Le présent document traduit les **Orientations Stratégiques** du PLH de la Communauté d'Agglomération pour la période 2025-2030. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets exprimées par les acteurs, partenaires et les communes.

REFERENCE | Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat 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 programme local de l'habitat ;
- 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 1er 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, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale ».

A. Une approche des besoins en logements

Des besoins en logements liés aux dynamiques démographiques et économiques

La dynamique démographique en léger déclin sur la période récente s'explique notamment par un solde migratoire qui devient négatif (-0,3%). Or, **cette situation est paradoxale compte-tenu du dynamisme économique du territoire** et de sa proximité avec les bassins d'emplois de la Côte d'Azur (Cannes, Sophia-Antipolis, Nice). Ainsi, l'ensemble des besoins en logements n'a pu être satisfait, au regard d'une offre incomplète, se traduisant par une difficulté à maintenir le territoire attractif pour les jeunes et les familles avec enfants.

Dans une moindre mesure, le poids de la vacance augmente ; il s'élève à 8,2% du parc de logements, avec près de **800 logements vacants supplémentaires** sur la période, soit environ 4 600 logements vacants au total.

■ Résidences principales ■ Résidences secondaires ■ Logements vacants

Page 5 sur 37

B. Une approche des besoins sociaux sur le Pays de Grasse

Des demandes de logements sociaux non satisfaites

► Près de 28 600 ménages sont éligibles à un logement social sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse CAPG dont **9 500 ménages sont éligibles au PLAI sur le territoire**.

► Ces ménages n'expriment pas tous une demande de logement social.

► Le parc privé tend à se substituer au parc social.

A fin décembre 2024, les demandes de logements sociaux exprimées à l'échelle de la CAPG s'élevaient à **3 081 demandes pour 385 attributions** au cours de la même année ; soit un indice de tension de l'ordre de **8 demandes par attributions**.

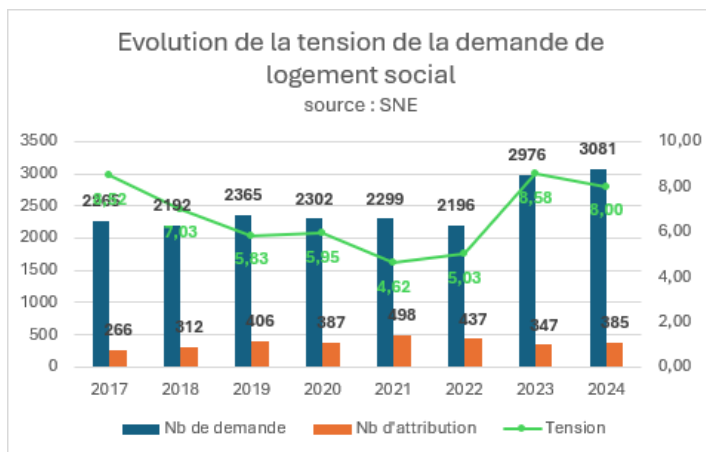
Ainsi, la demande exprimée correspond à environ la moitié des logements sociaux disponibles sur le territoire.

Enfin, 7 communes sont soumises

à l'article 55 de la loi SRU et ont un déficit de logement social ; aucune n'a atteint le seuil réglementaire de 25% des résidences principales.

Par ailleurs, des besoins plus spécifiques sont identifiés, de la part de publics ne disposant pas de solutions adaptées au sein de l'offre conventionnelle. Il s'agit notamment

- des personnes âgées, dont les effectifs sont en hausse sur la période récente (+ 2 400 seniors de plus de 60 ans depuis 2014),
- des jeunes (des effectifs en baisse, mais des difficultés prégnantes pour se loger),
- des personnes en situation de handicap (1 700 ménages présents sur le territoire de la CAPG),
- et des publics prioritaires au titre du DALO.



➔ **Constat n°4 : le territoire est caractérisé par une grande diversité des profils impliquant des besoins en logements sociaux nombreux et pluriels.**

C. Le scénario de développement pour le territoire

La conjonction des différentes tendances évoquées (production de logements et remise sur le marché de logements existants) participera à la réponse aux besoins en logements pour maintenir la population, et accueillir des ménages supplémentaires.

► Le territoire pourrait accueillir **152 ménages supplémentaires par an**, soit une hausse annuelle d'environ 340 habitants supplémentaires. Le territoire pourrait donc compter environ **102 400 habitants à l'issue du PLH** (+0,3% / an), dans la tendance envisagée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

► Compte-tenu des dynamiques socio-démographiques (vieillesse de la population, évolution des cellules familiales), le desserrement des ménages est amené à se poursuivre et devrait représenter un **besoin d'environ 202 logements par an**.

Le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 du Pays de Grasse a pour objectif de définir et mettre en œuvre la stratégie en matière d'habitat et de logement, en s'appuyant sur le bilan des politiques conduites au cours des six dernières années et en réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic. La CAPG, ses communes membres et leurs partenaires ont structuré cette future politique de l'habitat autour de quatre orientations stratégiques majeures :



AXE 1

Produire les logements nécessaires en cohérence avec les réalités du territoire



AXE 2

Soutenir la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins pluriels des ménages



AXE 3

Agir sur le parc existant pour des logements de qualité



AXE 4

Poursuivre et renforcer l'animation de la politique locale de l'habitat

AR Prefecture

006-200039857-20251211-DL2025_209-DE

Reçu le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

**AXE 1 | PRODUIRE LES LOGEMENTS NECESSAIRES POUR
REPENDRE AUX BESOINS EN COHERENCE AVEC LES REALITES
DU TERRITOIRE**



AXE 1 PRODUIRE LES LOGEMENTS NECESSAIRES POUR REpondre AUX BESOINS EN COHERENCE AVEC LES REALITES DU TERRITOIRE

Concilier production de logements, répondant à des ambitions sur les plans quantitatifs et qualitatifs, et préservation des équilibres territoriaux constitue un enjeu majeur placé au cœur des stratégies d'aménagement du territoire portées par les communes et le Pays de Grasse.

Répondre à cet enjeu nécessite une évolution des pratiques de développement de l'habitat, en composant avec les impératifs de gestion des ressources, et de performance environnementale, économique et sociale des projets.

Il s'agira notamment d'engager :

- ▶ La programmation d'une offre de logements respectueuse de l'armature territoriale et des besoins en matière de mixité sociale ;
- ▶ La sécurisation et l'accompagnement de la production de logements dans un contexte de forte mutation des modes de production ;
- ▶ La réalisation d'une offre plurielle pour fluidifier les parcours résidentiels.

→ Et ainsi, de disposer d'une connaissance fine et actualisée des capacités des territoires à absorber une offre nouvelle (eau, électricité, déplacements, équipements), des risques naturels, et de maîtriser les besoins non satisfaits et d'anticiper sur ceux à venir.



Programmer 500 logements par an

Le **scénario retenu lors de l'élaboration du PLH prévoit la construction de 500 logements par an**, en compatibilité avec les objectifs du SCOT. Ce niveau permet d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions et de viser un taux de croissance annuel moyen positif.

L'option retenue vise à inscrire le PLH dans les mêmes tendances, puisque l'approbation du SCOT a conduit à une mise en compatibilité des documents d'urbanisme, fixant des droits à construire calibrés selon ces objectifs.

Par ailleurs, la CAPG et les communes sont vigilantes à ce que la production de logements se fasse en cohérence avec les équilibres territoriaux (les ressources disponibles et l'exposition aux risques). C'est pourquoi, le rythme de construction sera réduit comparativement au précédent PLH, mais compatible avec **les besoins réels en logement, les objectifs de sobriété foncière, et au regard de la transition attendue dans les modes de production.**

Programmer 50% de logements encadrés par l'accompagnement des communes dans l'atteinte des objectifs négociés

Le territoire est soumis à une forte pression de la demande locative sociale, un important effort de rattrapage est donc à programmer. Néanmoins, les objectifs réglementaires sont tels que cet effort de rattrapage conduirait à ne produire qu'exclusivement du logement social ; la stricte trajectoire attendue par le législateur n'est donc ni souhaitable, ni réaliste.

Pour autant, les communes concernées s'engagent à produire 50% de logements sociaux parmi l'offre nouvelle.

Au travers de sa politique de l'habitat, **la CAPG appuiera les communes dans l'identification des potentialités de production de logements sociaux en neuf, en renouvellement urbain et en conventionnement du parc privé.**

Ainsi, le PLH veille à identifier les outils favorisant la production de logements encadrés, afin de réduire les déficits, et de tendre au mieux vers la réponse aux besoins.

➔ Programmer 50% de logements sociaux au sein des opérations de logements, permet de placer les communes dans une dynamique de rattrapage ; en-deçà, le déficit continuerait à se creuser.

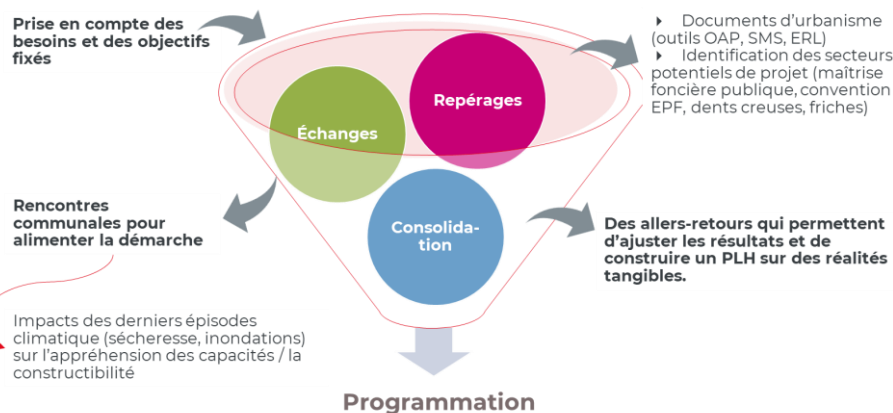
Focus sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Inventaire au 1er janvier 2023)					
Commune	Population 2021	RP SRU	LLS SRU	Taux LLS actuel	Déficit
Grasse	48 323	23 355	3 786	16,2%	2 053
Mouans-Sartoux	10 531	4 961	752	15,2%	488
Pégomas	8 045	3 468	184	5,3%	683
Peymeinade	8 256	4 270	505	11,8%	562
La Roquette-sur-Siagne	5 436	2 371	244	10,3%	348
Saint-Cézaire-sur-Siagne	3 924	1 886	33	1,8%	438
Saint-Vallier-de-Thiey	3 667	1 619	90	5,6%	314

Commune	FOCUS SRU (Inventaire au 1er janvier 2023)				LS inventaire SRU produits durant le PLH	RP SRU 2030	LLS SRU 2030	Taux SRU 2030	Déficit SRU 2030	évolution du déficit	Objectif réglementaire SRU	Taux d'atteinte des objectifs réglementaires
	RP SRU	LLS SRU	Taux LLS actuel	Déficit								
Grasse*	23 355	3 786	16,2%	2 053	630	24 340	4 416	18,1%	1 669	-18,7%	1102	57,1%
Mouans-Sartoux	4 961	752	15,2%	488	273	5 457	1 025	18,8%	339	-30,5%	267	102,2%
Pégomas	3 468	184	5,3%	683	181	3 785	365	9,6%	581	-14,9%	371	48,8%
Peymeinade	4 270	505	11,8%	562	170	4 496	675	15,0%	449	-20,1%	302	56,3%
La Roquette-sur-Siagne	2 371	244	10,3%	348	136	2 628	380	14,5%	277	-20,4%	188	72,3%
Saint-Cézaire-sur-Siagne	1 886	33	1,8%	438	91	2 008	124	6,2%	378	-13,7%	235	38,7%
Saint-Vallier-de-Thiery	1 619	90	5,6%	314	56	1 697	146	8,6%	278	-11,4%	169	33,1%

- **Des taux qui s'améliorent durant le PLH**
- **Des objectifs réglementaires partiellement atteints (à 61% au global), permettant de faire baisser le déficit de logements sociaux sur l'ensemble des communes concernées.**

► Le programme territorialisé

L'approche territorialisée du PLH est issue d'une volonté de disposer d'un regard exhaustif (le plus possible), dans un souci de réalisme dans la définition de la programmation pour les 6 ans du PLH. Cette approche s'est appuyée à la fois sur un examen des documents d'urbanisme et des réalités de terrains, croisé avec des échanges multiples et une co-réflexion avec les communes.



Cette programmation, plus modérée que lors du PLH précédent, vise à connecter le PLH aux ressources et capacités du territoire.

En synthèse, rappel méthodologique

- Identification des gisements pouvant accueillir une production de logements au regard des règles d'urbanisme en place, et prévisionnelle (*destination habitat autorisée en zone U*) et de l'état du foncier (*dent creuse ou parcelle divisible*) en excluant les zones soumises aux risques et contraintes de pentes
► potentiel brut



- Définition d'une programmation cible (*nombre de logements, type d'offre et temporalité de livraison*) et de la stratégie foncière opérationnelle associée : maîtrise foncière communale ou par un opérateur, EPF, impacts modification du PLU

- Identification des logements structurellement vacants (LOVAC)
► Potentiel conventionnement & acquisition-amélioration

- Remise en question des zones à urbaniser en tant que potentiel de développement de l'offre de logements (trajectoire SCOT / ZAN), induisant une révision du document d'urbanisme

► **Synthèse des objectifs de production par commune**

Communes	Focus SRU (Inventaire au 1er janvier 2023)		Programmation Logements					Convention nement parc privé	Logements sociaux inventaire SRU 2030	Taux SRU 2030	Déficit SRU 2030	évolution du déficit	Taux d'atteinte des objectifs règlementaires
	Taux LLS actuel (communes SRU)	Déficit (communes SRU)	TOTAL	Dont logements encadrés			Part dans la production						
				TOTAL	Dont LLS	Dont BRS / PSLA							
Grasse*	16,2%	2 053	985	530	524	6	53,8%	100	4 416	18,1%	1 669	-18,7%	57,1%
Mouans-Sartoux	15,2%	488	496	261	190	71	52,6%	12	1 025	18,8%	339	-30,5%	102,2%
Pégomas	5,3%	683	317	177	152	25	55,8%	4	365	9,6%	581	-14,9%	48,8%
Peymeinade	11,8%	562	226	157	107	50	69,5%	13	675	15,0%	449	-20,1%	56,3%
La Roquette-sur-Siagne	10,3%	348	257	128	128	0	49,8%	8	380	14,5%	277	-20,4%	72,3%
Saint-Cézaire-sur-Siagne	1,8%	438	122	84	79	5	68,9%	7	124	6,2%	378	-13,7%	38,7%
Saint-Vallier-de-Thiery	5,6%	314	78	49	49	0	62,8%	7	146	8,6%	278	-11,4%	33,1%
Sous-total Communes SRU	13,3%	4 886	2 481	1 386	1 229	157	55,9%	151	7 131	16,1%	3 972	-18,7%	58,3%
Amirat			1	0	0	0	0,0%	0	0				
Andon			6	0	0	0	0,0%	1	31				
Auribeau-sur-Siagne			246	56	36	20	22,8%	3	118				
Briançonnet			5	0	0	0	0,0%	0	0				
Cabris			25	0	0	0	0,0%	2	2				
Caille			29	0	0	0	0,0%	1	2				
Collongues			1	0	0	0	0,0%	0	0				
Escragnolles			5	0	0	0	0,0%	1	10				
Gars			1	0	0	0	0,0%	0	0				
Le Mas			2	0	0	0	0,0%	0	0				
Les Mijouls			4	0	0	0	0,0%	0	0				
Saint-Auban			3	0	0	0	0,0%	1	5				
Séranon			6	0	0	0	0,0%	1	1				
Spéracèdes			37	0	0	0	0,0%	2	7				
Le Tignet			12	0	0	0	0,0%	3	89				
Valderoure			8	0	0	0	0,0%	1	17				
TOTAL CA du Pays de Grasse	13,8%	4 886	2 872	1 442	1 265	177	50,2%	167	7 413	16,5%	3 972	-18,7%	61,1%

* Programmation de Grasse hors opération de rénovation urbaine des Fleurs de Grasse, dont la programmation prévisionnelle est détaillée dans le programme territorialisé.

Armature PLH	Population 2021	Programmation Logements				
		TOTAL	Dont logements encadrés			IC
			TOTAL	Dont LLS	Dont BRS / PSLA	
CA du Pays de Grasse	100 534	2 872	1 442	1 265	177	4,8
Secteur dense	83 842	2 527	1 309	1 137	172	5,0
Moyen-Pays	13 265	274	133	128	5	3,4
Haut-Pays Sud	2 688	54	0	0	0	3,3
Haut-Pays Nord	739	17	0	0	0	3,8

► **Prendre en compte les limites du territoire : en conciliant production de logements et prise en compte des ressources et des risques présents sur le territoire**

Le ralentissement constaté de la production de logements au cours des dernières années traduit un contexte territorial très contraint :

- Des **aléas climatiques et risques majeurs** (inondations, glissements de terrain, feux de forêt, etc) impactent le territoire et sont traduits dans les Plans de prévention des risques empêchant toutes constructions entières ou partielles en zone urbaine.
- Une ressource en eau qui se raréfie : Le **dire de l'Etat du 18 Juillet 2024** alerte les collectivités quant à la pression sur la ressource en eau qui s'exerce sur le territoire. Il revient donc aux collectivités compétentes de veiller à l'intégration des enjeux de disponibilité de la ressource en eau actuelle et des impacts des trajectoires démographiques et résidentielles sur la disponibilité de la ressource. Ainsi, un Schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours de rédaction et permettra de vérifier la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire.
- Une **raréfaction de la disponibilité foncière** : des secteurs identifiés dans les PLU en zone AU sont aujourd'hui remis en question car l'ouverture de ses zones à la construction impacterait fortement l'enveloppe de consommation foncière des communes autorisée par le SCOT'Ouest. De nombreux documents d'urbanisme sont en révision pour se mettre en conformité au SCOT impactant fortement les droits à construire.
- Une **saturation des réseaux routiers** : les mobilités sont réalisées en grande majorité en voiture créant une saturation routière sur les principaux axes (Vallée de la Siagne, Centre de Grasse...).

Néanmoins, le territoire doit composer avec d'importants besoins en logements, la production résidentielle futur devra composer avec ces aléas. Ce qui impliquent aux acteurs de l'immobilier et aux bailleurs sociaux de produire différemment en privilégiant notamment le renouvellement urbain.

► **80% de la production de nouveaux logement en secteur de renouvellement urbain**

Le PLH traduit la volonté de s'engager pour **un habitat plus sobre, pour le territoire et ses habitants** ; en réponse à la hausse du coût de l'énergie, source de situations de précarité énergétique, l'enjeu est de garantir un logement performant, sain et décent dans les parcs privés et sociaux, capable de garantir le confort de vie, été comme hiver, dans un contexte de dérèglement climatique. Par ailleurs, la volonté de limiter l'artificialisation des sols et la réduction des stocks fonciers aménagés et disponibles pour l'habitat impliquent de réorienter une partie de la création de logements en recyclage urbain et vers des formes urbaines moins consommatrices d'espace.

La CAPG veillera dans sa politique foncière de l'habitat à **l'optimisation de la densité sur certain secteur** et à augmenter la part d'opération en renouvellement urbain. Dans ce cadre-là, il revient aux communes de **renforcer ces possibilités** au sein de leur document d'urbanisme.

Par ailleurs, **le renouvellement urbain implique de trouver un modèle et un équilibre économiques**. Pour cela, les collectivités doivent engager un dialogue avec les différents

Page 18 sur 37



AXE 1 PRODUIRE LES LOGEMENTS NECESSAIRES POUR REpondre AUX BESOINS EN COHERENCE AVEC LES REALITES DU TERRITOIRE

Ce qu'il faut retenir

- ▶ **La programmation de 500 logements par an, dont 50% de logements encadrés et 80% en renouvellement urbain**
- ▶ **La définition de stratégies foncières, plaçant les enjeux environnementaux au cœur de la stratégie**
- ▶ **La conciliation des enjeux de production de logements et la qualité de vie en lien avec l'évolution des modes d'habiter**
- ▶ **La volonté de réaliser des opérations exemplaires à travers des appels à projets portant sur des fonciers maîtrisés**



AR Prefecture

066-200039857-20251217-DI2025_209-05

Reçu le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

**AXE 2 | SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE
LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS PLURIELS DES
MENAGES**



AXE 2 SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS PLURIELS DES MENAGES

La CAPG est, à l'instar du territoire national, traversé par d'importantes mutations sociodémographiques de sa population : diminution de la taille des ménages, vieillissement. Ces dynamiques impliquent de reconfiguration d'une partie de l'offre de logement, et l'apport de réponses adaptées à ces besoins évolutifs : vers des logements plus petits, plus accessibles, au coût modéré.

Au-delà des aspects quantitatifs et d'organisation dans la répartition de l'offre, il s'agit de veiller à apporter une réponse aux besoins diversifiés en logements au regard des enjeux du diagnostic :

- ▶ Le développement d'une offre non réalisée spontanément notamment pour les jeunes, salariés en mobilité et seniors recherchant majoritairement des T1 / T2.
- ▶ Le développement d'un parc locatif diversifié et de qualité nécessaire à l'installation des ménages néo-arrivants sur la CAPG et au logement des plus modestes.
- ▶ Le recensement et le déploiement d'un réseau de logements d'urgence.
- ▶ L'innovation dans la recherche de solutions adaptées à des besoins précis tels que les sapeurs-pompiers volontaires, les saisonniers, et les jeunes agriculteurs.
- ▶ La réponse aux prescriptions relatives à l'accueil des gens du voyage sur le territoire.



► Améliorer les équilibres de peuplement au sein du parc locatif social

L'offre en logement est inégale sur le territoire, avec une concentration sur le secteur dense, très majoritairement composée de logements collectifs financés en PLUS. La construction récente renforce ces constats. Le territoire connaît à ce jour une tension importante sur la demande de logement social.

Objectif de répartition des produits au sein des opérations :

PLAI	PLUS	PLS*
30 à 40%	50 à 70%	0 à 20%

*Limitation du PLS à 10 % pour les communes carencées

Les engagements de la CA du Pays de Grasse :

La Conférence Intercommunale du Logement du Pays de Grasse a défini sa stratégie intercommunale d'attribution pour répondre aux problématiques d'accès au logement et de déséquilibres territoriaux :

Orientations adoptées :

- Veiller à l'accueil des plus fragiles, notamment par la mobilisation de tous les réservataires
- Favoriser la mixité sociale et les équilibres territoriaux

- 2023 : Validation de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)
- 2024 : Mise en œuvre de la Gestion en flux et de la Cotation de la demande

Le PLH veillera à intégrer, dans son programme d'actions, les orientations de la CIL, les engagements de la CIA et les mesures du PPGDID.

► **Déployer l'accèsion sociale pérenne pour accompagner le parcours résidentiel des ménages locaux**

La (primo) accessio est de plus en plus restreinte, notamment par la hausse des prix, en inadéquation avec les budgets limités des ménages. Une tension sur l'offre se traduit par un report résidentiel vers le moyen et haut-pays.

Aussi, la CAPG tend vers un marché à deux vitesses, avec une partie de la population qui ne pourra raisonnablement pas accéder à la propriété libre et devra donc s'appuyer sur des dispositifs d'accessio encadrée. Cela renvoie à plusieurs enjeux :

- **Accompagner une acculturation locale sur les dispositifs** d'accessio sociale et de dissociation entre le bâti et le foncier,
- **Intégrer des objectifs d'accessio sociale pérenne au sein des documents d'urbanisme,**
- **Développer une offre abordable pérenne,** avec un encadrement des prix. Cela nécessite une maîtrise foncière et des prix dans la durée.

Inciter la production de produits spécifiques nécessitant l'intervention de la puissance publique, pour répondre à différents besoins :

Par le biais de la délégation des aides à la pierre, la CAPG pilote la programmation de logements sociaux, concourant à la production de logements sociaux.

Néanmoins, le modèle financier des aides laisse peu de place à la souplesse programmatique et à la mise en place d'opérations spécifiques, rendues nécessaires pour répondre à des besoins spécifiques.

Il est donc nécessaire de prévoir le **développement de produits spécifiques**, impliquant des investissements supplémentaires (mise en accessibilité, bas niveau de quittance) mais aussi un mode de gestion adapté (locations courte-durée, logements meublés, accompagnement social...).

Cet accompagnement permettra de répondre à plusieurs besoins :

►



► **Accompagner la perte d'autonomie liée au handicap et/ou à l'âge**

- Mieux prendre en compte **la spécificité du modèle des opérations de logements à destination des personnes âgées**, car elles nécessitent un coût en investissement (financement des locaux de vie) et en fonctionnement (animation de la structure). La puissance publique est attendue pour participer aux opérations (portage foncier, ingénierie, subventions...).
- **Poursuivre la politique d'adaptation des logements pour soutenir le maintien à domicile des personnes en situation de perte d'autonomie**, et mobiliser le tissu associatif pour proposer des services adaptés et accompagner le changement de logement.
- **Déployer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap**, car il existe une offre suffisante en EHPAD et une bonne couverture en structures dédiées pour les publics en situation de handicap, mais des besoins qui demeurent dans l'adaptation de l'offre de logements.

► **Proposer une offre de logements à destination des jeunes et des actifs en mobilité**

Une offre en matière d'Habitat Jeunes existe à Grasse et Mouans-Sartoux, mais des besoins persistent sur la vallée de la Siagne, notamment pour répondre à la demande des jeunes actifs. Parallèlement, l'offre destinée aux étudiants connaît actuellement un développement dans le centre-ville de Grasse : résidence Charles Nègre, en exploitation gérée par Agis 06, et des projets à venir, tel que la résidence Néo Campus en travaux au sein de l'ancienne prison, et des logements sociaux fléchés étudiants et jeunes de moins de 30 ans dans les futurs îlots recyclés du NPNRU.

Un accueil de travailleurs saisonniers en lien avec l'activité touristique et la culture des fleurs à parfum : ils sont logés à proximité directe de leur emploi, voire sur l'exploitation, ou il y a une mise à disposition de gîtes dans le Haut-Pays pour répondre aux travailleurs saisonniers ou en mobilité (c'est-à-dire néo-arrivants sur le territoire en lien avec leur emploi). Cela induit de se mobiliser pour :

- **Accroître la connaissance des besoins en main d'œuvre saisonnière et de ses conditions de logement.**
- **Développer l'offre dédiée aux jeunes et étudiants, et les accompagner dans les démarches d'accès au logement**
- **Mener une réflexion sur le développement d'une offre dédiée aux jeunes actifs et aux publics en mobilité**, ou pour de la location de courte durée.

► **Accompagner les réponses aux besoins en logements des agriculteurs et des sapeurs-pompiers volontaires**

Les acteurs du territoire et notamment les élus font remonter des difficultés que peuvent rencontrer certaines personnes dans la bonne réalisation de leur activité.

Ce constat concerne aussi bien les agriculteurs et les sapeurs-pompiers volontaires dont l'activité, professionnelle pour les uns, bénévole pour les autres, impliquent une proximité avec le lieu d'exploitation ou avec la caserne d'affectation.

Ainsi, les communes font remonter un risque de perte d'exploitation agricole, en raison de l'absence de logements abordables à proximité des établissements.

Par ailleurs, il est considéré que les effectifs de sapeurs-pompiers volontaires sont aujourd'hui en tension, en raison de l'éloignement géographique des volontaires par rapport à leur caserne. L'application du **décret du 28 mars 2023** permettant de retenir "un objectif d'attribution territorialisé de logements sociaux destinés aux sapeurs-pompiers volontaires et situés à proximité des centres d'incendie et de secours" est envisagé par les communes concernées.

Dans le cadre du PLH, une réflexion aboutie sera menée pour le développement d'une offre de logements abordables, en location ou en accession encadrée, à proximité des exploitations agricoles et des casernes.

Enfin, la CAPG proposera à la CIL de faire évoluer la convention intercommunale d'attribution et les conventions de gestion en flux afin de faciliter l'accès aux logements sociaux des sapeurs-pompiers volontaires à proximité des casernes en vertu du décret du 28 Mars 2023.

► **Disposer d'une offre mobilisable pour les situations urgentes :**

Plusieurs communes du territoire disposent d'une offre de logements utilisée pour des besoins d'urgence : mise à l'abri à la suite de violence intra-familiales, LHI, etc.

Les besoins urgents impliquent une réactivité et la disponibilité de produits adaptés.

Dans le cadre du PLH, la CAPG souhaite encourager la mobilisation de logements à des fins d'urgence, en développant une approche concertée entre les pouvoirs publics, les associations, et les partenaires sociaux... Plusieurs leviers seront examinés :

- Intervention sur des bâtis existants,
- Création d'une offre nouvelle et innovante
- Habitat mobile et temporaire, structures.

L'accompagnement des publics vers des logements pérennes sera nécessaire pour en assurer la rotation.

► **Apporter des solutions aux ménages les plus fragiles**

Le territoire dispose de structures d'hébergement et d'insertion pour répondre aux besoins de publics en insertion – résidences sociale, pension de famille et maison relais. Par ailleurs, des associations sont agréées agences immobilières à vocation sociale pour accompagner les ménages vers et dans le logement, par des dispositifs sécurisés et accompagnés tels que l'intermédiation locative.

Le CAPG anime le SIAO sur son territoire, et à ce titre s'assure du bon fonctionnement des dispositifs d'IML et d'hébergement.

► **Répondre aux besoins en habitat adapté pour les gens du voyage :**

La CAPG est soumise aux dispositions du **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023 – 2029 des Alpes-Maritimes**. Il fixe des objectifs en matière de réalisation d'aires d'accueil sur certaines communes de la CAPG, mais aussi de terrains familiaux locatifs publics.

Le SDAHGV peut potentiellement être complété par une étude pré-opérationnelle à la réalisation d'une aire d'accueil afin d'examiner les besoins identifiés par le schéma départemental en analysant plus particulièrement :

- La composition des familles et les pratiques de regroupements familiaux,
- Les périodes de passage et les durées de séjour ainsi que les activités économiques auxquelles elles sont liées,
- Les modes de vie et en particulier les modes d'habiter,
- La situation économique et professionnelle de ces populations,
- La situation scolaire des enfants,
- Les difficultés sociales et sanitaires éventuelles.

Par ailleurs, les réponses à apporter aux prescriptions faites dans le cadre du schéma incombent aux communes, par la mise à disposition de terrains adaptés.

AXE 2 SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS PLURIELS DES MENAGES

Ce qu'il faut retenir

- ▶ **La proposition d'une offre de logements diversifiée pour fluidifier les parcours résidentiels**
- ▶ **L'amélioration de l'accès au logement des plus fragiles**
- ▶ **L'apport de réponses adaptées aux publics spécifiques : personnes âgées & handicapées, jeunes actifs et étudiants**
- ▶ **L'identification de solutions innovantes pour le logement des agriculteurs, des sapeurs-pompiers volontaires, des saisonniers**
- ▶ **L'amélioration des réponses aux besoins des gens du voyage**



AXE 3 | AGIR SUR LE PARC EXISTANT POUR DES LOGEMENTS DE QUALITE



► Mettre en place le service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) du Pays de Grasse

A ce jour, plusieurs contractualisations co-existent sur le territoire du Pays de Grasse :

- La CA Pays de Grasse pilote deux dispositifs d'accompagnement de l'habitat privé pour la période 2022-2027 – une OPAH de droit commun à l'échelle intercommunale, et une OPAH RU "Cœur historique de Grasse" pour répondre aux spécificités du centre ancien grassois - intervenant sur toutes les thématiques de rénovation énergétique, d'autonomie, de lutte contre l'habitat indigne, des copropriétés dégradées et fragiles. Dans ces cadres, la CAPG confie la mission de suivi-animation à la SPL Pays de Grasse Développement pour accompagner gratuitement les pétitionnaires éligibles Anah.
- Jusqu'à fin 2024, le Conseil Départemental 06 pilote le dispositif SARE, intervenant sur la rénovation énergétique.

Au 1^{er} janvier 2025, la réforme de la contractualisation entre l'Etat et les collectivités territoriales vise à proposer un cadre renouvelé pour la mise en œuvre du **Service Public de Rénovation de l'Habitat (SPRH)**. L'objectif est de proposer une offre de service public universelle pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé, sur l'ensemble du territoire et accessible à toute la population. Ce SPRH s'articule autour de trois volets d'actions :

- Volet 1 : Dynamique Territoriale / animation collective
- Volet 2 : information et conseil de tous les ménages
- Volet 3 : accompagnement des ménages

Aussi, la CAPG pilote le déploiement du Service Public de Rénovation de l'Habitat (SPRH) sur son territoire, et projette, courant 1^{er} semestre 2025, de conclure avec l'Anah son pacte territorial.

► Accompagner la rénovation des logements existants et le conventionnement

Compte-tenu des besoins en logements et des limites dans la production, il est nécessaire de mobiliser le vivier que représente le parc existant :

- La remise sur le marché de logements vacants

La mobilisation du parc de logements vacants est facilitée par la mise à disposition par l'Etat de dispositifs de repérage (LOVAC/Zéro Logements vacants), confortée par le travail de terrain par les communes, en vue d'inciter à la remise sur le marché des logements, de réaliser des opérations d'acquisition-amélioration, des dispositifs VIR, DIIF, etc.

Par ailleurs, un **travail spécifique sera engagé avec les communes pour expérimenter le repérage et la mobilisation des logements vacants et des passoires thermiques** (balades urbaines / thermiques, repérage et courriers aux propriétaires).

→ La CAPG porte ainsi une stratégie de remise sur le marché de logements vacants, en prenant appui sur les outils de suivi et d'observation.

Page 30 sur 37

► **Mener une intervention renforcée sur le centre-ville de Grasse et les centralités aux problématiques spécifiques (habitat dégradé et insalubre, précarité...)**

Le **centre-ancien de Grasse** fait l'objet d'un **projet de renouvellement urbain** conventionné au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (**NPNRU**), associant, outre la Ville et la CAPG, l'ANRU, Action Logement, la Banque des Territoires, la Région, ainsi que des partenaires opérationnels, la SPL Pays de Grasse Développement, Unicil et CDC Habitat. La convention pluriannuelle a été signée le 28/04/2020, et consolidée par des ajustements mineurs.

La convention prévoit des **opérations d'aménagement**, des **programmes immobiliers** pour accompagner la diversification de l'habitat (reconstitution de l'offre de logements sociaux hors QPV) ; le développement de l'accession à la propriété et réalisation d'équipements publics ou de projets immobilier à vocation commerciale.

Dans cette perspective, **la CAPG poursuivra la conduite du projet de renouvellement urbain du centre-ancien de Grasse**, en lien avec les partenaires mobilisés sur le projet, en mobilisant l'ingénierie nécessaire et les contributions financières au projet. Elle veillera en outre à anticiper sur la sortie de programme, à compter de 2030



Enfin, en dehors de Grasse, **d'autres centralités sont marquées par des problématiques particulières et cumulatives : habitat dégradé et inadapté aux besoins actuels, occupation précaire, impliquant une intervention particulière.** Dans ce cadre, la CAPG accompagne les communes sur le volet LHI (suivi des signalements), sur la nécessité d'anticiper sur la réglementation en matière d'interdiction de mise en location des passoires thermiques.

► **Encourager les travaux d'amélioration au sein des copropriétés peu organisées et outillées**

Au 31 décembre 2023, le territoire compte 1 598 copropriétés, dont 1 100 comptent moins de 10 logements.

- 1 copropriété sur 2 n'est pas organisée autour d'un syndic,
- Et presque 40% a des impayés de charges courantes de plus de 15%.

- Des arrêtés sont en cours à Grasse-centre historique, nécessitant une intervention urgente, mais complexe du fait des prescriptions du PSMV.

Il conviendra dès lors d'accompagner les copropriétés dans une démarche d'amélioration de leur patrimoine.

► Accompagner la rénovation urbaine du quartier des Fleurs de Grasse

Le quartier des Fleurs de Grasse compte 542 logements sociaux, construits en 1973 et 1982 par la SA d'HLM la Grassoise, devenue 3F SUD. Il est inscrit en QPV.

Malgré une position favorable, en entrée de ville, à proximité de la voie pénétrante Grasse-Cannes et attractif du fait d'un environnement dynamique (commerces, services, équipements), le quartier présente de nombreux dysfonctionnements multifactoriels sur les plans :

- Technique : des dégradations prononcées du bâti
- Economique et social : une nette paupérisation des habitants
- Sécuritaire : des problématiques difficiles à maîtriser de délinquance localisée sur certains immeubles.

C'est pour enrayer ces processus que la Ville, la Communauté d'agglomération et le bailleur social ont impulsé, dès 2017, une réflexion afin d'examiner les diverses stratégies de restructuration et de redynamisation du quartier. Aussi, l'ambition partagée par les acteurs et l'Etat est d'allier transformation substantielle du quartier et conditions et cadre de vie qualitatifs. Les habitants sont placés au cœur des réflexions, et la question du relogement est, dès les prémices du projet, étudiée très étroitement avec les acteurs et l'ensemble des bailleurs sociaux : une charte de relogement signée par la Ville de Grasse, l'Etat, la CAF, Action Logement et les bailleurs sociaux, des groupes de travail et copil propres au relogement ont été constitués, en complément d'une MOUS relogement.

L'opération de rénovation urbaine des Fleurs de Grasse est un projet majeur porté de concert, par la Ville de Grasse, la CAPG et le bailleur social 3F Sud, et qui se réalisera au-delà de l'échéance du PLH 2025-2030., mais pour autant qui fera l'objet d'une attention toute particulière, sur le volet programmatique, mais également sur le suivi des relogements.

► Accompagner la réhabilitation du parc social

Les bailleurs sociaux sont concernés par l'interdiction progressive de mise en location des passoires thermiques. Pour autant, au-delà des seuls aspects réglementaires, l'ancienneté et la qualité d'une partie du parc social implique l'engagement de travaux de réhabilitation.

L'exonération de TFPB, leur permet déjà d'engager une part des travaux d'amélioration mais cette intervention reste limitée. Afin d'aller au-delà, la CAPG s'engage dans plusieurs objectifs :

- Améliorer les conditions de vie des locataires
- Maintenir l'attractivité du parc et ainsi garantir un équilibre de peuplement
- Adapter le parc au vieillissement et au handicap
- Améliorer le confort thermique et réduire les charges des locataires

Page **33** sur 37

AR Prefecture

006-200039857-20251211-DL2025_209-DE

Reçu le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

**Axe 4 | POURSUIVRE ET RENFORCER L'ANIMATION DE LA
POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT**



AXE 4 POURSUIVRE ET RENFORCER L'ANIMATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Le PLH 2025 – 2030 constitue une feuille de route pour le Pays de Grasse, dans le cadre de ses compétences et des enjeux. Il induit une coordination à l'échelle communautaire, et une articulation entre les différents documents de programmation et de planification du territoire.

Enfin, le PLH est une politique publique dont le suivi de sa mise en œuvre permet de dresser le bilan des dispositifs en place, afin de procéder à des réajustements. L'observation des dynamiques en matière d'habitat et de foncier est donc essentielle.

- **Affirmer la gouvernance locale et optimiser les moyens engagés en faveur de la politique locale de l'habitat et du logement**

Au travers de sa politique de l'habitat, **la CAPG a un rôle central à jouer pour contribuer à la lisibilité et à l'opérationnalité des politiques engagées sur le territoire.**

- **Articuler et coordonner la politique de l'habitat avec les différents documents de planification**

Le contexte de l'aménagement du territoire bascule peu à peu dans un nouveau paradigme, où s'articulent de nombreux enjeux, traduits dans des documents dont la bonne articulation et cohérence (avec le SCOT et les PLU) est un enjeu pour permettre le pilotage de la politique du logement le plus efficient.

Ainsi, une certaine transversalité des approches est attendue et le développement de l'offre de logements sera conditionné à la bonne appréciation des différentes thématiques du développement urbain (déplacements, équipements, économie d'énergie, etc.).

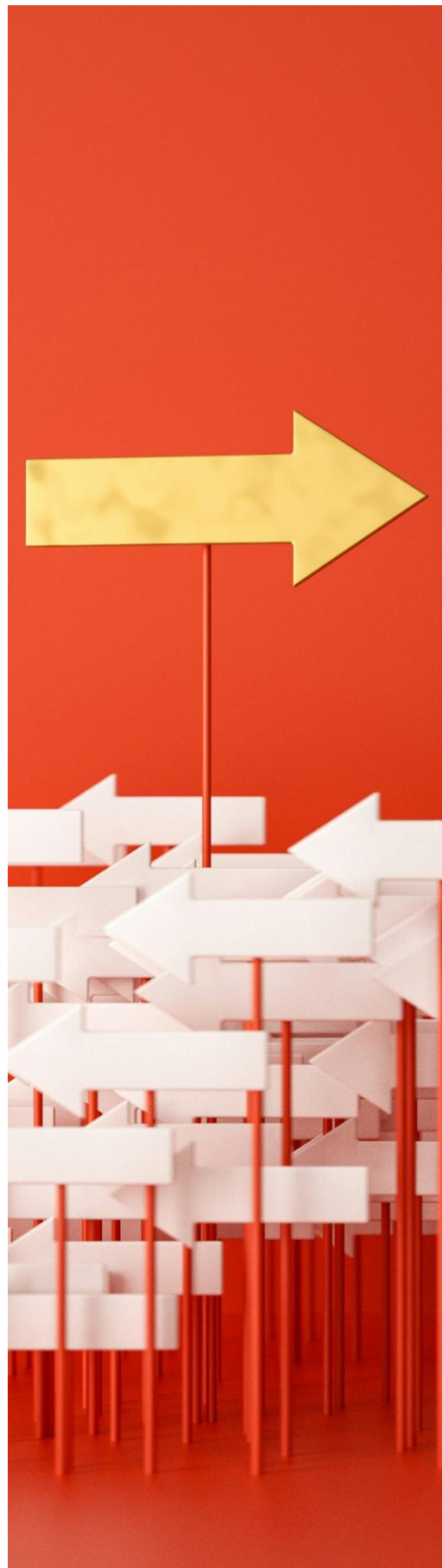
- **Piloter la mobilisation des moyens financiers de l'Etat et de la CAPG**

Le PLH précédent a permis d'installer la CAPG comme délégataire des aides à la pierre. Cette délégation est poursuivie et participe à la mobilisation des moyens financiers de l'Etat pour la production de logements sociaux, et de l'Anah pour la rénovation de l'habitat privé.

En complément des aides d'Etat, la CAPG apporte son propre soutien financier à ces interventions.

- **Articuler le PLH et la CIL**

La CAPG pilote la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), en favorisant un travail partenarial avec les élus, les bailleurs, les services de l'Etat et les différents réservataires. Cette instance



locale de gouvernance constitue un espace de concertation, d'élaboration, de mise en œuvre et de suivi des politiques relatives à la gestion de la demande et aux attributions de logements sociaux. Grâce à cette démarche, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a pu définir une stratégie intercommunale d'attribution, formaliser un document d'orientations, élaborer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ainsi que le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

► **Mettre à disposition une ingénierie pour l'animation du PLH et pour la mise en œuvre du service public de l'habitat et du logement**

Compte tenu de la diversité des acteurs impliqués dans l'accueil et de la technicité nécessaire pour répondre à des situations variées, il est essentiel d'offrir au public une meilleure visibilité et une compréhension plus lisible des dispositifs..

- La CAPG met en place le **service public de la rénovation de l'habitat (SPRH)** via le pacte territorial France Rénov', avec le concours de l'ANAH. L'enjeu sera de déployer dans la première période du PLH, le service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) pour adopter une politique complète de l'habitat privé.
- Le **service logement intercommunal** s'inscrit dans le réseau d'information et d'accueil de la demande de logement social ; il assure l'accueil, l'orientation et l'enregistrement de la demande de logements sociaux.
- Par ailleurs, la CAPG apporte un soutien aux communes sur le volet LHI et sur le suivi des projets (en lien notamment avec la délégation des aides à la pierre).

► **Installer un observatoire du foncier et de l'habitat**

La CAPG assure une veille et un suivi des données en lien avec l'habitat. Elle est dotée de plusieurs outils, qui permettent un suivi selon le sujet (ressource sur la réhabilitation, la production, les garanties d'emprunt sur le territoire ; demandes et attributions etc.).

Cependant, elle ne dispose pas d'un observatoire pleinement intégré (tableau de bord unique pour le suivi de la mise en œuvre des actions du PLH).

Les prérogatives réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) nécessitent de développer un observatoire de l'habitat et du foncier et de proposer un suivi annuel de l'atteinte des objectifs du PLH auprès des communes.

L'animation et le suivi de la politique de l'habitat s'accompagnera nécessairement de **l'installation d'un observatoire de l'habitat et du foncier, mobilisant différents services pour l'alimenter.**

AXE 4 | POURSUIVRE ET RENFORCER L'ANIMATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Ce qu'il faut retenir

- ▶ **L'affirmation de la gouvernance locale et l'optimisation des moyens engagés en faveur de la politique locale de l'habitat et du logement**
- ▶ **Le renforcement de l'offre de service au public dans le cadre du SPRH**
- ▶ **L'installation de l'observatoire de la politique de l'habitat et du foncier**



AR Prefecture

006-200039857-20251211-DL2025_209-DE

Reçu le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025



Pays
de
Grasse
communauté
d'agglomération