

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

DOCUMENT 3 | PROGRAMME D'ACTIONS

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

Table des matières

PREAMBULE.....3

 A. Le cadre législatif du programme d’actions du PLH.....4

 B. Synthèse des enjeux et des orientations.....5

AXE 1 : PRODUIRE LES LOGEMENTS NECESSAIRES POUR REpondre AUX BESOINS EN COHERENCE AVEC LES REALITES DU TERRITOIRE.....7

 Action 1 | Produire 500 logements par an dont 50% de logements sociaux et 80% den renouvellement urbain.....7

 Action 2 | Placer les enjeux environnementaux au cœur des stratégies foncières déployées par les communes.....11

 Action 3 | Concilier enjeux de production de logements et qualité de vie en lien avec l’évolution des modes d’habiter.....14

 Action 4 | Accompagner la sortie d’opérations exemplaires au travers d’appels à projets portant sur des fonciers maîtrisés.....16

AXE 2 : SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DE L’OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS PLURIELS DES MENAGES.....18

 Action 5 | Fluidifier les parcours résidentiels en proposant une offre de logements diversifiée 19

 Action 6 | Améliorer l’accès au logement des plus fragiles.....22

 Action 7 | Apporter des réponses adaptées aux situations particulières des personnes âgées & handicapées, jeunes actifs et étudiants.....26

 Action 8 | Identifier des solutions innovantes pour le logement des agriculteurs, sapeurs-pompiers volontaires et saisonniers.....30

 Action 9 | Mieux répondre aux besoins d'accueil des Gens du voyage.....33

AXE 3 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT POUR DES LOGEMENTS DE QUALITE.....35

 Action 10 | Poursuivre et amplifier l’intervention sur le bâti existant à l’aide de dispositifs adaptés.....36

 Action 11 | Finaliser le processus de revitalisation du cœur historique de Grasse via la combinaison des dispositifs opérationnels.....41

 Action 12 | Accompagner le projet de rénovation urbaine du quartier des Fleurs de Grasse44

 Action 13 | Accompagner la réhabilitation du parc social.....47

AXE 4 : POURSUIVRE ET RENFORCER L’ANIMATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L’HABITAT.....49

 Action 14 | Affirmer la gouvernance locale et optimiser les moyens engagés en faveur de la politique locale de l’habitat et du logement.....50

 Action 15 | Renforcer l'offre de service au public.....53

 Action 16 | Installer un observatoire de l'habitat et du foncier.....55

Synthèse.....57

 Moyens humains.....57

Moyens financiers.....58

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage :

Co-financement : Région Sud PACA





PRÉAMBULE

A. Le cadre législatif du programme d'actions du PLH

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, en matière d'habitat, pour les 6 années de 2025 à 2030 inclus.

REFERENCE | Articles R302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation définissent le contenu du PLH :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

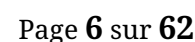
« Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme. Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »



B. Synthèse des enjeux et des orientations

- ➔ **Constat n°1 : la dynamique démographique, en léger déclin, est à rebours du potentiel économique du territoire** du fait d'une offre de logements incomplète. De ce fait, sont identifiés des besoins en logements pour maintenir le territoire attractif pour les jeunes actifs et les familles.
- ➔ **Constat n°2 : le desserrement des ménages constitue le premier besoin en logement localement.**
La baisse généralisée de la taille des ménages se traduit par un accroissement des besoins en logements.
- ➔ **Constat n°3 : le territoire est concerné par une hausse significative des logements qui n'ont pas l'usage d'une résidence principale.** En effet, la part des résidences secondaires augmente significativement, et reste néanmoins contenue en-deçà de 15%, et la hausse de la vacance est "mesurée" (part stable).
- ➔ **Constat n°4 : la diversité des profils et la tension accrue de la demande de logement social** implique des besoins en logements nombreux et pluriels (tension de la demande CAPG 2024 : 7.8 / Dép06 : 15.4).





AXE 3
Agir sur le parc existant pour des logements de qualité

Action 10 | Poursuivre et amplifier l'intervention sur le bâti existant à l'aide de dispositifs adaptés

Action 11 | Finaliser le processus de revitalisation du cœur historique de Grasse via la combinaison des dispositifs opérationnels

Action 12 | Accompagner le projet de rénovation urbaine du quartier des Fleurs de Grasse

Action 13 | Accompagner la réhabilitation du parc social



AXE 4
Poursuivre et renforcer l'animation de la politique locale de l'habitat

Action 14 | Affirmer la gouvernance locale et optimiser les moyens engagés en faveur de la politique locale de l'habitat et du logement

Action 15 | Renforcer l'offre de service au public

Action 16 | Installer un observatoire de l'habitat et du foncier

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





- Avis consultatif du service en charge de l'animation et du suivi du PLH lors de l'instruction des PC.
- Appui dans la programmation logements – typologies, financements, etc.
- À la demande des communes, apporter un appui en phase pré-opérationnelle, notamment lors des échanges avec les promoteurs et les bailleurs sociaux.

Favoriser la production de logements encadrés :

- Poursuivre et actualiser les dispositifs d'aides de la CAPG - soutien forfaitaire à la production de logements en PLAI / PLUS, et pilotage des aides à la pierre.
- Renforcement des éco-conditionnalités du régime d'aides au logement social (cf. actions 3&4).
- Animation du réseau des professionnels de l'habitat (revues de projets, charte, groupes de travail thématique, etc.)

Valoriser l'ingénierie mobilisable pour appuyer l'offre nouvelle en renouvellement urbain :

- Mobiliser l'outil de lutte contre la vacance
- Mobiliser la SPL Pays de Grasse Développement en tant qu'outil d'aménagement auprès des communes, au travers de concessions d'aménagement.
- Solliciter le Pôle d'assistance aux communes de la CAPG - réalisation des études préalables de capacité et de faisabilité, délégation de maîtrise d'ouvrage.

Annexe au programme d'actions : ***programme territorialisé***

Traduction dans les documents d'urbanisme	Mise en compatibilité des documents d'urbanisme.
Rôle de la CAPG	<ul style="list-style-type: none">- Conseil aux communes- Animation du réseau- Suivi du programme territorialisé
Rôle des communes	<ul style="list-style-type: none">- Arbitrage dans les projets et la programmation
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">- EPF PACA- Professionnels aménagement et immobilier- Bailleurs sociaux- Services de l'Etat- SPL- SCOT Ouest des Alpes-Maritimes

Moyens	Financiers	- Subventions sur fonds propres CAPG : 1 000 000 €/an pour le financement du logement social
	Technique	- Services CAPG : Pôle d'assistance aux communes / Aménagement & Foncier / Habitat & Logement/ Urbanisme / Planification) - SPL Pays de Grasse Développement
Calendrier		- Toute la durée du PLH
Suivi & Evaluation	Indicateurs de contexte	- Nombre d'opérations, nombre de logements autorisés annuellement / nombre de logements commencés (PC) – suivi via l'observatoire
	Indicateurs de mise en œuvre	- Nombre d'études de faisabilité réalisés et projets lancés suites à ces études - Mobilisation des enveloppes budgétaires en faveur de la maîtrise foncière - Projets réalisés avec le concours des collectivités - Nombres avis sur les PLU - Nombres avis sur les permis de construire - Nombre de revue de projet, groupe de travail,...
Lien avec d'autres documents	PLU	- Mise en compatibilité
	SCOT	- Suivi de la production de logements et de la consommation foncière associée



Calendrier		<ul style="list-style-type: none">• Installation de l'observatoire en 2025• Mise en œuvre de l'action sur toute la durée du PLH
Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	<ul style="list-style-type: none">• Suivi à travers l'observatoire de l'habitat et du foncier• Disponibilité de la ressource en eau• Plans de prévention des risques d'inondations / feux de forêts
	Indicateurs de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de gisements mis dans la base SIS et évolution• Nombre de sites EPF en projet• Nombre de DIA transmises et analysées
Lien avec d'autres documents	PLU	<ul style="list-style-type: none">• Suivi du rythme de production de logement
	SCOT	<ul style="list-style-type: none">• Étude et suivi des consommations foncières
	PDU	<ul style="list-style-type: none">• Lien entre développement de l'offre de mobilité et l'offre de logements sur le territoire de la CAPG

		<p>Réduire l'impact sur l'environnement pour préserver la qualité de vie :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Veiller à l'articulation entre le PLH et les documents cadre : PCAET, Plan intercommunale de la Biodiversité 2026-203, etc.○ Communiquer sur les préconisations en matière de protection de la biodiversité en relayant l'information aux bailleurs sociaux, aux opérateurs du parc privé et au grand public : “guide de rénovation du bâti et biodiversité”, respect de la Trame Noire, préservation et reconstitution des haies, etc.○ L'habitat léger ou réversible, pour accompagner la non-imperméabilisation des sols, et s'inscrire dans la trajectoire ZAN.
Traduction dans les documents d'urbanisme		Prise en compte des documents-cadres : PCAET, SAGE, SCOT, PDU, etc.
Rôle de la CAPG		<ul style="list-style-type: none">• Faire le lien entre le PLH et les autres documents-cadres (PCAET, schéma directeur de la ressource en eau, Plan intercommunal de la biodiversité 2026-2031...)• Pilotage de la charte partenariale de l'habitat social• Définition de critères d'attribution des aides communautaires• Diffuser les outils et guides techniques (trame noire, maintien des haies, gestion écologique, nichoirs/gîtes, etc.) auprès des acteurs de l'habitat
Rôle des communes		<ul style="list-style-type: none">• Mise en compatibilité des PLU• Communication
Partenaires		<ul style="list-style-type: none">• Communes• Les Syndicats et Régies des eaux• Les associations
Moyens	Financiers	Cf. action 1 : Budget de la CAPG pour acquisition du foncier pour opération exemplaire : 500 000 €
	Techniques	Ingénierie des services de la CAPG (Habitat et Logement / Environnement / Eau et Assainissement / Mobilités-Déplacements/Politique de la ville/Energie)
Calendrier		Toute la durée du PLH
Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	<ul style="list-style-type: none">• Nombre d'actions de communication sur la biodiversité et l'environnement
	Indicateurs de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de permis de construire annulés pour cause d'inadéquation avec ressource en eau• Mise en place d'une éco-conditionnalité des aides CAPG
Lien avec	Charte	<ul style="list-style-type: none">• Prescriptions relatives à l'amélioration du cadre de vie : plantage de haies, local à vélos, jardins partagés. Réflexion

Action 4 | Accompagner la sortie d'opérations exemplaires au travers d'appels à projets portant sur des fonciers maîtrisés

Page 17 sur 62

SCOT

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



Action 5 | Fluidifier les parcours résidentiels en proposant une offre de logements diversifiée

Contexte et enjeux	<p>La CAPG connaît une forte pression et des besoins importants sur les segments du marché locatif et de l'accession à la propriété. Selon les niveaux de revenus 2021 (FILOSFI) :</p> <ul style="list-style-type: none">- Environ 10% des ménages de la CAPG sont éligibles au PLAI, 40% au PLUS.- 70% peuvent prétendre à l'accession sociale à la propriété. <p>Le territoire est soumis à une forte pression en matière de demande de logements sociaux, avec un indice de tension de 8 en 2024, bien que ce chiffre reste inférieur aux moyennes départementale et régionale. L'offre en petites typologies (T1/T2) apparaît insuffisante au regard des besoins identifiés, ce qui peut entraver le bon déroulement des parcours résidentiels.</p>			
Objectifs	<p>Adapter l'offre de logements aux spécificités du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Poursuivre la diversification de l'offre de logements vers des produits abordables pour la population locale en locatif et en accession (500 logements par an attendus)✓ Garantir la diversification de l'offre conventionnée afin de favoriser un meilleur équilibre territorial et de contribuer au rattrapage des objectifs fixés par la loi SRU.✓ Tendre vers un objectif de production en accession sociale à la propriété de 10%			
Modalités de mise en œuvre	<p>Accompagner les communes dans un objectif de mixité sociale</p> <ul style="list-style-type: none">○ Pour les communes SRU :<ul style="list-style-type: none">- Être l'interlocuteur privilégié pour le suivi des bilans triennaux et des contrats de mixité sociale (CMS)- Assurer le suivi des projets en lien avec l'observatoire (gisement foncier, dépôt du permis de construire, demande d'agrément, convention APL, livraison)- Accompagner sur l'inventaire annuel SRU○ Pour les communes non SRU :<ul style="list-style-type: none">- Accompagnement et conseil pour faciliter la sortie d'opération avec une part de logement social <p>Diversifier l'offre de logement locatif</p> <ul style="list-style-type: none">○ Dans les opérations de logements familiaux, il est préconisé une répartition des financements du parc social, en faveur de la diversification de l'offre : <table><tr><td>PLAI</td><td>PLUS</td><td>PLS</td></tr></table>	PLAI	PLUS	PLS
PLAI	PLUS	PLS		



	30 à 40%	50 à 70%	0 à 20%
	<p><i>Rappel : pour les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence, toutes les opérations de plus de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher doivent comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux, hors PLS.</i></p>		
	<ul style="list-style-type: none">○ Dans le cadre de la consultation de la CAPG au titre du PLH (avis sur permis de construire et projets), des préconisations sont formulées concernant la typologie des logements et les produits à développer, afin d'assurer leur cohérence avec les besoins identifiés sur le territoire.○ Accompagner le développement de l'offre locative intermédiaire :<ul style="list-style-type: none">- Veiller à la mixité sociale de l'offre produite au sein des opérations intégrant du logement locatif intermédiaire (LLI).- S'assurer que la part de logement intermédiaire ne doit pas se substituer au PLUS, PLAI, voire PLS.- Renforcer la visibilité sur la programmation et la commercialisation, en favorisant un dialogue avec l'opérateur porteur d'un projet intégrant du logement locatif intermédiaire, idéalement en amont du dépôt du permis de construire, afin de garantir la prise en compte des besoins du territoire.○ Mieux communiquer sur l'encadrement de l'offre en usufruit locatif social :<ul style="list-style-type: none">- Partager avec l'ensemble des communes et bailleurs les conditions de développement de l'usufruit tel que défini dans le règlement financier de le CAPG.- Préconiser un recours ciblé à l'ULS, en complément de l'offre sociale pérenne en PLUS et en PLAI. <p>Soutenir la production de l'accession abordable pour diversifier l'offre : Prêt social location-accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS)</p> <ul style="list-style-type: none">○ Encourager les communes à intégrer des dispositifs d'accession sociale (PSLA et BRS) dans leur PLU, tout en veillant à ce que ces produits ne se substituent pas aux logements sociaux PLUS, PLAI, voire PLS.○ Accompagner le développement du BRS sur le territoire, en cohérence avec l'action 2 (stratégie foncière – mise à disposition de foncières pour le BRS), en identifiant les leviers que la CAPG peut activer pour favoriser la mobilisation d'un OFS local.○ Encourager le développement du PSLA, dans les centres anciens ou sur des secteurs fragiles, afin de favoriser leur		

		<p>revalorisation et leur attractivité.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Encadrer le PSLA et le BRS : conditions d'éligibilité, prix de vente et dispositif anti-spéculatif à instaurer.○ Accompagner les bailleurs dans la commercialisation du BRS et PSLA : communication, sélection des candidatures en lien avec les communes (établir une cotation).																				
Traduction dans les documents d'urbanisme		<ul style="list-style-type: none">○ PADD : prévoir le développement d'une offre durablement encadrée (LLI/LLS / accession sociale)○ Servitude de Mixité Sociale / Emplacement Réservé																				
Rôle de la CAPG		Pilotage																				
Rôle des communes		Traduction dans le PLU Echanges avec les opérateurs																				
Partenaires		<ul style="list-style-type: none">• Etat• Commune• Bailleurs / promoteurs• Organismes bancaires• Action Logement• OFS																				
Moyens	Financiers	<ul style="list-style-type: none">• Cf. action 1 : 500 000 € Dont pour le financement du logement social <table><thead><tr><th colspan="2">TYPE DE FINANCEMENT</th><th colspan="2">AIDE FORFAITAIRE AU LOGEMENT</th></tr><tr><th></th><th>Construction neuve</th><th colspan="2">Acquisition-amélioration ⁽¹⁾</th></tr></thead><tbody><tr><td>PLAI</td><td>5 500,00 €</td><td colspan="2">7 000,00 €</td></tr><tr><td>PLUS</td><td>4 500,00 €</td><td colspan="2">6 000 €</td></tr><tr><td>PLS</td><td>0,00 €</td><td colspan="2">0,00 €</td></tr></tbody></table>	TYPE DE FINANCEMENT		AIDE FORFAITAIRE AU LOGEMENT			Construction neuve	Acquisition-amélioration ⁽¹⁾		PLAI	5 500,00 €	7 000,00 €		PLUS	4 500,00 €	6 000 €		PLS	0,00 €	0,00 €	
	TYPE DE FINANCEMENT		AIDE FORFAITAIRE AU LOGEMENT																			
	Construction neuve	Acquisition-amélioration ⁽¹⁾																				
PLAI	5 500,00 €	7 000,00 €																				
PLUS	4 500,00 €	6 000 €																				
PLS	0,00 €	0,00 €																				
	Techniques	Ingénierie des services de la CAPG (Habitat et Logement / juridiques / SIG)																				
Calendrier		Toute la durée du PLH																				
Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	<ul style="list-style-type: none">• Suivi de la répartition géographique de l'offre sociale• Suivi des objectifs SRU par commune• Nombre de contrats de mixité sociale signés• Nombre de logements agréés et livrés selon le financement (PLUS,PLAI,PLS)• Nombre de logement en usufruit locatif social• Nombre de logement intermédiaire• Nombre de logement en accession social (BRS et PSLA)• Nombre de logement agréé• Suivi à travers l'observatoire de l'habitat et du foncier																				

	Indicateurs de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Suivi des aides financières et garanties d'emprunts accordées aux bailleurs sociaux• Suivi de la production de logements et du développement de l'offre sociale
--	--------------------------------------	--



Action 6 | Améliorer l'accès au logement des plus fragiles

Contexte et enjeux	<p>Au sein de la communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, 6 600 ménages vivent sous le seuil de pauvreté.</p> <p>Parmi eux, 34% sont propriétaires de leur logement et 40% sont locataires dans le parc locatif privé, qui assume ainsi un rôle social de fait, plaçant ces ménages en situation de fragilité face au coût et à la qualité des logements.</p> <p>Plus de 9 500 ménages sont éligibles au PLAI représentant environ 20% des ménages du territoire.</p> <p>3 081 demandes de logement social sont enregistrées sur le territoire, pour 385 attributions en 2024, soit un indice de tension de l'ordre de 8 (15,4 pour les Alpes-Maritimes). Enfin, 102 ménages DALO demandent un relogement sur une commune de la CAPG.</p> <p>Le relogement des ménages DALO a représenté 6,2% des attributions en 2024.</p> <p>Cette action vise à sécuriser l'accès et le maintien des publics précaires dans un logement pérenne, en mobilisant les dispositifs et acteurs du territoire. Elle s'articule autour de cinq priorités : optimiser le parc d'hébergement, développer des logements à faible quittance, mobiliser le parc privé à des fins sociales, renforcer l'accompagnement et les partenariats, et prévenir les expulsions.</p>
Objectifs	<p>Développer une offre adaptée à la demande des publics les plus fragiles :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Poursuivre le développement de l'offre de logements très sociaux (PLAI et PLAI adapté), et renforcer l'offre d'hébergement en structure.✓ Mobiliser des logements à bas loyer dans le parc privé et public (IML).✓ Assurer une évaluation continue des besoins en matière d'offre d'hébergement social pour les personnes en situation de rupture d'hébergement.. <p>Renforcer l'accompagnement social :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Conduire les engagements pris dans le cadre des politiques d'accès au logement et d'information du demandeur (CIA, PPGDID) et faire émerger une véritable politique d'attribution pour aller vers un équilibre de peuplement.✓ Améliorer l'accompagnement des demandeurs de logement et d'hébergement (DALO et des publics prioritaires).

Page 26 sur 62

Page 27 sur 62



vieillissante et/ou en situation de handicap :

- Mise en œuvre d'un partenariat avec l'association Handitoit:Provence
- Repérage des besoins parmi les demandeurs de logement social (PMR et UFR)
- Référencement des logements adaptés
- Poursuivre le partenariat avec la Maison Départementale de l'Autonomie (MDA) dans le cadre du dispositif Handicap Logement (DHL), formalisé par une convention signée depuis 2016. Le DHL identifie les besoins et sensibilise les acteurs du logement sur tous les handicaps.
- Qualifier précisément les besoins des demandeurs âgés afin de mieux les orienter (mutation, adaptation).

Accompagner le développement d'une offre complémentaire adaptée à la perte d'autonomie :

- Développer une offre complémentaire dans le parc locatif social en adéquation avec les capacités financières des seniors, en mobilisant en priorité des financements PLUS et PLAI. Ces opérations devront être situées à proximité des centres urbains, des services et des équipements,
- Conventionner les résidences privées existantes à l'issue des projets de rénovation, en vérifiant les revenus des seniors qui occupent déjà ces logements,
- Encadrer le développement de l'offre privée déjà présente sur le territoire,
- Accompagner les communes et les porteurs de projet de résidences sociales seniors (en lien avec les actions 2, 5 et 7). Le développement d'habitat participatif ou de colocation répond pleinement à une volonté de créer du lien entre les publics accueillis.

Poursuivre le développement d'une offre dédiée aux jeunes :

- Engager pour quantifier et qualifier le besoin des jeunes en logement : analyse du public cible, état des lieux des produits existants, identification des partenaires, etc. Cette étude permettra de déterminer l'opportunité de réaliser d'autres Résidences Habitat Jeunes (Actifs) sur le territoire,
- Mobiliser le conventionnement du parc privé pour la mise en location de petits logements en conventionnement social et très social (T1 et T2).

Soutenir les acteurs dans l'accompagnement du public jeune vers l'accès au logement :

- Créer des partenariats avec les acteurs intervenant auprès des jeunes (PLIE, Grasse Campus, Mission Locale, service logement, CCAS, bailleurs, AIVS).
- Mobiliser les outils existants permettant de capter le public jeune, notamment la plateforme d'échange Grasse Campus.



		<ul style="list-style-type: none">○ Communication sur les outils visant à sécuriser les contrats de location : garantie de loyer VISALE (Action logement)○ Valoriser les dispositifs d'intermédiation locative et de bail glissant pour les jeunes. <p>Optimiser l'occupation des logements fléchés étudiants dans le parc des bailleurs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Introduire plus de souplesse dans les attributions pour éviter la vacance en diversifiant le public (jeune actifs, jeunes ménages, saisonniers),○ Accompagner les bailleurs par une mise en réseaux avec les acteurs qui interviennent auprès des étudiants.
Traduction dans les documents d'urbanisme		Programmation dans certaines OAP sectorielles
Rôle de la CAPG		Pilotage de l'aide à l'adaptation (dans le cadre du SPRH) Animation des partenariats avec la MDA/ Handi'Toit Provence Pilotage des études et appui au développement de l'offre
Rôle des communes		<ul style="list-style-type: none">• Communication• Remontées d'informations via les CCAS• Dialogue avec les opérateurs sur les besoins en logements adaptés• Traduction dans le document d'urbanisme le cas échéant
Partenaires		<ul style="list-style-type: none">• Anah• Bailleurs sociaux• Opérateurs parc privé• Handi'Toit Provence• DDETS06/Département 06 (PDALHPD)• CAF (Convention Territoriale Globale)• Grasse Campus• Action Logement• Opérateurs : AGIS 06 / SOLIHA
Moyens	Financiers	<ul style="list-style-type: none">• Dans le parc social, subvention au titre du logement social :<ul style="list-style-type: none">- Logements adaptés au handicap et vieillissement - 2000€/logement sous réserve d'un conventionnement avec Handi'toit Provence- Logements seniors en acquisition-amélioration : 5 000 €/logement- Logements étudiant en acquisition-amélioration : 5 000 €/logement• Subventions OPAH volet autonomie (cf. action 10)
	Techniques	<ul style="list-style-type: none">• Ingénierie de la Direction Habitat et Logement• Mobilisation des partenaires
Calendrier		Toute la durée du PLH

Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Effectifs jeunes sur le territoires • Nombre de demandeurs seniors sur le territoire, et conditions de logements associées • Nombre de logements créés (art.20 et en résidence séniors) • Nombre de logements adaptés • Nombre de mutation des séniors
	Indicateurs de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Partenariats développés • Développement d’offres nouvelles pour les différents publics en mobilité et les jeunes • Evolution de fréquentation en résidence selon le type de logement proposé
Lien avec d’autres documents	PLU	Programmation de logements adaptés dans certaines OAP sectorielles
	dispositif Handicap Logement	Identification des besoins et sensibilisation des acteurs du logement sur tous les handicaps.

Contexte et enjeux

Le territoire est en outre confronté à la **difficulté de recruter des sapeurs-pompiers volontaires**, du fait des difficultés de logement à proximité des casernes. A cet égard, la loi rend possible l'expérimentation de la réservation de logements sociaux : le décret n° 2023-220 du 28 mars 2023 permet aux EPCI dotés d'un PLH 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*".

A l'étude, deux projets à Mouans-Sartoux :

- Projet de hameau agricole, avec la création de logements destinés exclusivement aux agriculteurs. Ce projet est néanmoins contraint par le modèle économique et de gestion de l'offre dans le temps (logement conditionné à l'activité agricole).
- Acquisition d'un domaine agricole (préemption SAFER) intégrant des logements qui pourraient être destinés à des agriculteurs, disposant ainsi d'un emplacement stratégique à proximité des activités agricoles.

Enfin, d'autres leviers pourraient être mobilisés pour loger les agriculteurs, en encourageant les agriculteurs à déposer une demande de logement social (critères d'attributions selon les règles existantes), mais aussi en orientant la commercialisation de logements en BRS auprès de ce public.

Objectifs

- ✓ Explorer des solutions innovantes pour le logement des publics aux besoins spécifiques en terme de logement sur le territoire

Modalités de mise en œuvre

Apporter des réponses aux besoins en logement des sapeurs-pompiers volontaires :

- Définition d'un objectif d'attribution territorialisé de logements sociaux destinés aux sapeurs-pompiers volontaires et situés à proximité des centres d'incendie et de secours, au regard du décret n° 2023-220 du 28 mars 2023, et mise en œuvre dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)/expérimentation à



		<p>porter devant la CIL</p> <p>Apporter des réponses aux besoins en logement des agriculteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Accompagnement des projets à Mouans-Sartoux en faveur du logement des agriculteurs (soutien technique de la CAPG à la réalisation des projets).○ Examiner d'autres projets potentiels à destination des agriculteurs – en LLS et BRS <p>Connaître les besoins en logement des travailleurs saisonniers et apporter des réponses adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Tirer le bilan de l'étude relative au logement des travailleurs saisonniers (2025) et conduire des actions pour répondre aux besoins, en lien avec la commune de Grasse (commune touristique) et les employeurs de travailleurs saisonniers.
Traduction dans les documents d'urbanisme		Emplacements réservés de mixité sociale avec programmation orientée en réponse aux besoins identifiés
Rôle de la CAPG		Pilotage des études et appui au développement de l'offre
Rôle des communes		<ul style="list-style-type: none">• Traduction dans le document d'urbanisme le cas échéant• Remontées les problématiques rencontrées pour loger certains publics
Partenaires		<ul style="list-style-type: none">• Les communes• SDIS 06• MEAD de Mouans-Sartoux• Acteurs du tourisme• Acteurs de l'emploi et l'insertion : France Travail ; CCI• Bailleurs sociaux• Action Logement• ADIL 06
Moyens	Financiers	Cf. action 1 relatif au développement du parc social
	Techniques	Mobilisation des directions Habitat et logement, Développement économique et tourisme / Aménagement Foncier
Calendrier		2025 : Etude logement des travailleurs saisonniers 2026 : Mise en œuvre des actions à la suite de l'étude pour le logement des saisonniers
Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de saisonniers présents sur le territoire et conditions de logements (via étude convention logement des saisonniers à Grasse)• Nombre de logements à destination du public cible• Suivi à travers l'observatoire de l'habitat et du foncier
	Indicateurs	<ul style="list-style-type: none">• Solutions de logements apportées aux



Action 9 | Mieux répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Contexte et enjeux	<p>La CAPG est soumise aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) des Alpes-Maritimes.</p> <p>Le territoire offre une solution d'aire d'accueil – non labellisée – à Mouans-Sartoux.</p> <p>La loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (LEC) impose aux EPCI de disposer d'une offre d'habitat adapté pour les gens du voyage. La loi du 7 novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites renforce le rôle des EPCI à fiscalité propre dans cette compétence.</p> <p>Le SDAGV préconise ainsi la création de :</p> <ul style="list-style-type: none">• 3 aires permanentes d'accueil sur la CAPG (24 places à Peymeinade ; 20 places à Pégomas ; 20 places à Mouans-Sartoux).• des terrains familiaux locatifs publics à La Roquette-sur Siagne et à Peymeinade (5 terrains sur chaque commune). <p>Une aire de grand passage à l'échelle du pôle métropolitain Cap Azur</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">✓ Veiller à la prise en compte des objectifs fixés par le SDAGV pour le territoire de la CAPG✓ Poursuivre l'identification de terrains propices à la réalisation des prescriptions✓ Veiller à la révision des PLU pour intégrer des emplacements réservés en vue de la réalisation des aires d'accueil et terrains locatifs✓ Examiner les modalités de financement pour assurer l'aménagement et l'entretien des aires d'accueil (de compétence intercommunale)
Modalités de mise en œuvre	<p>Suivi et participation aux travaux de révision du SDAGV</p> <p>Participation au groupe de travail et au suivi du déploiement des actions du SDAGV</p> <p>Aménagement et gestion des aires d'accueil des gens du voyage</p> <ul style="list-style-type: none">○ Accompagner les communes dans la réalisation des aires d'accueil pérennes : identification des gisements fonciers et phasage de réalisation à court-terme (1^{ère} période triennale du PLH) ou à moyen-terme (2^{nde} période triennale du PLH).

		<ul style="list-style-type: none">○ Accompagner la commune de Mouans-Sartoux dans la labellisation de son aire d'accueil.○ Intégrer les prescriptions dans les PLU des communes concernées. <p>Tendre vers une meilleure organisation des grands passages : Identification d'une aire de grand passage en concertation avec les 4 EPCI du Pôle Métropolitain Cap Azur. Deux aires de grands passages doivent être identifiées à l'échelle des Alpes-Maritimes. Faute d'espaces dédiés à ce jour, l'État réquisitionne chaque année des terrains auprès des EPCI. Des solutions pérennes et équitables sont en cours d'étude afin d'assurer un accueil adapté des grands passages, en garantissant un équilibre territorial et financier entre les EPCI. Pour la CAPG, l'identification de l'aire de grand passage se fera dans le cadre du Pôle Métropolitain, en concertation avec les EPCI.</p>
Traduction dans les documents d'urbanisme		ER / zonage spécifique pour les aires d'accueil et les terrains familiaux.
Rôle de la CAPG		<ul style="list-style-type: none">• Participation aux travaux de révision du SDAGV• Soutien ingénierie
Rôle des communes		Traduction dans les documents d'urbanisme
Partenaires		<ul style="list-style-type: none">• Etat• Pôle métropolitain Cap Azur• communes
Moyens	Financiers	50 000 € : aménagement et gestion
	Techniques	Ingénierie de la CAPG pour la réalisation et la gestion des aires d'accueil : Directions Habitat & Logement et Aménagement & Foncier
Calendrier		Toute la durée du PLH
Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	Nombre de places créées Bilan de l'accueil des gens du voyage (taux d'occupation des aires, publics accueillis...)
	Indicateurs de mises en œuvre	Réalisation des aires et terrains familiaux prescrits dans le cadre du SDAGV
Lien avec d'autres documents	Schéma départemental d'accueil des gens du voyage	Définition d'objectifs en matière d'aires d'accueil et de terrains familiaux à destination des gens du voyage

	SCOT	Le SCoT impose aux entités urbaines concernées par les dispositions du Schéma départemental la recherche et l'identification des sites nécessaires à leur réalisation
	PLU	Définition de zonage spécifique pour les aires d'accueil et terrains familiaux

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





	<p>Accompagner les copropriétés dans la réalisation de travaux d'amélioration thermique, énergétique et esthétiques</p> <ul style="list-style-type: none">○ Mieux connaître les copropriétés et leur situation :<ul style="list-style-type: none">- Intégration du volet copropriété dans l'observatoire, pour mieux les identifier et mettre en place un suivi○ Intervenir sur les copropriétés fragiles :<ul style="list-style-type: none">- Intégration du volet copropriétés dégradées dans le SPRH- Poursuite du volet copropriétés dégradées dans l'OPAH RU- Promotion et développement de MPR Copro (aide à la réalisation d'études préalables pour les copropriétés en difficulté).- Renforcer la réalisation de travaux d'office (prise d'arrêtés).○ Accompagnement spécifique des copropriétés en secteur sauvegardé (OPAH-RU)<ul style="list-style-type: none">- Etudes et travaux à conduire en respect du PSMV- Engager un dialogue avec l'ABF pour examiner les solutions techniques (notamment d'isolation par l'extérieur).○ Intervention publique sur les anciennes résidences retraite :<ul style="list-style-type: none">- Rivieraazur I à Peymeinade : réhabilitation énergétique – MPR Copro- Rivieraazur II à Saint-Cézaire-sur-Siagne : projet de restructuration totale du site, à vocation immobilier, commerces, services. <p>Encourager les investisseurs privés et les opérateurs à intervenir sur le parc existant</p> <ul style="list-style-type: none">○ Identifier des opportunités immobilières pour les bailleurs (via base LOVAC / identification par les communes) et opérations en acquisition-amélioration, VIR, DIIF...○ Apporter une aide aux projets de conventionnement du parc existant : accompagnement par la SPL et subventions incitatives ANAH, CAPG, etc.○ Promouvoir l'intermédiation locative (point de vigilance en QPV)
Rôle de la CAPG	Pilotage et animation des dispositifs d'amélioration de l'habitat
Rôle des communes	<ul style="list-style-type: none">• Relais opérationnel pour :• Identification des opportunités immobilières

		<ul style="list-style-type: none">• Repérage des logements vacants / dégradés• Communication• Accompagnement des communes dans la lutte contre l'habitat indigne												
Partenaires		<ul style="list-style-type: none">• ANAH• DDTM06• DREAL• SPL Pays de Grasse Développement• Région PACA• CD 06• ADIL• Bailleurs sociaux• CAF (Convention Territoriale Globale)•												
Moyens	Financiers	Budget prévisionnel de l'ingénierie du SPRH 2025-2029 (non arrêté) : <table><tr><td>Financeurs</td><td>Par an</td><td>Total</td></tr><tr><td>Anah</td><td>182 220 €</td><td>911 100€</td></tr><tr><td>CAPG</td><td>134 200 €</td><td>671 000 €</td></tr><tr><td>Total</td><td>316 420€</td><td>1 582 100 €</td></tr></table>	Financeurs	Par an	Total	Anah	182 220 €	911 100€	CAPG	134 200 €	671 000 €	Total	316 420€	1 582 100 €
		Financeurs	Par an	Total										
	Anah	182 220 €	911 100€											
CAPG	134 200 €	671 000 €												
Total	316 420€	1 582 100 €												
Le financement des travaux est budgété annuellement : <ul style="list-style-type: none">- CAPG : environ 600 000 €.- Anah : de 1 à 1.5 M€- Région : 240 000 € / 3 ans (au titre du Contrat Nos Territoires d'Abord														
Des financements sont mobilisables auprès d'autres partenaires : <ul style="list-style-type: none">- Action Logement, sous forme de prêts- Département des Alpes-Maritimes , le FSME- Maison Départementale de l'Autonomie des Alpes-Maritimes (MDA),- Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes (CAF),- Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêts Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), prêts														
	Techniques	<ul style="list-style-type: none">• Ingénierie de la Direction Habitat et Logement / Service Energie• Accompagnement de la SPL Pays de Grasse Développement pour l'accompagnement de propriétaires et de copropriétés éligibles Anah• Le Département 06 – Audits énergétiques												
Calendrier		Pacte territorial : <ul style="list-style-type: none">• Signature de la convention de Pacte territorial en 2025												

Page 42 sur 62



		<p>programmes immobiliers dont l'équilibre opérationnel n'est pas atteint spontanément + souplesse / adaptation pour tenir compte des aléas des projets</p> <p>Coordonner les différents maîtres d'ouvrage, par la mobilisation de l'ingénierie dédiée.</p>																																					
Rôle de la CAPG		Pilotage des actions (NPNRU / OPAH-RU) et mise en relation des différents opérateurs.																																					
Rôle des communes		<ul style="list-style-type: none">Mise en place du permis de louer pour les communes volontairesIdentification des secteurs devant faire l'objet d'une intervention renforcée																																					
Partenaires		<ul style="list-style-type: none">ANRU/ANAH/EtatAction LogementBanque des territoiresRégion SudSPL Pays de Grasse DéveloppementUnicilCDC HabitatVille de GrasseCAF (Convention Territoriale Globale)																																					
Moyens	Financiers	<p>Budget NPNRU centre-ancien de Grasse : Contribution financière CAPG à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain sur le centre-ancien de Grasse :</p> <ul style="list-style-type: none">1.6 M€ sur la durée du programmeMission d'AMO et d'OPCU : environ 48 000 €/an <p>Budget de l'OPAH-RU (2022-2027) :</p> <table><tr><td>Financier</td><td>Aide aux travaux</td><td>Aide à l'ingénierie</td></tr><tr><td>ANRU</td><td>8 639 881 €</td><td>500 000 €</td></tr><tr><td>ANAH</td><td>2 132 625 €</td><td>452 850 €</td></tr><tr><td>CAPG</td><td>747 500 €</td><td>172 150 €</td></tr><tr><td>Ville de Grasse</td><td>2 437 500 €</td><td>50 000 €</td></tr></table> <p>Accompagnement des copropriétés : Aides aux copropriétés dans le cadre de l'OPAH-RU :</p> <table><tr><th colspan="4">COPROPRIETES</th></tr><tr><th></th><th>Conditions</th><th>Taux de subvention sur montant travaux éligibles HT</th><th>Plafond de l'aide</th></tr><tr><td rowspan="3">Copropriété dégradé</td><td>1 - Sécurisation des parties communes</td><td>10%</td><td>7 000 €</td></tr><tr><td>2 - Projet global</td><td>10%</td><td>16 000 €</td></tr><tr><td>3 - Parties communes très dégradées</td><td>10%</td><td>24 000 €</td></tr><tr><td>Copropriété fragile MPR copro</td><td>15000 €/ logement</td><td>10%</td><td>10 000 €</td></tr></table>	Financier	Aide aux travaux	Aide à l'ingénierie	ANRU	8 639 881 €	500 000 €	ANAH	2 132 625 €	452 850 €	CAPG	747 500 €	172 150 €	Ville de Grasse	2 437 500 €	50 000 €	COPROPRIETES					Conditions	Taux de subvention sur montant travaux éligibles HT	Plafond de l'aide	Copropriété dégradé	1 - Sécurisation des parties communes	10%	7 000 €	2 - Projet global	10%	16 000 €	3 - Parties communes très dégradées	10%	24 000 €	Copropriété fragile MPR copro	15000 €/ logement	10%	10 000 €
		Financier	Aide aux travaux	Aide à l'ingénierie																																			
		ANRU	8 639 881 €	500 000 €																																			
		ANAH	2 132 625 €	452 850 €																																			
		CAPG	747 500 €	172 150 €																																			
Ville de Grasse	2 437 500 €	50 000 €																																					
COPROPRIETES																																							
	Conditions	Taux de subvention sur montant travaux éligibles HT	Plafond de l'aide																																				
Copropriété dégradé	1 - Sécurisation des parties communes	10%	7 000 €																																				
	2 - Projet global	10%	16 000 €																																				
	3 - Parties communes très dégradées	10%	24 000 €																																				
Copropriété fragile MPR copro	15000 €/ logement	10%	10 000 €																																				



		<table><tr><th colspan="4">COPROPRIETES si gain énergétique >38%</th></tr><tr><th></th><th>Conditions</th><th>Taux de subvention sur montant HT moyen de travaux par logement</th><th>Plafond de l'aide</th></tr><tr><td rowspan="3">Copropriété dégradé</td><td>1 - Sécurisation des parties communes</td><td>inéligible</td><td></td></tr><tr><td>2 - Projet global</td><td>50% de la subvention CAPG</td><td>50% CAPG soit 8 000 €</td></tr><tr><td>3 - Parties communes TD</td><td>inéligible</td><td></td></tr><tr><td>Copropriété fragile MPR copro</td><td></td><td>50% de la subvention CAPG</td><td>50% CAPG soit 4 000 €</td></tr></table> <p>La banque des territoires propose le « prêt copropriétés dégradées » (à étudier)</p> <p>Les moyens financiers postérieurs à 2027 seront précisés au terme du bilan à mi-parcours du PLH.</p>	COPROPRIETES si gain énergétique >38%					Conditions	Taux de subvention sur montant HT moyen de travaux par logement	Plafond de l'aide	Copropriété dégradé	1 - Sécurisation des parties communes	inéligible		2 - Projet global	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 8 000 €	3 - Parties communes TD	inéligible		Copropriété fragile MPR copro		50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 4 000 €																										
	COPROPRIETES si gain énergétique >38%																																																	
	Conditions	Taux de subvention sur montant HT moyen de travaux par logement	Plafond de l'aide																																															
Copropriété dégradé	1 - Sécurisation des parties communes	inéligible																																																
	2 - Projet global	50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 8 000 €																																															
	3 - Parties communes TD	inéligible																																																
Copropriété fragile MPR copro		50% de la subvention CAPG	50% CAPG soit 4 000 €																																															
	Techniques	<p>Ingénierie de la Direction Habitat et Logement :</p> <ul style="list-style-type: none">- Cheffe de projet NPNRU (0.5 ETP)- Chargée d'opération NPNRU (0.8 ETP)- Pilotage de l'OPAH-RU <p>Mobilisation équipe projet NPNRU et OPAH-RU</p>																																																
Calendrier		<p>Dans le cadre de la convention 2020 – 2030 du NPNRU du centre-ancien de Grasse, les calendriers prévisionnels des opérations courent jusque 2030 :</p> <table><tr><th>Opération</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th></tr><tr><td>Îlot placette</td><td></td><td></td><td></td><td>●</td><td>●</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Îlot Roustan</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>●</td><td>●</td><td>●</td></tr><tr><td>Martelly</td><td></td><td></td><td>●</td><td>●</td><td>●</td><td>●</td><td></td></tr><tr><td>WEKOS</td><td>●</td><td>●</td><td>●</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cavalerie</td><td></td><td></td><td>●</td><td>●</td><td>●</td><td></td><td></td></tr></table>	Opération	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Îlot placette				●	●			Îlot Roustan					●	●	●	Martelly			●	●	●	●		WEKOS	●	●	●					Cavalerie			●	●	●		
	Opération	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029																																										
Îlot placette				●	●																																													
Îlot Roustan					●	●	●																																											
Martelly			●	●	●	●																																												
WEKOS	●	●	●																																															
Cavalerie			●	●	●																																													
		<p>OPAH-RU : 2022-2027 et prorogation ou évolution du dispositif/intégration SPRH - à prévoir à cette date.</p>																																																
Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	<ul style="list-style-type: none">• Indicateurs de fragilité au sein des secteurs concernés (logements vacants, précarité...)																																																
	Indicateurs de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Bilan du NPNRU centre-ancien• Bilan de l'OPAH-RU• Bilan Permis de louer																																																
Lien avec d'autres documents	NPNRU	<ul style="list-style-type: none">• Convention NPNRU centre-ancien de Grasse																																																
	OPAH-RU	<ul style="list-style-type: none">• Convention OPAH-RU 2022-2027																																																



Modalités de mise en œuvre

Le projet retenu : une intervention lourde de démolition de 542 logements & 729 logements en reconstruction sur site La programmation prévisionnelle (établie à mars 2025 en attente de consolidation) :

- Démolition des 542 **logements** par phase :
Seules les phases 1 et 2 de démolition devraient intervenir sur le temps du PLH, soit la démolition de 387 logements (prévisionnel OS démolition).
Hypothèse de déconventionnement à prévoir 2 ans après (sauf dérogation). **Vigilance coût pénalités**
- (re)Construction sur site d'un programme mixte de **729 logements** :
187 logements libres,
302 PLUS & PLAI,
45 PSLA,
195 PLS, dont résidence seniors, ULS
+ des équipements, services, commerces, espaces publics
2025-2030 : prévisionnel dépôt PC sur le temps du PLH, soit total de 518 logements, dont 153 libres, 200 PLUS-PLAI (ROLS) et 165 PLS et PSLA.
- **FOCUS** Reconstitution (ROLS) : 542 PLUS & PLAI.
Sur site : 302 PLUS & PLAI reconstitués sur site dont *200 agréés dans le temps du PLH* (estimation selon prévisionnel dépôt PC)
Hors site : 240 **logements sociaux et très sociaux** hors site, échelonné sur 15 ans pour pallier le déficit entre l'existant et la programmation, soit *96 logements à prévoir sur la durée du PLH.*

2025-2030	Sur site	Hors site
Libre	153	
LLS prog. PLH	165	
ROLS	200	96
Total	518	

Poursuivre et finaliser le relogement des ménages encore présents sur le quartier : Données à décembre 2024 :

- une phase 1 de relogements quasiment terminée : sur 161 logements, 24 logements restent occupés
 - une phase 2 commencée : sur 155 logements, 103 restent occupés
 - une phase 3 de 230 logements dont 165 restent occupés
- **Plus de la moitié des relogements est réalisée au démarrage du PLH**

Conformément à la **Charte de relogement** :

- Les relogements seront effectués sur la commune de Grasse, sauf exception et sous réserve de l'accord préalable des



		communes d'accueil : <ul style="list-style-type: none">- Un objectif de 156 relogements en inter-bailleurs (au prorata des patrimoines de chacun sur la commune de grasse). Veiller à la bonne articulation entre les situations de relogement avec les conventions de gestion en flux <ul style="list-style-type: none">➤ En articulation étroite avec les différents réservataires et partenaires du projet de renouvellement urbain (Ville de Grasse, Etat, Action Logement et 3F Sud).																				
Traduction dans les documents d'urbanisme		Mise en compatibilité du document d'urbanisme MECDU (2025)																				
Rôle de la CAPG		<table><tr><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>2031</th></tr><tr><td rowspan="2">Etudes dont programmation, stabilisation du plan-guide, (MECDU, PUP, étude d'impact, etc.) Concertation publique préalable réglementaire</td><td colspan="2">Démolitions 1ère phase, permis d'aménager</td><td colspan="2">Démolitions 2ème phase</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="4">Constructions 1ère phase</td><td colspan="2">Constructions 2ème phase</td></tr></table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Etudes dont programmation, stabilisation du plan-guide, (MECDU, PUP, étude d'impact, etc.) Concertation publique préalable réglementaire	Démolitions 1ère phase, permis d'aménager		Démolitions 2ème phase				Constructions 1ère phase				Constructions 2ème phase	
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031																
Etudes dont programmation, stabilisation du plan-guide, (MECDU, PUP, étude d'impact, etc.) Concertation publique préalable réglementaire	Démolitions 1ère phase, permis d'aménager		Démolitions 2ème phase																			
	Constructions 1ère phase				Constructions 2ème phase																	
Rôle des communes		<ul style="list-style-type: none">• Accompagnement/suivi services de la ville + services mutualisés planification et aménagement• Mise en compatibilité document d'urbanisme, PUP• Articulation MOA (école, espaces publics en interface)																				
Partenaires		<ul style="list-style-type: none">• Services de l'Etat• Bailleurs sociaux• Action Logement• Bailleur social 3F Sud																				
Moyens	Financiers	Cf. action 1 : 1 000 000 € pour le financement du logement social : Subventions CAPG LLS + financements Etat Par ailleurs ; le projet fait l'objet d'un PUP (projet urbain partenarial) qui permet le cofinancement des voiries et des espaces publics du secteur.																				
	Techniques	<ul style="list-style-type: none">- Ingénierie de la Direction Habitat et Logement et des Services Aménagement /Service Politique de la Ville /Direction mobilités - transports / régie des transports / Planification																				
Calendrier		<i>En 2035 : toutes les phases de constructions et reconstitution hors site sont terminées</i>																				
Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	<ul style="list-style-type: none">• Evolution des indicateurs de fragilité sur le quartier• Suivi à travers l'observatoire de l'habitat et du foncier																				
	Indicateurs de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Suivi des relogements : nombre et localisation• Nombre de logements démolis / construits sur site• Nombre de logements reconstitués hors site• Montant des aides attribuées (tous partenaires)																				
Lien avec	PCAET	<ul style="list-style-type: none">• Qualité des logements produits																				

Action 13 | Accompagner la réhabilitation du parc social

Contexte et enjeux	<p>Près de 44 % du parc social de la CAPG a été construit après 2000, ce qui témoigne d’une proportion importante de logements relativement récents. Cette caractéristique soulève toutefois un enjeu de vieillissement à anticiper pour les prochaines décennies.</p> <p>Les passoires thermiques sont évaluées à environ 6% du parc social (280 logements sociaux ont un DPE E, F ou G). Au-delà de ces seuls logements énergivores, la situation de précarité énergétique des locataires du parc social est une réalité. Le parc social est donc une cible intéressante dans les plans de massification de la rénovation énergétique de l’habitat.</p> <p><i>A noter : les bailleurs sociaux sont également soumis aux obligations en matière de performance énergétique, ainsi qu’à l’interdiction progressive de louer des logements considérés comme des passoires thermiques.</i></p> <p>La question de la maîtrise des charges est au cœur du sujet, et en complément des travaux de rénovation, la réduction de consommation d’énergie nécessite un accompagnement sur les changements d’usage.</p>
Objectifs	<p>Améliorer durablement les conditions d’habitat des locataires du parc social existant</p> <p>Améliorer le confort thermique des logements et réduire ainsi les charges des locataires</p> <p>Adapter le parc au vieillissement et au handicap</p> <p>Maintenir l’attractivité du parc existant et garantir un équilibre de peuplement</p>
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ○ Instaurer, dès 2025, une nouvelle aide financière en faveur de la réhabilitation du parc social ○ Mieux connaître les besoins en travaux et accompagner les projets portés par les organismes du logement social : <ul style="list-style-type: none"> - Inventorier les résidences énergivores, et travailler avec les bailleurs sociaux à la programmation des projets de réhabilitation, en lien avec leur PSP, - Faire le lien avec les diagnostics de la précarité énergétique réalisés dans le cadre du PCAET, - Articuler avec le volet social de l’atlas des résidences potentiellement fragiles (en lien avec les travaux de la CIL).

Page 50 sur 62

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



Action 14 | Affirmer la gouvernance locale et optimiser les moyens engagés en faveur de la politique locale de l’habitat et du logement

Contexte et enjeux	<p>Une politique à l’interface des compétences communale et intercommunale.</p> <p>Le PLH 2025-2030 constitue le cadre stratégique du Pays de Grasse, une feuille de route, déclinée à l’échelle <i>infra-communautaire</i>, en fonction des compétences et des spécificités locales.</p> <p>L’habitat, une approche nécessairement transversale de l’aménagement du territoire</p> <p>Le contexte de l’aménagement du territoire évolue progressivement vers un nouveau paradigme, marqué par la convergence de multiples enjeux. Ceux-ci se traduisent dans différents documents dont la cohérence et la bonne articulation, notamment avec le SCOT et les PLU, sont essentielles pour garantir un pilotage efficace de la politique du logement.</p> <p>La CAPG conduit plusieurs politiques thématiques (mobilité, air, climat, énergie), formalisées dans des documents-cadres tels que le PCAET et le PDU, qui entretiennent des liens étroits avec la politique de l’habitat.</p> <p>Cette interdépendance implique une approche transversale : le développement de l’offre de logements devra s’appuyer sur une prise en compte cohérente des différentes dimensions du développement urbain.</p> <p>Un document connecté à la Conférence intercommunale du Logement</p> <p>Le PLH 2017-2022 prévoyait la création de la conférence intercommunale du logement (CIL). Cette action a été pleinement réalisée avec son installation le 2 mars 2023 et l’adoption d’un document-cadre fixant les orientations stratégiques pour l’attribution des logements sociaux. La CAPG assure désormais l’animation de la CIL, la mise en œuvre des documents associés (PPGDID, CIA) et l’évaluation des dispositifs.</p> <p>Un pilotage des moyens financiers assuré par la CAPG</p> <p>Le précédent PLH a permis à la CAPG de conclure une convention de délégation des aides à la pierre, une compétence qu’elle continue d’exercer. Cette délégation contribue à mobiliser les financements de l’État et de l’Anah. En complément, la CAPG renforce ces dispositifs en apportant son propre soutien financier aux opérations.</p>
	<p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none">- Mettre en œuvre et suivre les documents-cadres portés par la CIL : la Convention Intercommunale d’Attribution (CIA), le Plan

Modalités de mise en œuvre

		<p> piloter la stratégie intercommunale en matière d'attributions et de peuplement du parc social. </p>
Rôle de la CAPG		<ul style="list-style-type: none"> Suivi et animation du PLH Pilotage et animation de la CIL Gestion et suivi de la délégation des aides à la pierre (parc public / parc privé)
Rôle des communes		<ul style="list-style-type: none"> Participation à la CIL et aux différents groupes de travail Réservataires Remontées d'informations concernant les demandes d'agréments Participation aux temps d'échanges et de bilan sur le PLH
Partenaires		<ul style="list-style-type: none"> Etat Bailleurs sociaux Réservataires (Action Logement, Département;) Opérateurs en charge du suivi-animation des dispositifs programmés et SPRH CAF (Convention Territoriale Globale) Associations et organismes participant à la politique locale de l'habitat et du logement
Moyens	Financiers	<ul style="list-style-type: none"> Organisation des instances menée par la CAPG Mobilisation des moyens et outils de communication (production de documents, information communes, acteurs et grand public)
	Techniques	<ul style="list-style-type: none"> Ingénierie des services
Calendrier		<ul style="list-style-type: none"> Echanges trimestriels avec les communes (suivi de la programmation) Réunion de la CIL Présentation du bilan à mi-parcours du PLH en conseil communautaire : 2028 ou 2029.
Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	<ul style="list-style-type: none"> Mobilisation des élus et techniciens des communes Mobilisation des partenaires de la CIL
	Indicateurs de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Bilan des COPIL Bilan des moyens humains mobilisés Bilan des CIL conduites sur le territoire et des évolutions faites sur les documents cadres Bilan des mises en compatibilité PLU Nombre de logements sociaux agréés / financés Financements mobilisés (PLAI / PLUS / autre) Bilans annuels et restitutions
Lien avec d'autres documents	PCAET	Bilan des actions conduites dans le PLH en lien avec le PCAET
	PLU	Participation aux travaux de révision des PLU au titre de la compétence habitat
	SCOT	Alimentation du bilan du SCOT



006-200039657-20251211-DL2025_209-DE
Reçu le 17/12/2025
Publié le 17/12/2025

PDU	Participation aux travaux de révision du PDU au titre de la compétence habitat
-----	--

		<ul style="list-style-type: none"> ○ Recrutement d'un agent pour centraliser et orienter la demande d'information du public, ○ Création d'un standard téléphonique unique, d'un formulaire et d'une plateforme dédiée au SPRH.
Rôle de la CAPG		<ul style="list-style-type: none"> ○ Organisation et animation du SPRH ○ Actions de communication (SPRH, PPGDID, etc.)
Rôle des communes		<ul style="list-style-type: none"> - Guichets d'information du demandeur (dans le cadre du réseau SIAD) - Réunions publiques, canaux d'information
Partenaires		<ul style="list-style-type: none"> • Etat/ANAH • Région PACA • Département 06 • ADIL 06 • SPL Pays de Grasse Développement • SIAO • Plateforme logement • Opérateurs du logement et bailleurs sociaux • CAF (Convention Territoriale Globale)
Moyens	Financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Pour le SPRH : cf. action 10 • Des moyens ou outils de communications pourront être mobilisés (production de documents, information au public)
	Techniques	<ul style="list-style-type: none"> • 1 ETP supplémentaire pour le SPRH • Mobilisation du Service d'accueil et d'information des demandeurs (SIAD) du Pays de Grasse et des partenaires
Calendrier		<ul style="list-style-type: none"> ○ Tout la durée du PLH
Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des communes • Mobilisation des partenaires
	Indicateurs de mises en œuvre	Réalisation de bilans périodiques et tenues de réunions de restitution
Lien avec d'autres documents	PPGDID	<ul style="list-style-type: none"> • Instances de prise en charge, de coordination et partenariats (SIAD, SIAO, plateforme logement) • Accompagnement social des demandeurs et procédures de reconnaissance DALO • PPGDID/CIA/Cotation

Action 16 | Installer un observatoire de l'habitat et du foncier

Contexte et enjeux	<p>La CAPG a vocation à proposer un accompagnement technique et stratégique à l'ensemble des communes et résidents du territoire sur les thématiques de l'habitat et du logement.</p> <p>Les prérogatives réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) nécessitent également 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.</p> <p>La CAPG assure une veille et un suivi des données ; elle est dotée d'outils, permettant un suivi . Pour autant, 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), remplissant les attentes formulées dans le CCH.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">✓ Mieux connaître pour mieux agir (appui à la décision)✓ Rendre compte des actions menées✓ Identifier les tendances et leurs effets sur le territoire
Modalités de mise en œuvre	<p>Disposer d'un outil pilotable en interne :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Travailler sur la définition des indicateurs et outils de suivi et d'évaluation dans le cadre du groupe de travail issu des travaux du PLH et se focaliser sur un nombre limité d'indicateurs-socle○ Réalisation d'un tableau de bord / indicateurs et source des données○ Installation et mobilisation d'un outil SIG partagé entre différents services○ Création et mise à jour des fiches communes <p>Assurer la disponibilité des données :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Collecte des données nécessaires (auprès des partenaires / des communes) <p>Faire évoluer l'outil pour investiguer de nouveaux champs :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Observation des logements mis en location sur des plateformes de location courte-durée (type Airbnb)
Rôle de la CAPG	Installation et mise en œuvre de l'observatoire
Rôle des communes	Remontées d'informations, notamment concernant les PC
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• Etat• SCOT Ouest• CCI• ADIL 06

Moyens	Financiers	<ul style="list-style-type: none"> Observatoire réalisé en régie Adhésion à l'Observatoire des loyers porté par l'ADIL 06 : 5000 €/an
	Techniques	Travail transversal, mobilisation des services SIG / foncier/ habitat & logement/Energie
Calendrier		Toute la durée du PLH
Suivi Evaluation	Indicateurs de contexte	Observatoires mobilisables localement (CCI, ADIL...)
	Indicateurs de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Tenue d'un/de tableau(x) de bord et mise à jour périodique Remontée d'informations faites par les partenaires
Lien avec d'autres documents	PCAET	Liens entre l'observation du PLH et le PCAET
	PLU	<ul style="list-style-type: none"> Bilan des PLU (au plus tard 6 ans après la délibération approuvant l'élaboration ou révision du plan) pour analyser les résultats de l'application du PLU au regard des objectifs généraux de l'urbanisme, mais aussi au regard des objectifs visés. Le bilan général du PLU peut aussi inclure le rapport communal ou intercommunal sur l'artificialisation des sols.
	SCOT	Suivi de la consommation foncière imputable au secteur résidentiel
	PDU	Bilan de la mise en œuvre du PDU et de ses impacts sur l'habitat

SYNTHÈSE

Moyens humains

Direction/Service mobilisé	AXE 1				AXE 2					AXE 3				AXE 4		
	Produire les logements nécessaires en cohérence avec les réalités du territoire				Soutenir la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins pluriels des ménages					Agir sur le parc existant pour des logements de qualité				Poursuivre et renforcer l'animation de la politique locale de l'habitat		
	Action 1	Action 2	Action 3	Action 4	Action 5	Action 6	Action 7	Action 8	Action 9	Action 10	Action 11	Action 12	Action 13	Action 14	Action 15	Action 16
Direction habitat & logement																
Direction mobilités – transports, régie des transports																
Direction politique de la Ville																
Service Énergie																
Service SIG																
Service planification																
Service Urbanisme																
Service juridique																
Service aménagement & prospective foncière																
Service bâtiments																
Service Développement durable & cadre de vie (Environnement)																
Direction du Développement économique et tourisme																
Direction eau et assainissement																
Direction de la communication																
Le Pôle assistance technique et administrative aux communes																
Grasse Campus																
Cheffe de projet Convention Territoriale Globale																
Chargée de mission SCOT																
SPL Pays de Grasse Développement																

Moyens financiers

Postes de dépenses	Montant annuel moyen	AXE 1				AXE 2					AXE 3				AXE 4		
		Produire les logements nécessaires en cohérence avec les réalités du territoire				Soutenir la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins pluriels des ménages					Agir sur le parc existant pour des logements de qualité				Poursuivre et renforcer l'animation de la politique locale de l'habitat		
		Action 1	Action 2	Action 3	Action 4	Action 5	Action 6	Action 7	Action 8	Action 9	Action 10	Action 11	Action 12	Action 13	Action 14	Action 15	Action 16
Subventions sur fonds propres CAPG pour la production de logement social (Enveloppe déléguée de l'Etat)	1 000 000 €																
Enveloppe CAPG pour les acquisitions foncières	500 000 €																
enveloppe CAPG pour la réalisation et la gestion des aires d'accueil	50 000 €																
Financement CAPG SPRH 2025-2029 (ingénierie)	134 200 €																
Financement CAPG SPRH 2025-2029 (travaux)	600 000 €																
Financement CAPG OPAH-RU 2022-2027 (ingénierie)	28 692 €																
Financement CAPG OPAH-RU 2022-2027 (travaux)	124 583 €																
Financement CAPG NPNRU (2020 - 2029)	214 317 €																
Animation du PLH	2 000 €																
Adhésion Observatoire des loyers ADIL	4 000 €																
Moyens dédiés au SIAD et SIAO	1 000 €																
Total	2 658 792 €																
Montant annuel moyen par habitant	27 €																