

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2025\_209

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS D'OCÉANE 2025-2030

DOCUMENT 3.1  
**| PROGRAMME D'ACTIONS  
ANNEXE  
PROGRAMME TERRITORIALISE**



006-2025-39857-20251211-DL2025\_209-DE

Reçu le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

communauté d'agglomération

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

PROGRAMME D'ACTIONNS | Annexe – Programme territorialisé

Pro

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



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE | PLH 2025-2030



## Un territoire soumis à de nombreux enjeux urbains et environnementaux contraignant ses capacités de développement

### Une articulation Scot et PLH

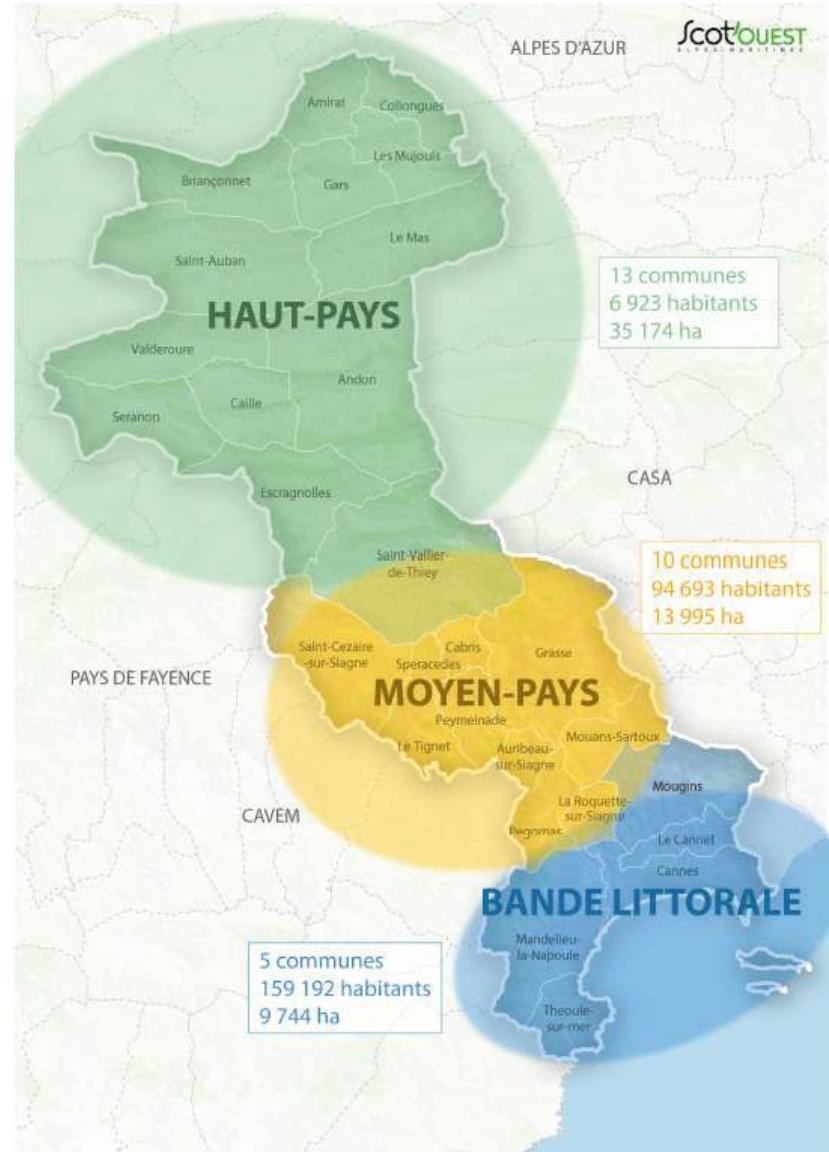
La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, au sein du moyen-pays maralpin, a connu son développement au cours des précédentes décennies, sous la pression d'un littoral déjà très fortement urbanisé et d'un prix d'accession au foncier particulièrement élevé.

La population, dans son parcours résidentiel, s'est progressivement déplacée vers le Moyen-Pays où les conditions d'accessibilité étaient plus abordables. C'est toujours le cas aujourd'hui, même si sous ce double effet combiné, le foncier disponible se fait de plus en plus rare.

Le phénomène d'étalement urbain, problématique nationale, est au cœur de la législation française depuis plus de 20 ans (Loi SRU 2020). Devant l'amplification du phénomène, la Loi Climat et Résilience d'août 2021 est venue renforcée les dispositifs en imposant aux communes de réduire drastiquement leurs possibilités de développement.

Dans ce cadre, à l'horizon 2031, les communes devront réduire de moitié leurs consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport aux consommations de la décennie passée 2011-2021 ; cela dans l'objectif de tendre vers une artificialisation nulle à l'horizon 2050 (Zéro Artificialisation Nette – ZAN).

**Le SCoT' OUEST des Alpes-Maritimes, approuvé le 20 mai 2021, et modifié le 27/01/2022 et le 27/10/2022), traduit ces enjeux de maîtrise de la consommation d'espace.**





## Les enjeux environnementaux pour le territoire, entre protection des ressources et des espaces naturels, et limitation de l'exposition aux risques

### ***L'enjeu de la ressource en eau et de l'exposition aux risques d'inondation***

Le changement climatique impacte fortement le cycle de l'eau entraînant des évènements d'intensités extrêmes.

Le risque d'inondation est présent autour de la Siagne et du Riou. Cet aléa, conjugué à des enjeux d'urbanisation importante, de zones industrielles et commerciales, entraîne un risque inondation fort.

- Les communes de La Roquette-sur-Siagne et Pégomas possèdent chacune un PPR inondation approuvé le 15 octobre 2021. L'inondation est la catastrophe naturelle avec l'occurrence la plus fréquente dans le bilan des arrêtés depuis 1982.
- Préservation de l'environnement : l'intensité des crues pourrait aggraver la pollution de l'eau et les épisodes de sécheresse engendreraient une baisse des débits des rivières.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique,
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques,
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement,
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides,
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

### ***La ressource en eau se raréfie***

A l'échelle du département, 90% des prélèvements en eau sont destinés à l'alimentation en eau potable des populations. Le département est quasiment autonome pour son alimentation en eau, la majorité des prélèvements étant réalisée dans le département. Toutefois, des disparités locales existent en fonction des bassins versants.

Le département des Alpes-Maritimes a connu en 2022 et 2023 des sécheresses historiques qui ont conduit, d'une part, à des difficultés d'approvisionnement en eau potable pour certaines communes et, d'autre part, à l'activation par arrêté préfectoral de mesures de restrictions aux usages de l'eau sur la totalité du territoire. La tendance est à la multiplication de ces épisodes de sécheresse dans les prochaines années, conséquence du dérèglement climatique. **Les projections tablent sur une baisse d'environ 30% des débits des cours d'eau sur le département d'ici 2050.**

Ainsi, la préfecture<sup>1</sup> préconise de mieux définir la disponibilité de la ressource en eau actuelle et future sur chaque bassin versant et d'améliorer la connaissance des acteurs de l'aménagement du territoire sur ces enjeux ; mais aussi de faire la démonstration, à l'échelle de la planification urbaine, de l'équilibre entre la ressource et les besoins en eau actuels et futurs.

**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.

Un schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours de réalisation et permettra de vérifier la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire.

Par conséquent, l'Etat considère désormais la question de l'eau dans la planification comme un élément pouvant remettre en question la légalité des documents en cas d'absence d'éléments tangibles ou insuffisamment motivés permettant de justifier la capacité des territoires à assurer les approvisionnements en eau dans le futur.

### ***Risque feux de forêts***

D'après le PCAET, le changement climatique pourrait fragiliser certaines essences, notamment du fait des épisodes de sécheresse, des vagues de chaleur mais également du fait de la prolifération d'espèces invasives.

Enfin, les essences méditerranéennes sont plus inflammables et favorisent ainsi le risque de feux de forêts. Le réchauffement des températures et les sécheresses de plus en plus importantes favoriseraient l'augmentation des grands feux (>180ha) liés à des températures élevées. En effet, la végétation sèche s'en trouve extrêmement sensibilisée et est très réactive.

- Les **zones forestières représentent 67% de la superficie de la CAPG**, soit 32 660 ha.
- Toutes les communes présentent un plan de prévention des risques de feux de forêt. La CAPG a connu 9 feux de forêts en 2020 impactant 58 ha.

**Ces risques sont traduits dans les PPRIF et impactent les PLU, conditionnant les droits à construire au respect des prescriptions de ces plans.**

La CAPG est, ainsi, largement soumise à des risques sérieux empêchant toute construction ou devant au moins être pris en compte dans l'aménagement du territoire afin de ne pas les amplifier.

### ***Une raréfaction de la disponibilité foncière sur le territoire***

La mise en œuvre du SCOT et de la trajectoire ZAN implique de produire différemment les logements, alors que les fonciers disponibles sont soumis à des aléas (inondations, feux, mouvements de terrains...), et participent à la préservation des ressources (agricoles, naturelles...).

---

<sup>1</sup> Dire de l'Etat du 18 juillet 2024 portant sur les enjeux relatifs à la préservation de la ressource en eau sur le département des Alpes-Maritimes.

Cette tension de développement s'exerce sur les infrastructures, les réseaux (mobilité, équipements) et la ressource (en eau notamment), invitant à penser le développement de l'offre à l'aune d'une plus grande sobriété.

Tandis que les droits à construire conduisant à une consommation foncière se raréfient, les 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.

Néanmoins, le territoire doit composer avec d'importants besoins en logements, qui impliquent une production d'offre nouvelle. Dans ce contexte, il est nécessaire de faire évoluer les pratiques sur l'usage des fonciers : intervention renforcée en renouvellement urbain, mobilisation des entreprises disponibles (friches, logements vacants...). Par ailleurs, communes et opérateurs doivent être accompagnées pour produire des logements sur des ténements complexes (en renouvellement urbain, en secteur contraint...)

### ***Une saturation des réseaux routiers***

Selon le **plan de déplacements urbains** de la CA du Pays de Grasse : « *Bien qu'ayant une densité supérieure à la moyenne nationale et régionale, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse n'en reste pas moins un territoire peu dense. On constate un effet "d'habitat diffus" qui impose une réflexion adaptée à toutes politiques publiques liées aux déplacements-transports. Effectivement, l'éparpillement des habitations n'invite pas la population du périphérie à se déplacer autrement qu'en voiture particulière. »*

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse connaît un développement accru de la périurbanisation avec un déploiement des logements dans des communes éloignées des principaux équipements, des zones d'emploi et des réseaux de transports, entraînant une forte demande en déplacements. Cela induit dans le territoire des contraintes et congestions, notamment aux heures de pointe. Ce développement cause également une augmentation de l'autosolisme et d'une désaffection des modes de transports alternatifs (temps de déplacements trop longs pour les modes doux, conditions de densité non réunies pour les transports en commun qui sont ainsi moins performants que la voiture particulière...).

Selon le **SCOT Ouest des Alpes-Maritimes** : « *L'organisation polycentrique génère des déplacements en constante progression, à l'origine de la congestion des réseaux routiers et ferroviaires. L'échelle des déplacements quotidiens est marquée par la prépondérance de l'usage de la voiture individuelle.* »

Cela implique de veiller au positionnement de l'offre de logements à proximité de l'offre structurante en matière de transports en communs. A l'inverse, certains secteurs du territoire, aujourd'hui congestionnés (vallée de la Siagne notamment, centre de Grasse...) doivent faire l'objet d'un développement limité.

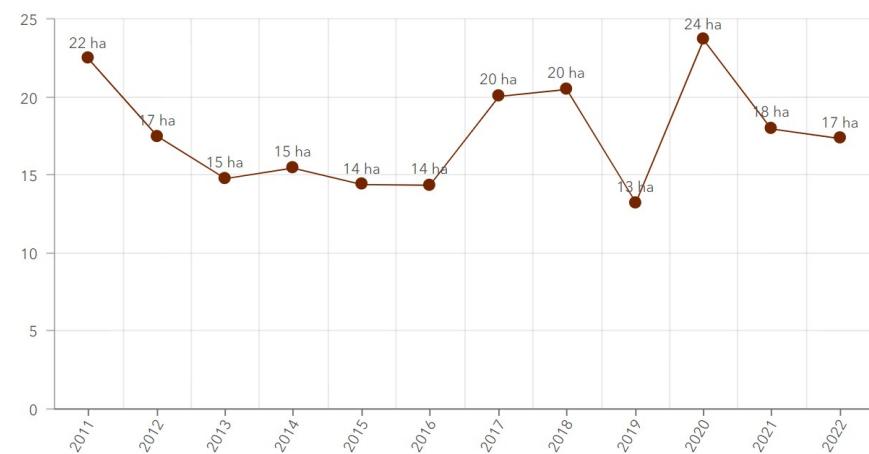
## Un foncier rare et largement consommé au regard des objectifs du SCoT, où la densification se heurte aux questions de l'acceptabilité et de la préservation du cadre de vie

Le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes, approuvé en Mai 2021, fixe des objectifs de développement pour les communes orientés principalement sur du renouvellement urbain (2/3 de l'urbanisation projetée), prioritairement à proximité des principaux axes de desserte en transports en commun (notion de Diamétrale de centralité du SCoT) et en fixant un cadre spécifique au développement du tissu urbain constitué. Dans ce cadre, chaque commune du territoire – notamment de la CAPG – dispose d'un quota chiffré de développement au sein de l'enveloppe urbaine existante – les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement UNA – et, en dernier recours, en extension du tissu urbanisé – les Urbanisations Nouvelles Complémentaires UNC -.

La consommation foncière au sein de la CAPG se situe entre 15 et 24 hectares chaque année. Sur les deux dernières années (2021, 2022), ce sont 17,5 hectares d'espaces NAF qui ont été consommé à l'échelle du territoire. Cette consommation est très majoritairement à destination de l'habitat, en témoignent les deux graphiques suivants.

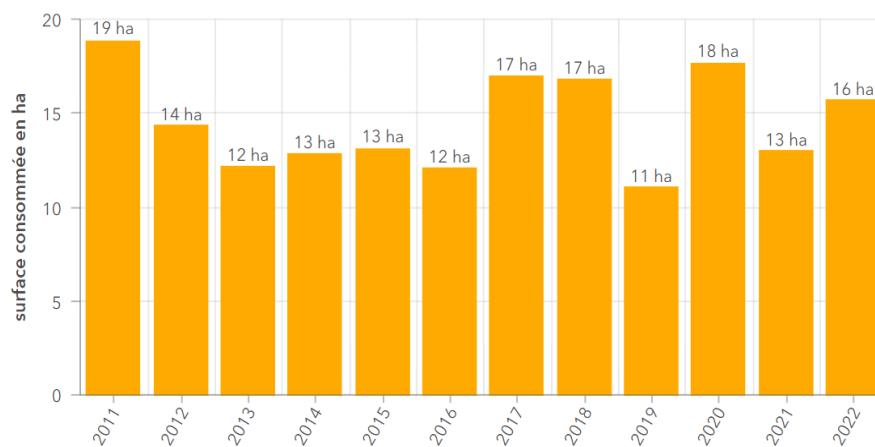
### Consommation totale (en hectares) d'espaces NAF entre 2011 et 2022 - CAPG

Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1<sup>er</sup> janvier 2023



### Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre 2011 et 2022 - CAPG

Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023



Le suivi de l'évolution de l'urbanisation et des consommations foncières fait l'objet d'un suivi spécifique de la part du SCoT'Ouest, en partenariat avec les communes. Les consommations foncières sont analysées et territorialisées, au titre de la Loi Climat et Résilience ainsi qu'au titre

du SCoT afin de vérifier la compatibilité des évolutions communales et le respect des objectifs fixés.

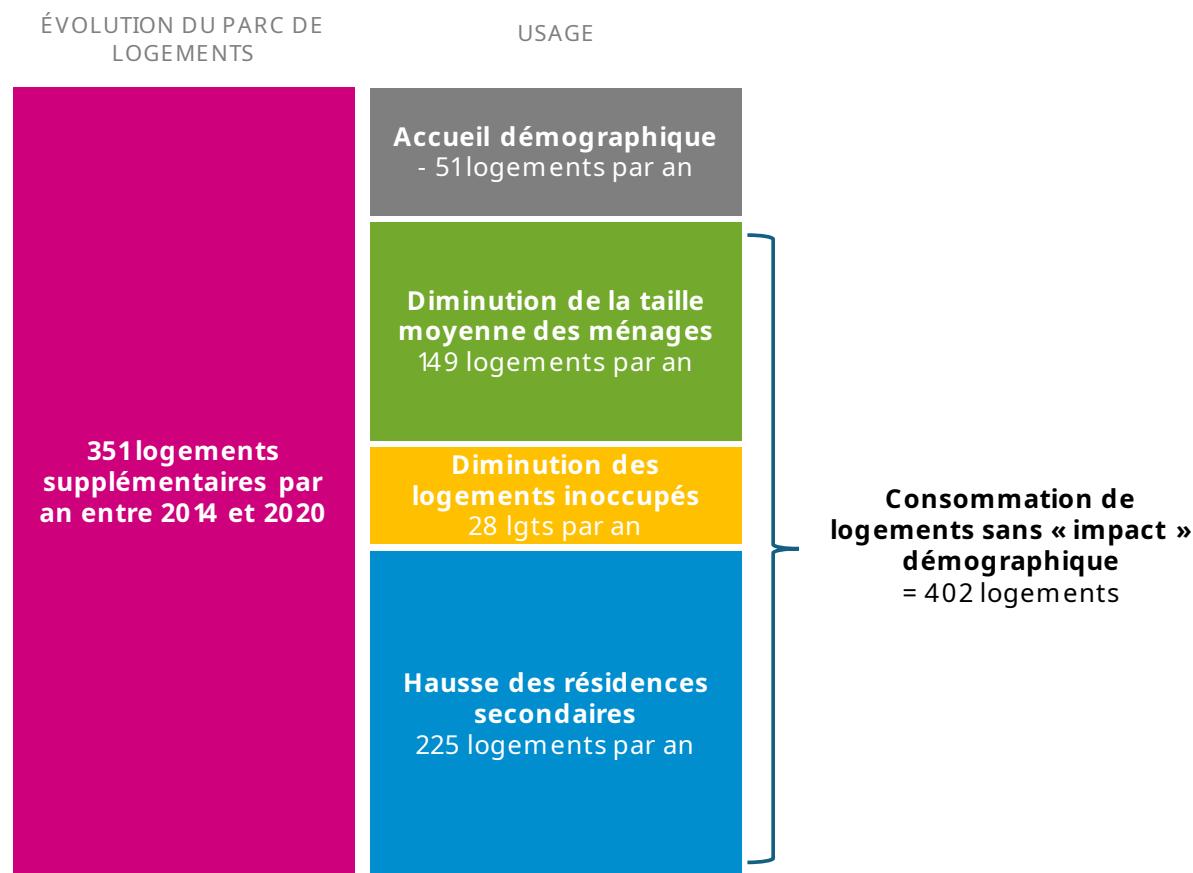
## Définition des besoins en logements

**Point-mort de la construction : quels ont été les besoins en logements entre 2014 et 2020 ?**

### Méthodologie – La notion de Point Mort de la construction

La notion de « **Point Mort** » mesure *a posteriori* la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- **Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages.** Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- **Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.**



Analyse du Point Mort de la construction entre 2014 et 2020 - Traitements MERC/AT

Le Point Mort désigne la manière dont a été consommée la construction neuve sur le territoire entre 2014 et 2020, au regard :

- **Du desserrement des ménages** : 149 logements par an ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique lié aux décohabitations, divorces / séparations, et au vieillissement de la population. Ce besoin est en diminution car entre 2009 et 2024, il s'élevait à 290 logements par an.

- **De la baisse de la vacance**, à hauteur de 28 logements par an. Ce phénomène est très restreint sur le territoire au regard de la tension attestée sur le marché immobilier et continue de s'atténuer (175 logements par an entre 2009 et 2024)
- **De l'importante hausse du nombre de résidences secondaires et/ou logements occasionnels**, soit 225 logements par an. Ce phénomène s'est fortement accéléré pour constituer le premier poste du Point Mort en matière de besoins en logements. Entre 2009 et 2014, la dynamique d'évolution de ce segment du parc n'était que de 24 résidences secondaires / logements occasionnels par an.

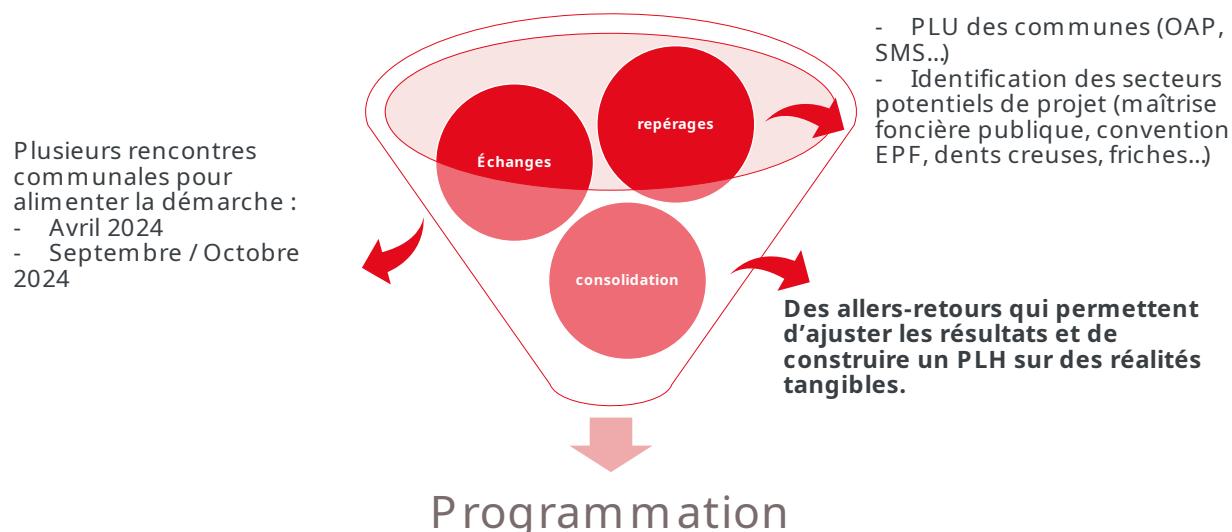
Ainsi, bien que la construction neuve ait augmenté de 351 logements par an, cela n'a pas permis d'accueillir une population nouvelle. En effet, ces nouvelles constructions ont principalement servi à répondre à divers besoins existants sur le territoire, sans compenser pleinement les phénomènes qui constituent le point-mort démographique (hausse des logements vacants et des résidences secondaires). Par conséquent, **malgré l'ajout de nouveaux logements, le territoire perd des habitants, résultant en un « effet démographique » négatif de -51 logements.**

### Le document présente les secteurs retenus pour la programmation du PLH 2025-2030.

Les communes qui n'apparaissent pas dans ce document n'ont pas fait remonter de projets de logements connus par les services. La production de logements sur ces communes sera réalisée par division parcellaire ou mobilisation de dents creuses.

Les communes concernées par un objectif de rattrapage au titre de la loi SRU ont été rencontrées à plusieurs reprises pour définir une programmation de logements qui se rapproche des objectifs règlementaires tout en tenant compte des réalités de terrain (prise en compte des risques, de l'état des documents d'urbanisme, etc.)

La méthode qui a permis de réaliser ce travail :



## Analyse de la programmation de logements au regard des enjeux fonciers et territoriaux

### Une programmation adossée à des projets et des potentiels fonciers

L'élaboration de ce PLH a été l'occasion de réaliser un **recensement des gisements fonciers prioritaires mobilisables** pour des opérations résidentielles dans le temps d'application du document (2025-2030 inclus) et d'identifier avec les communes les **opérations** constituant la base de la programmation du PLH.

Plus précisément, l'étude foncière du PLH lors des rencontres avec les communes, a permis de recenser environ **2 872 logements** (soit une moyenne de 479 logements par an) dont l'ouverture de chantier est prévue avant la fin de l'année 2030.

Cette identification a fait l'objet d'une validation de la part des communes et se base sur les documents d'urbanisme en vigueur. Le cas échéant, des précisions sont apportées sur la nécessité d'évolution du document d'urbanisme pour réaliser le projet.

- **Potentiel** : les gisements fonciers identifiés sont mobilisables pour réaliser du logement au regard du document d'urbanisme ; pertinents ; mais il n'y a pas de porteur de projet connu et/ou pas d'autorisation d'urbanisme (PA / PC / DP) en cours.
- **Projet** : les gisements fonciers identifiés font l'objet d'un projet plus ou moins avancé, avec un opérateur positionné, un projet de vente, une autorisation d'urbanisme en cours ou à venir.

### Une majeure partie de la programmation identifiée en renouvellement urbain

La localisation des projets atteste de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les prescriptions du SCOT'Ouest et la volonté de s'inscrire dans la perspective nationale Zéro Artificialisation Nette, en accord avec les prescriptions de la Loi Climat & Résilience.

Ainsi, **2 151 logements seront réalisés en renouvellement urbain** par mobilisation du bâti existant, soit **79% de la programmation**.

Les projets impactant un foncier potentiellement nu (dents creuses, division et extension) représentent donc 21% de la programmation de logements.

### Environ 19% de la programmation conduirait à de la consommation foncière

Le SCOT définit la consommation foncière comme toute surface de plus de 2 500 m<sup>2</sup> artificialisé dans le cadre d'un projet dans l'enveloppe urbaine, et tout projet en extension urbaine.

**Parmi les dents creuses, divisions parcellaires et extension urbaine, 508 logements portent sur des fonciers de plus de 2 500m<sup>2</sup> et génèrent donc une consommation foncière au regard des règles définies par le SCOT, soit environ 19% de la programmation qui conduirait à une consommation foncière.**

	Nombre de logements	Nombre de logements portant sur des fonciers > 2500 m <sup>2</sup>
<b>Dents creuses</b>	<b>448</b>	<b>373</b>
<b>Division</b>	<b>31</b>	<b>25</b>
<b>Extension urbaine</b>	<b>110</b>	<b>110</b>
<b>Renouvellement urbain</b>	<b>2151</b>	<b>1821</b>
<b>Total général</b>	<b>2740</b>	<b>2 329</b>
Dont consommation foncière		508

### Une forte prédominance des logements collectifs au sein de l'offre programmée

Bien que les formes urbaines ne soient pas toujours définies, la programmation est orientée vers les logements collectifs (32,7 logements en moyenne) ; à l'inverse, le logement individuel est minoritaire et porte sur des petits projets (3,8 logements en moyenne).

Les projets mixtes comptent 59 logements en moyenne et peuvent intégrer d'autres usages que les logements (commerces, services...).

	Nombre de logements	nombre de projets	Nombre moyen de logements par projet
<b>Collectif</b>	<b>2 289</b>	<b>70</b>	<b>32,7</b>
<b>Individuel</b>	<b>38</b>	<b>10</b>	<b>3,8</b>
<b>Mixte</b>	<b>413</b>	<b>7</b>	<b>59</b>
<b>Total</b>	<b>2740</b>	<b>87</b>	<b>31,5</b>

## Projets identifiés alimentant la programmation du PLH

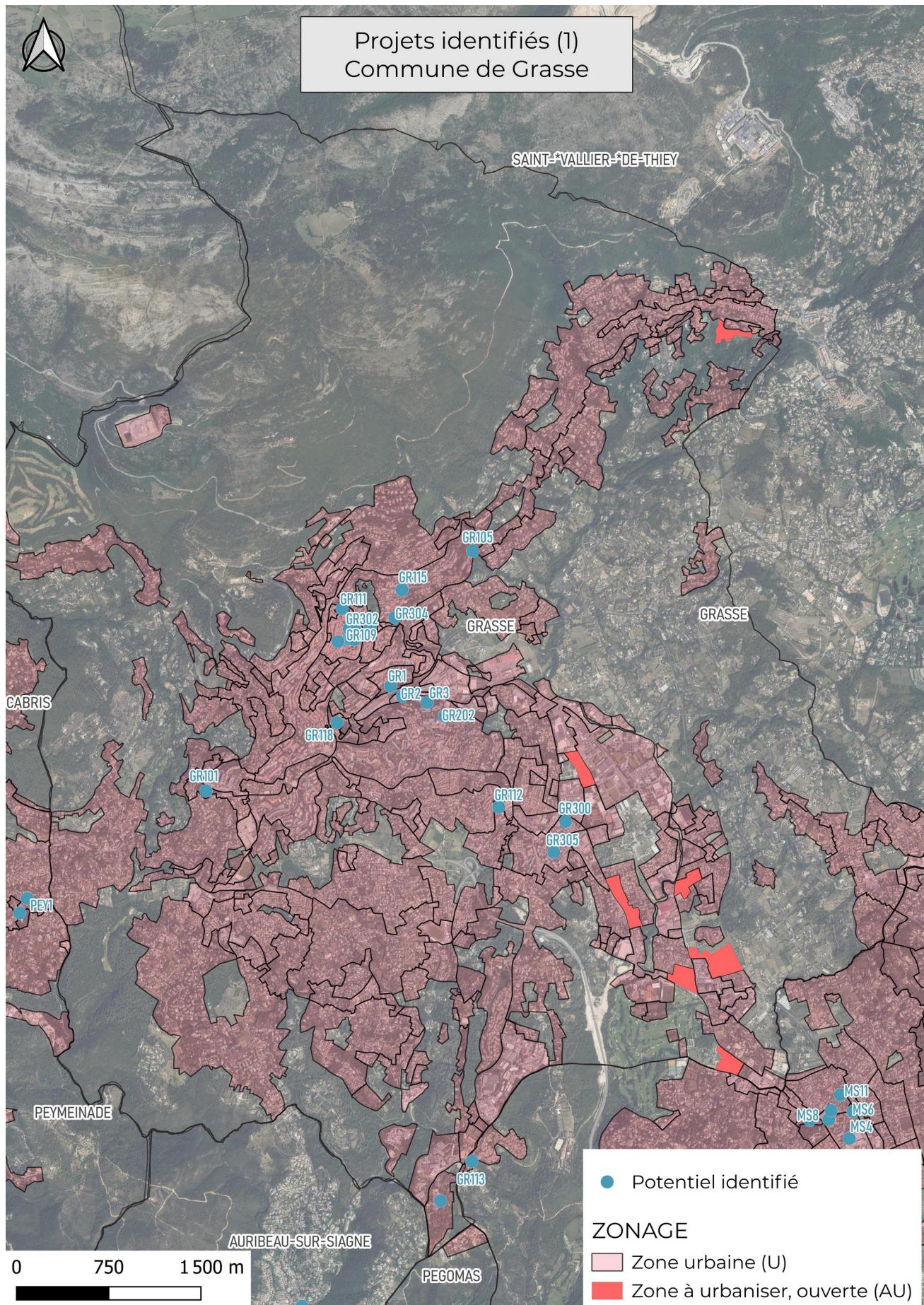
Communes	Focus SRU (Inventaire au 1er janvier 2023)		Programmation Logements					Conventionnement parc privé	Logements sociaux inventaire SRU 2030	Taux SRU 2030	Déficit SRU 2030	évolution du déficit	Taux d'atteinte des objectifs règlementaires	
	Taux LLS actuel (communes SRU)	Déficit (communes SRU)												
	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%	1669	- 18,7%	57,1%	
Mouans-Sartoux	15,2%	488	496	261	190	71	52,6%	12	1025	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-Thiey	5,6%	314	78	49	49	0	62,8%	7	146	8,6%	278	- 11,4%	33,1%	
<b>Sous-total Communes SRU</b>	<b>13,3%</b>	<b>4 886</b>	<b>2 481</b>	<b>1 386</b>	<b>1 229</b>	<b>157</b>	<b>55,9%</b>	<b>151</b>	<b>7 131</b>	<b>16,1%</b>	<b>3 972</b>	<b>- 18,7%</b>	<b>58,3%</b>	
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 Mujouls			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					
<b>TOTAL CA du Pays de Grasse</b>	<b>13,8%</b>	<b>4 886</b>	<b>2 872</b>	<b>1 442</b>	<b>1 265</b>	<b>177</b>	<b>50,2%</b>	<b>167</b>	<b>7 413</b>	<b>16,5%</b>	<b>3 972</b>	<b>- 18,7%</b>	<b>61,1%</b>	

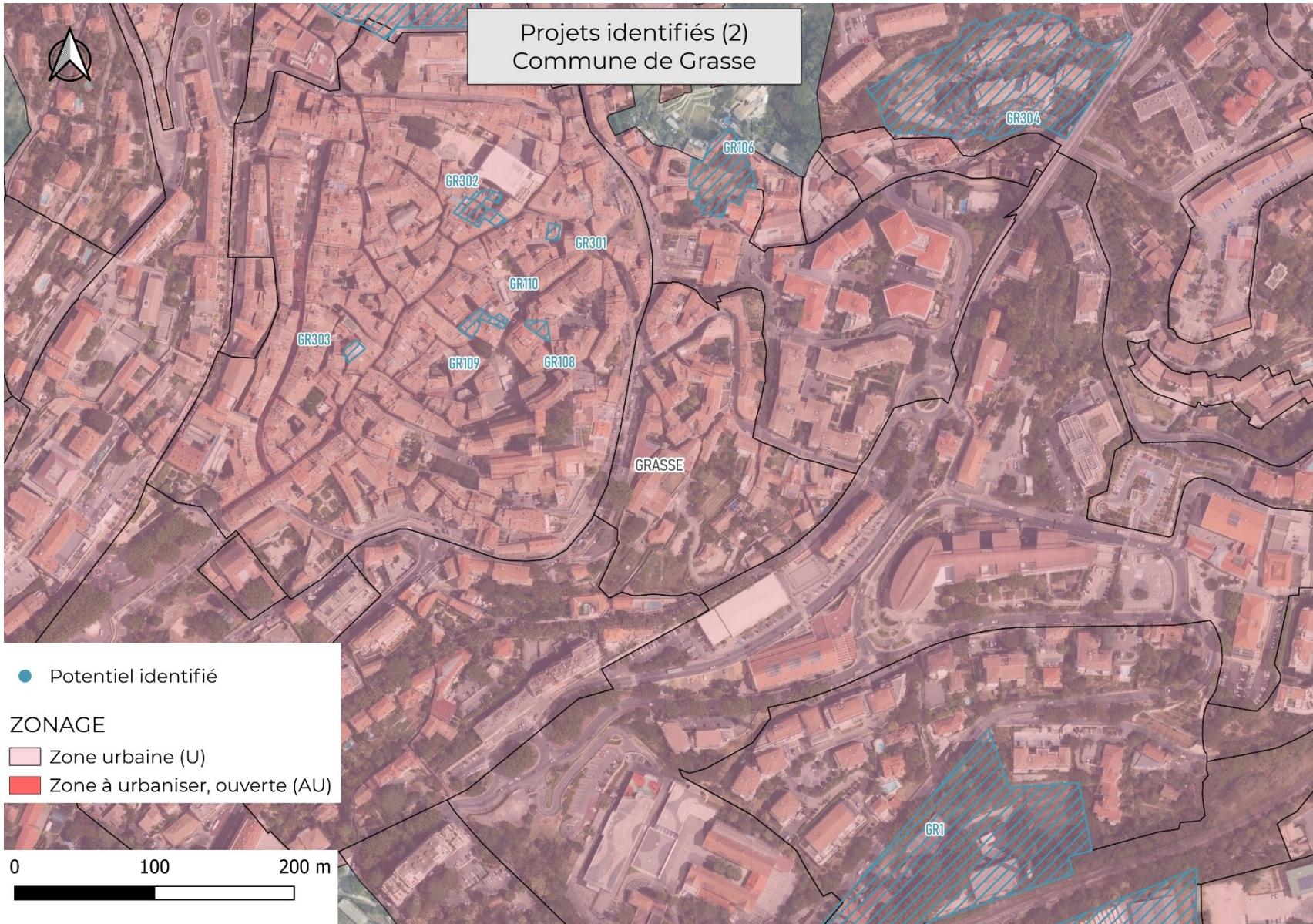
\* Programmation de Grasse hors opération de rénovation urbaine des Fleurs de Grasse, dont la programmation prévisionnelle est détaillée p.17.

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 règlementaire SRU	Taux d'atteinte des objectifs règlementaires
	RP SRU	LLS SRU	Taux LLS actuel	Déficit								
Grasse*	23 355	3 786	16,2%	2 053	630	24 340	4 416	18,1%	1669	-18,7%	1102	57,1%
Mouans-Sartoux	4 961	752	15,2%	488	273	5 457	1025	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	1886	33	1,8%	438	91	2 008	124	6,2%	378	-13,7%	235	38,7%
Saint-Vallier-de-Thiey	1619	90	5,6%	314	56	1697	146	8,6%	278	-11,4%	169	33,1%

**Grasse**

Identifiant	Nom projet	Nombre total de logements	dont locatif social	dont accession sociale	Stade réflexion	Morphologie	Contexte urbain
GR1	Terrain C	80	30		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
GR2	Dépôt bus	100	40		Potentiel	Non défini	Renouvellement urbain
GR3	Terrain B	80	35		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
GR101	Anthélia	22	7	6	Projet connu	Non défini	Non défini
GR105	Terrain piscine Harjès	60	30		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
GR106	Terrain P	42	13		Projet connu	Non défini	Renouvellement urbain
GR108	Ilot Placette	10	10		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
GR109	Ilot Roustan	10	10		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
GR110	Poissonnerie	5	5		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
GR111	ZAC Martelly	70	20		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
GR112	Quatre chemins	25	12		Projet connu	Non défini	Renouvellement urbain
GR115	Sécurité sociale	40	20		Potentiel	Non défini	Dents creuses
GR118	Terrain C&F	60	18		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
GR202	Terrain Be	60	30		Potentiel	Non défini	Dents creuses
GR300	Marcel Pagnol	90	63		Potentiel	Non défini	Renouvellement urbain
GR302	Ilot Médiathèque sud	17	17		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
GR303	Les Sœurs	8	8		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
GR301	Sainte-Marthe 2	6	6		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
GR113	Belambra	100	50		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
GR304	ADOMA - résidence jeunes actifs	100	100		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
<b>Sous-total</b>		<b>985</b>	<b>524</b>	<b>6</b>			
<b>Programmation des Fleurs de Grasse sur 2025-2030</b>							
GR305	Fleurs de Grasse	518	345	20	Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
<b>Total</b>		<b>1503</b>	<b>869</b>	<b>26</b>			





### Zoom sur le projet de rénovation urbaine des Fleurs de Grasse et la reconstitution de l'offre

A avril 2025 : la programmation des Fleurs de Grasse n'est pas arrêtée. Les éléments suivants sont donc estimatifs et amenés à évoluer. la mise à jour sera réalisée lors du bilan annuel du PLH.

La réalisation du projet de renouvellement du quartier des Fleurs de Grasse va conduire à la démolition de 542 logements sociaux et à la reconstruction de 729 logements.

Sur le temps du PLH 2025-2030 selon la programmation prévisionnelle :

- Démolition (selon prévisionnel OS démolition) : 387 logements sociaux seront démolis.
- Construction sur site (selon prévisionnel dépôt PC) : 518 logements décomposés en 200 PLUS/PLAI, 165 PLS/PSLA et 153 libres.

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

La **reconstitution** des 542 logements sociaux et très sociaux démolis sur le temps du PLH 2025-2030, selon prévisionnel dépôt PC :

- Sur site : **200 logements PLUS/PLAI agréés sur le temps du PLH**.
- Hors-site : Une reconstitution échelonnée sur 15 ans de 16 logements par an, soit 240 logements sociaux à reconstituer hors site. Sur le temps du PLH, il s'agira de reconstituer **96 logements, à inscrire dans les agréments des projets identifiés dans la programmation**.

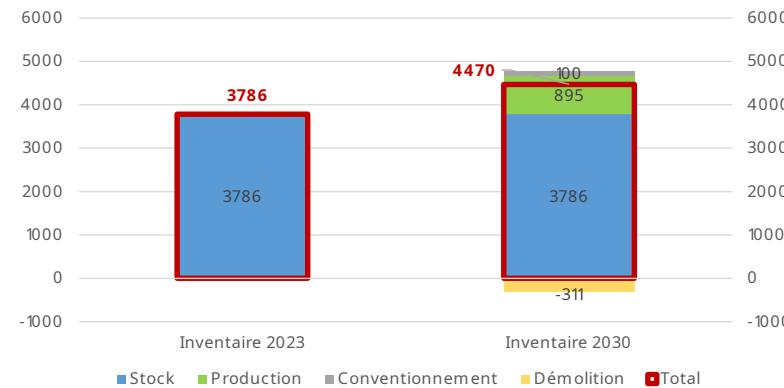
Les effets du projet des Fleurs de Grasse sur la programmation SRU de la commune de Grasse (estimatifs) :

- ⇒ Dans le temps du PLH, la commune de Grasse va produire 995 logements sociaux (895 en construction neuve et 100 en conventionnement du parc privé existant). Néanmoins, compte-tenu de la démolition de 387 logements sociaux, il a été retenu que selon l'hypothèse de déconventionnement à N+2 de l'OS de démolition, l'impact serait de 311 logements déconventionnés sur la période 2025-2030.

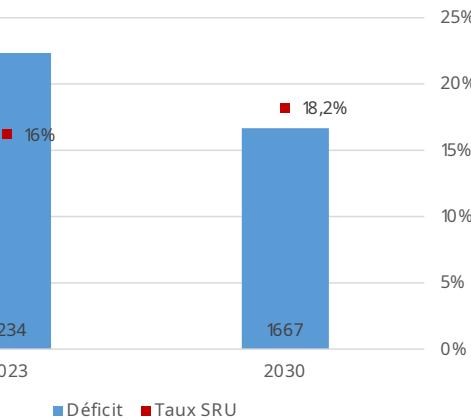
Synthèse de la production de logements sociaux à Grasse et de l'atteinte des objectifs SRU

Commune	RP SRU	LLS SRU	Taux LLS actuel	Déficit	TOTAL	Dont logements encadrés			Conventionnement parc privé	LS inventaire SRU	RP SRU 2030	LLS SRU 2030	Taux SRU 2030	Déficit SRU 2030	Evolution du déficit	Objectif règlementaire SRU	Taux d'atteinte des objectifs réglementaires
						TOTAL	Dont LLS	Dont BRS / PSLA									
Grasse	23 355	3 786	16%	2 053	985	530	524	6	100	630	24 340	4 416	18,1%	1669	-19%	1102	57,1%

Projection de l'évolution de l'inventaire SRU sur la commune de Grasse

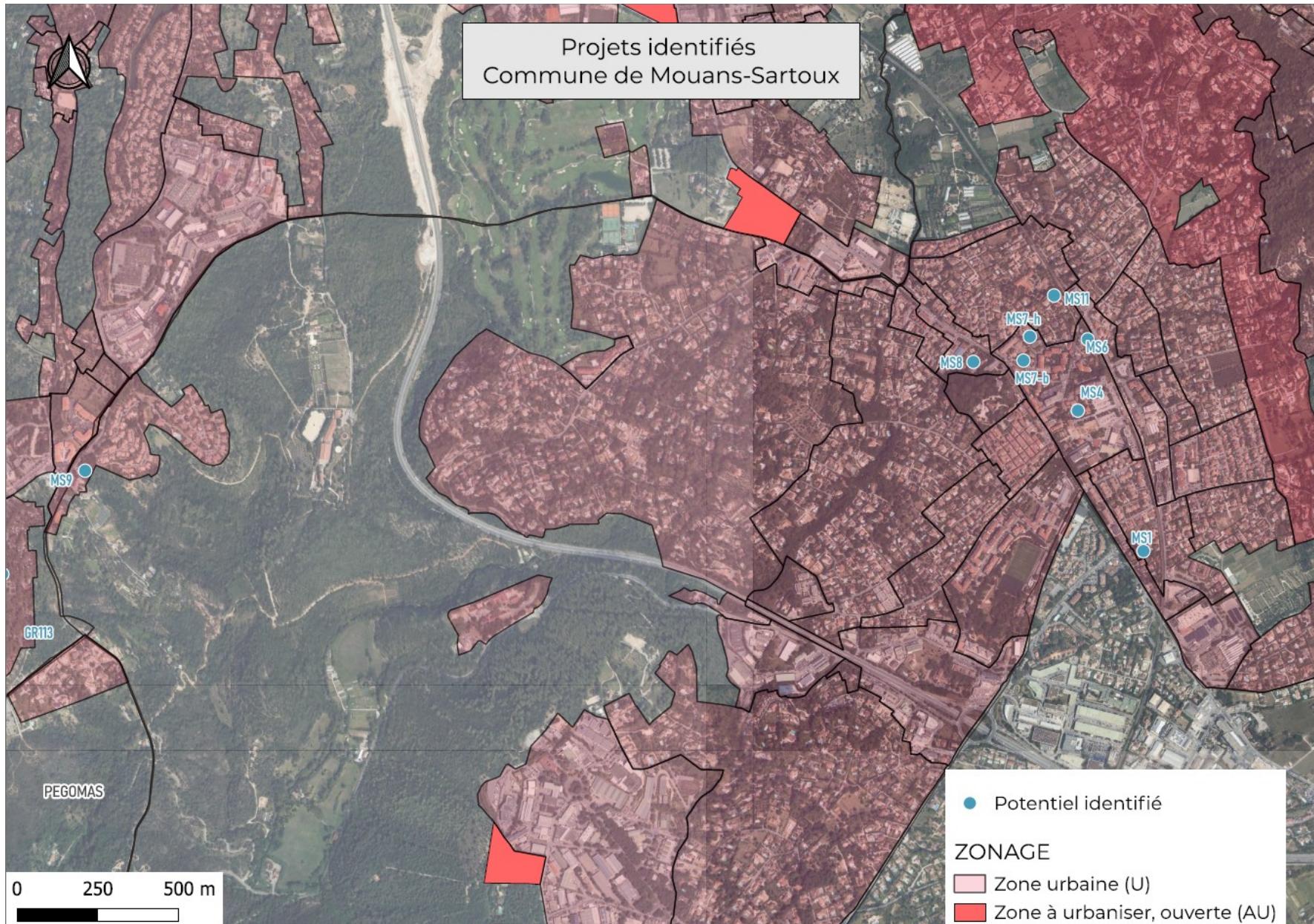


Projection de l'évolution du déficit et du taux SRU de la commune de Grasse



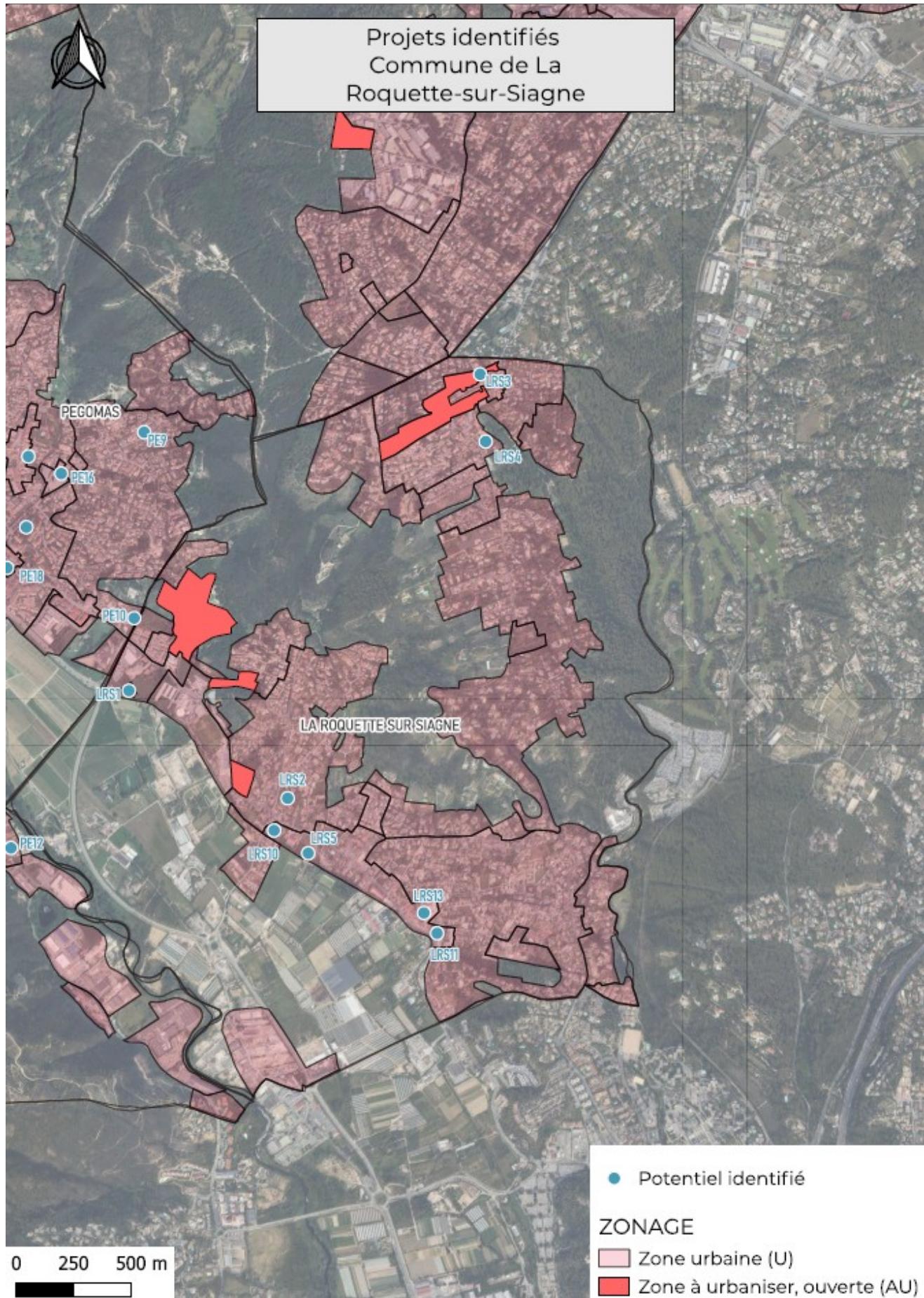
## Mouans-Sartoux

Identifiant	Nom projet	Nombre total de logements	dont locatif social	dont accession sociale	Stade réflexion	Morphologie	Contexte urbain
<b>MS1</b>	Site Piboules	150	50	25	Potentiel	Mixte	Renouvellement urbain
<b>MS4</b>	Centre-ville	120	40	20	Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
<b>MS6</b>	Secteur Evelyne Bertrand				Potentiel	Mixte	Renouvellement urbain
<b>MS9</b>	Terrain des Aspres	20	20		Projet connu	Collectif	Dents creuses
<b>MS7-b</b>	Plantiers bas	120	40	20	Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
<b>MS7-h</b>	Les plantiers Nord	6		6	Projet connu	Individuel	Renouvellement urbain
<b>MS11</b>	Site identifié				Non défini	Non défini	Renouvellement urbain
<b>MS8</b>	Route de Grasse	80	40		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
		<b>496</b>	<b>190</b>	<b>71</b>			



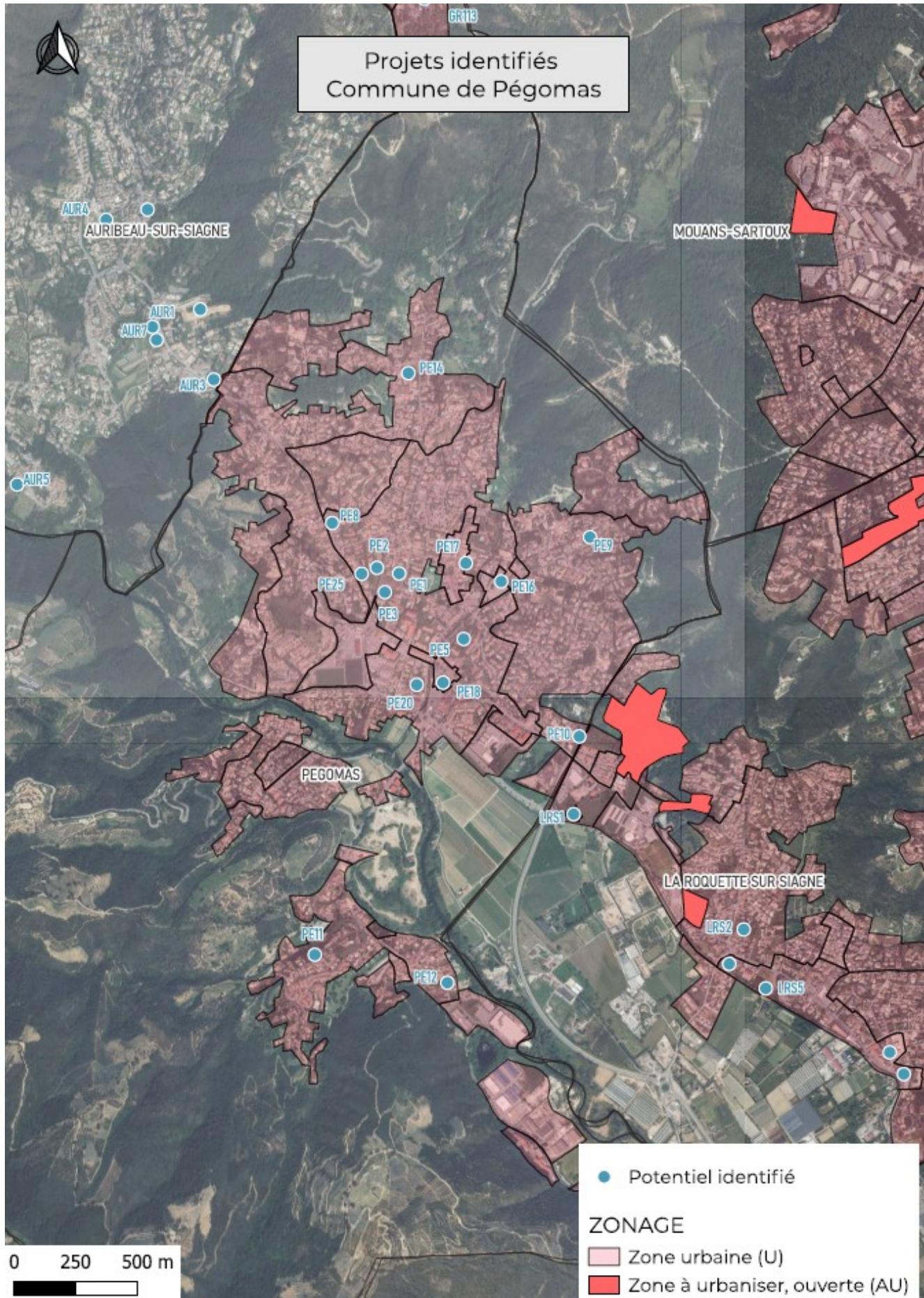
## La Roquette-sur-Siagne

Identifiant	Nom projet	Nombre total de logements	dont locatif social	dont accession sociale	Stade réflexion	Morphologie	Contexte urbain
LRS1	Tènement fléché pour terrains familiaux GDV	5	1		Potentiel	Individuel	Dents creuses
LRS2	Chemin des roques	12	8		Potentiel	Non défini	Dents creuses
LRS3	Secteur 3 - OAP Village	25	12		Potentiel	Non défini	Renouvellement urbain
LRS4	Secteur 4 - OAP Village	25	12		Potentiel	Non défini	Renouvellement urbain
LRS5	Libération	40	20		Projet connu	Non défini	Renouvellement urbain
LRS10	Jeux de boules	60	30		Potentiel	Non défini	Renouvellement urbain
LRS11	Libération 2	40	20		Potentiel	Non défini	Renouvellement urbain
LRS13	Ecole vieille	50	25		Projet connu	Non défini	Renouvellement urbain
		257	128				



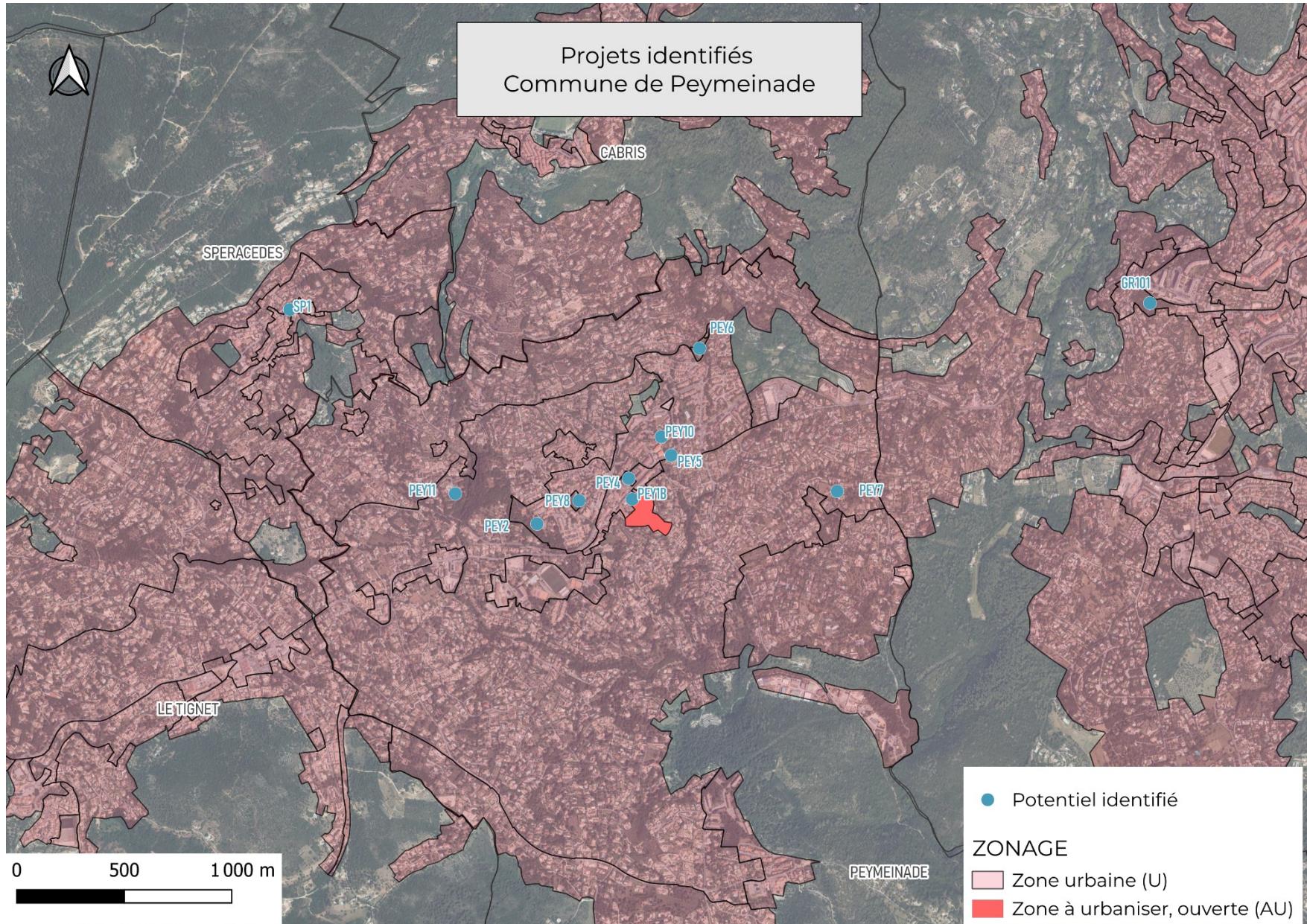
## Pégomas

Identifiant	Nom projet	Nombre total de logements	dont locatif social	dont accession sociale	Stade réflexion	Morphologie	Contexte urbain
PE1	Camboune	28	14		Projet connu	Collectif	Dents creuses
PE10	Terrain B	4	0		Projet connu	Individuel	Dents creuses
PE11	Carpénèdes	6	0		Projet connu	Mixte	Dents creuses
PE12	Terrain R	4	0		Potentiel	Individuel	Renouvellement urbain
PE14	Les Tapets	18	9		Potentiel	Non défini	Dents creuses
PE16	Presbytère	3	3		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
PE17	Château	50	25		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
PE18	OAP Le logis	60	30		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
PE2	Triangle des chevaux	30	15	15	Potentiel	Collectif	Dents creuses
PE20	Site lavage	10	5		Potentiel	Non défini	Dents creuses
PE25	Avenue de Grasse	34	17		Projet connu	Non défini	Renouvellement urbain
PE3	Site centre	20	10		Projet connu	Non défini	Dents creuses
PE5	Les Fermes	20	10	10	Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
PE8	Ecole	28	14		Projet connu	Collectif	Dents creuses
PE9	Avelaniers	2			Potentiel	Individuel	Division
		317	152	25			



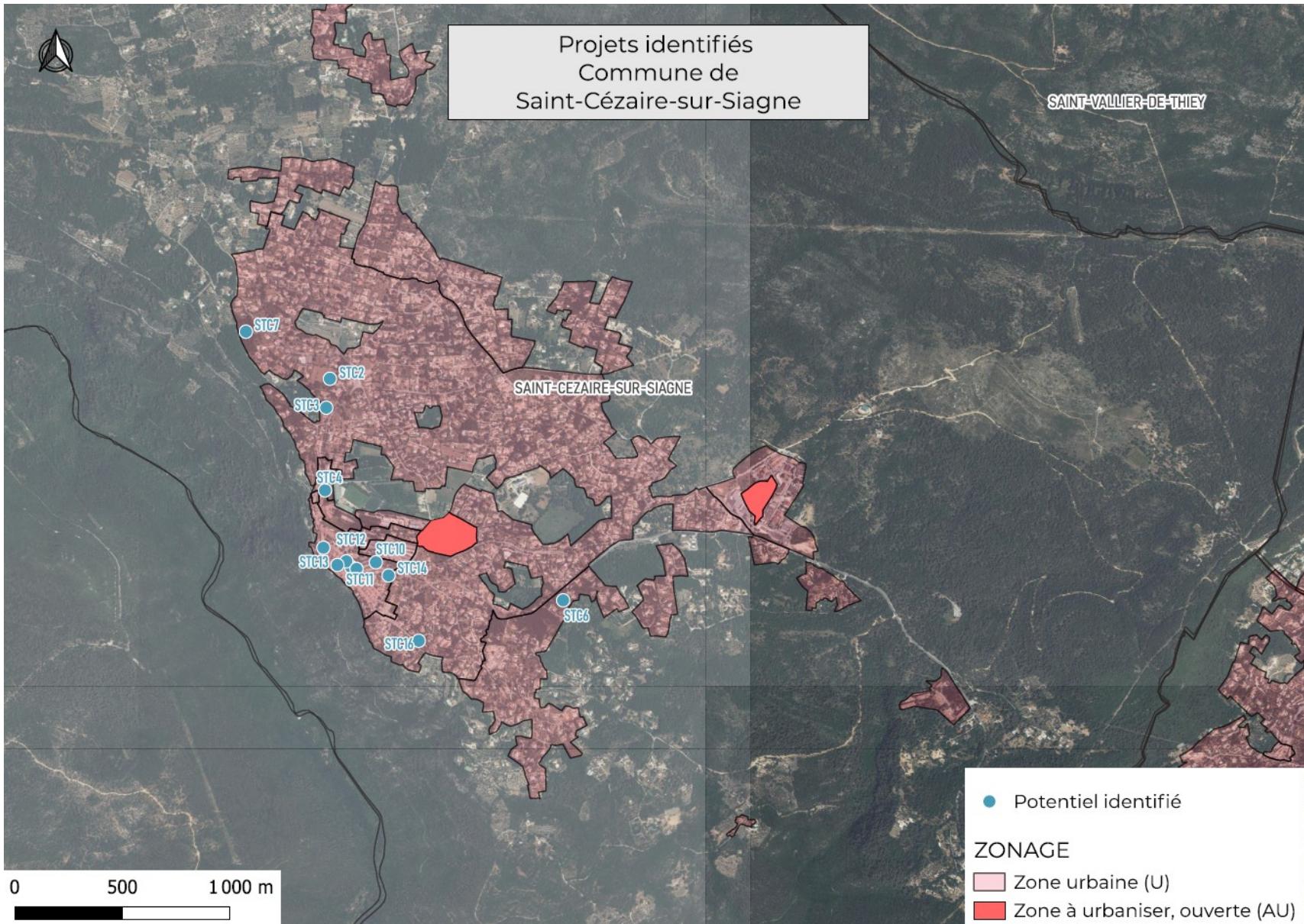
## Peymeinade

Identifiant	Nom projet	Nombre total de logements	dont locatif social	dont accession sociale	Stade réflexion	Morphologie	Contexte urbain
<b>PEY1B</b>	Centre-village	10	10		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
<b>PEY2</b>	PAPAG 2 - extension village neuf	102	36		Potentiel	Mixte	Renouvellement urbain
<b>PEY4</b>	Ilot Boutiny nord	61	26	35	Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
<b>PEY5</b>	Terrain P				Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
<b>PEY6</b>	Site C	28	13	15	Projet connu	Collectif	Dents creuses
<b>PEY7</b>	Propriété L	5	2		Projet connu	Individuel	Division
<b>PEY8</b>	Site Orange	20	20		Potentiel	Non défini	Division
<b>PEY10</b>	Boutiny				Potentiel	Non défini	Renouvellement urbain
<b>PEY11</b>	La tour Carré				Potentiel	Non défini	Non défini
		<b>226</b>	<b>107</b>	<b>50</b>			



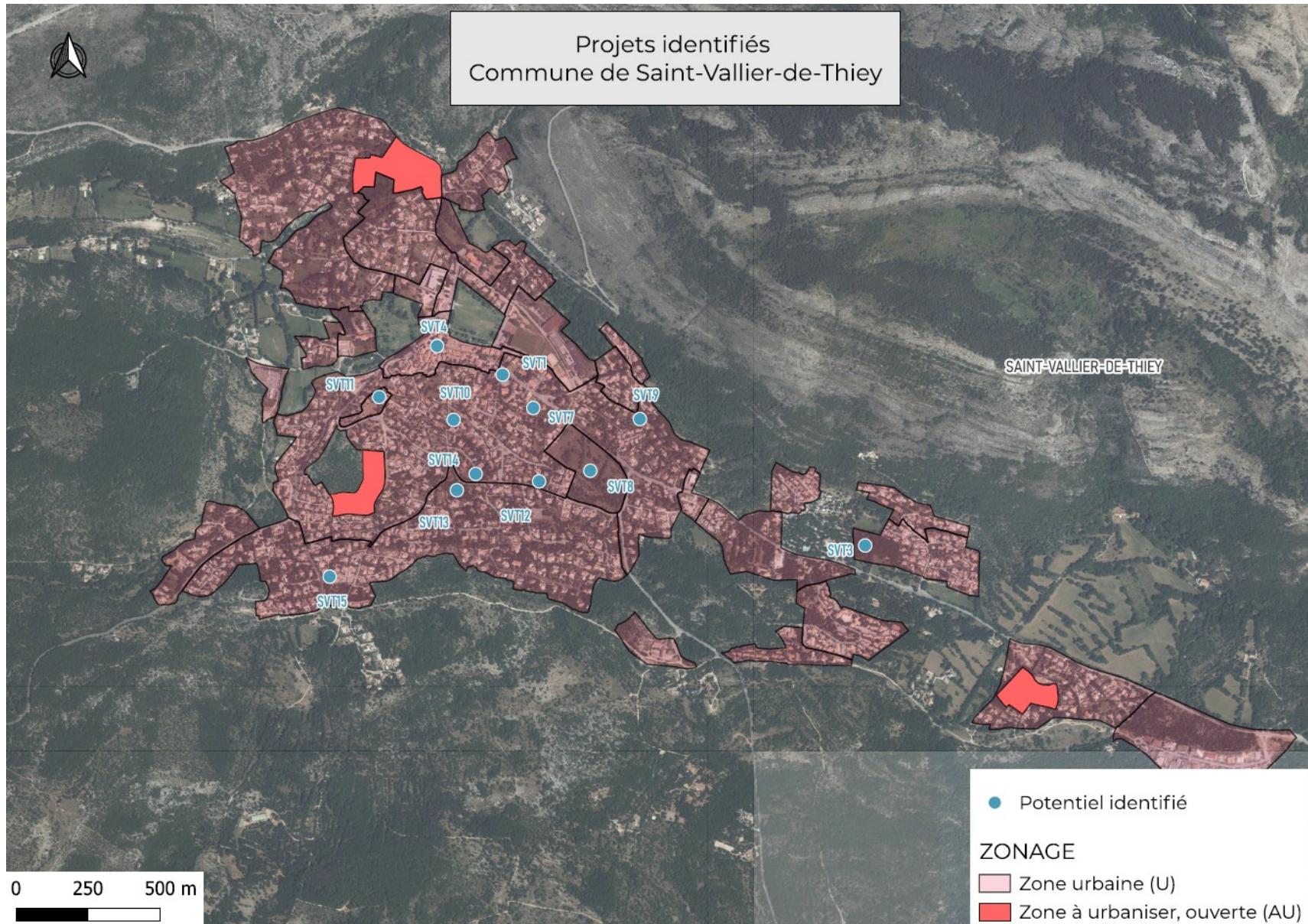
Saint-Cézaire-sur-Siagne

Identifiant	Nom projet	Nombre total de logements	dont locatif social	dont accession sociale	Stade réflexion	Morphologie	Contexte urbain
STC2	SMS n°3 - ERMS	23	12		Potentiel	Non défini	Dents creuses
STC3	SMS4	22	11		Potentiel	Non défini	Dents creuses
STC4	SMS1 - ERSMS	20	10		Potentiel	Non défini	Renouvellement urbain
STC6	SMS6 - Parc d'Anaïs	14	8		Potentiel	Non défini	Dents creuses
STC7	Les Faysoles	10	5	5	Potentiel	Non défini	Dents creuses
STC10	Bibliothèque	7	7		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
STC11	La Poste	4	4		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
STC12	Site CAPG	4	4		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
STC13	Eglise	2	2		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
STC13	République	5	5		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
STC14	Site village 1	3	3		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
STC15	Site village 2	4	4		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
STC16	Site village 2	4	4		Potentiel	Collectif	Division
		122	79	5			



### Saint-Vallier-de-Thiey

Identifiant	Nom projet	Nombre total de logements	dont locatif social	dont accession sociale	Stade réflexion	Morphologie	Contexte urbain
SVT1	Entrée de ville	35	11		Potentiel	Mixte	Renouvellement urbain
SVT3	Terrain R	25	25		Potentiel	Collectif	Dents creuses
SVT4	Immeuble B	5	5		Projet connu	Collectif	Renouvellement urbain
SVT7	Terrain H	9	9		Potentiel	Collectif	Renouvellement urbain
SVT8	Site				Potentiel	Non défini	Dents creuses
SVT9	Terrain communal				Potentiel	Non défini	Dents creuses
SVT10	Raphaël Laugier				Potentiel	Non défini	Dents creuses
SVT11	Ancienne Maison des enfants				Potentiel	Non défini	Renouvellement urbain
SVT12	Provence 1				Potentiel	Non défini	Dents creuses
SVT13	Provence 2				Potentiel	Non défini	Dents creuses
SVT14	Provence 3				Potentiel	Non défini	Dents creuses
SVT15	Site Sé	4	4		Projet connu	Non défini	Dents creuses
		78	54				



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

## DOCUMENT 3.2 PROGRAMME D'ACTIONS

### ANNEXE

## CONTRATS DE MIXITE SOCIALE (2023-2025)

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

## Les contrats de mixité sociale 2023-2025

- **Contrat de mixité sociale 2023-2025 – Commune de Peymeinade, signé le 28/02/2024,**
- **Contrat de mixité sociale 2023-2025 – Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, signé le 28/02/2024,**
- **Contrat de mixité sociale 2023-2025 – Commune de Grasse, signé le 25/04/2024,**
- **Contrat de mixité sociale 2023-2025 – Commune de La Roquette-sur-Siagne, signé le 10/12/2024.**



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de  
**PEYMEINADE**

Entre

**La commune de PEYMEINADE**, représentée par Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Communauté d'agglomération du Pays de Grasse**, représentée par Monsieur Jérôme VIAUD, Président, les délibérations des conseils de communauté du 06 juillet 2023 et 14 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par Monsieur Hugues MOUTOUH, préfet des Alpes-Maritimes.

**L'Établissement Public Foncier Provence-Alpes Côte d'Azur**, représenté par Madame la Directrice Générale.

**Préambule :****Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de PEYMEINADE est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec près de 12% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de PEYMEINADE a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de PEYMEINADE d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## Présentation de la commune de PEYMEINADE

### LE CONTEXTE

---

La commune de Peymeinade, située à 10 km de Grasse, compte 8400 habitants (au 1er janvier 2023 - source INSEE). Elle couvre près de 985 hectares, représente 2 % du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et concentre près de 8,5 % de la population communautaire.

- La commune a connu une croissance démographique continue depuis 1962. Le taux de variation annuel moyen était de 9% entre 1968 et 1975, il ne cesse de diminuer depuis. Il était de près de 4 % entre 2015 et 2022. Du fait de sa proximité des bassins cannois, grassois et sophipolitain, Peymeinade reste une commune attractive. Près de 75% des actifs travaillent en dehors de la commune de Peymeinade.
- La commune est confrontée à une problématique prégnante de déplacements. Elle est traversée par un axe historique majeur, la RD 2562, saturé aux heures de pointe entre Peymeinade et Grasse. L'urbanisation diffuse et le faible maillage viaire sont par ailleurs incompatibles avec une desserte en transports en commun pleinement efficace.
- La commune entend requalifier et réaménager son centre-ville. La ZAC « Espace Lebon » dernièrement créée participera à renforcer la mixité sociale et fonctionnelle dans le centre. Ces mixités seront assurées par la diversité des activités présentes sur le quartier projeté :
  - habitat partagé entre logements locatifs sociaux (résidence intergénérationnelle), logements libres et en accession maîtrisée
  - nouveaux espaces publics
  - activités de services, services publics
  - commerces

### DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION EN VIGUEUR

---

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/12/2017 et modifié en dernier lieu le 09/03/2022. Le principal enjeu du PLU porte sur la structuration d'un développement urbain organisé autour du centre-ville (ZAC) et la limitation de l'habitat diffus.

La commune de Peymeinade est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes (SCoT'Ouest), approuvé le 20/05/2021 et modifié en dernier lieu le 27/10/2022. Ce dernier conforte Peymeinade dans son rôle de pôle structurant du moyen-pays grassois, notamment au regard de son niveau d'équipements et de services publics.

En termes de programmation de logements, la commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat de la CAPG approuvé le 15/12/2017. Ce dernier arrivant à échéance fin 2022, la CAPG l'a prorogé pour une durée de 2 ans tout en engageant sa révision.

La CAPG est délégataire des aides à la pierre depuis le 1er janvier 2021, lui permettant ainsi d'assurer la gestion des aides de l'Etat pour le financement du parc social, et de l'Anah pour les aides à l'amélioration du parc privé.

En matière de gestion de la demande de logement social, la CAPG dispose en outre d'un réseau d'information et d'accueil des demandeurs, déployé autour de lieux d'enregistrement de la demande : le service logement intercommunal, centralisateur de la demande, et les guichets de proximité organisés par les communes. A cet égard, le CCAS de Peymeinade assure l'enregistrement de la demande sur son territoire.

Enfin, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du Pays de Grasse a approuvé, lors de sa séance du 2 mars 2023, la Convention Intercommunale d'Attribution, dont la Commune est signataire, et le projet de Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des Demandeurs, que le conseil municipal veillera à adopter en 2023.

Un Plan de Déplacements Urbains a été mis en place à l'échelle du territoire pour la période 2017-2027. Un bilan de sa mise en œuvre était prévu en 2022.

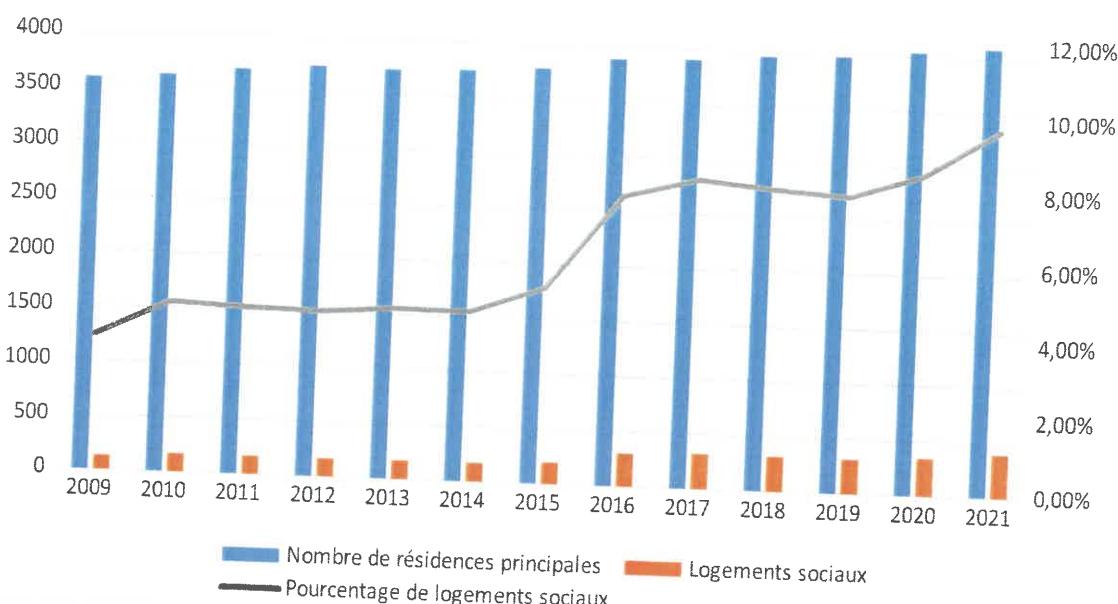
## 1<sup>er</sup> volet / Points de repère sur le logement social sur la commune

### 1) Evolution du taux de logement social

En 2009, le taux de logement sociaux était inférieur à 4% soit 130 logements sociaux. Il n'a cessé de progresser jusqu'en 2021 avec une forte augmentation en 2016 expliquée par la livraison d'une opération de 104 logements sociaux et en 2021 en raison de la livraison de 3504 logements sociaux.

En 2022, l'indice de tension est de **5,09** (Soit **214** demandes pour **42** attributions- source CAPG/SNE). En 2023, l'indice de tension est de: 6 (211 demandes pour 35 attributions). Il était de 1,39 en 2021 (année exceptionnelle due à un volume très important de livraisons) et de 5,4 en 2020. A titre de comparaison, l'indice de tension dans le Département est de **12,3** (au 1<sup>er</sup> janvier 2023), soit nettement supérieure à celui de Peymeinade.

Evolution taux logement social



### 2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Au regard de l'inventaire dressé le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc locatif social est géré par les bailleurs suivants :

- 3F Sud : 347 logements comprenant 16 PSLA
- Côte d'Azur Habitat : 68 logements
- ERILIA : 39 logements
- IN'LI PACA : 42 logements
- UNICIL : 7 logements
- Particulier : 1

La répartition du mode de financement des logements sociaux est la suivante :

- Logements PLAI : 87 soit 20,81%
- Logements PLUS : 256 soit 61,24%
- Logements PLS : 75 soit 17,94%

Le parc de logements sociaux est relativement récent dans la mesure où la grande majorité des logements a moins de 10 ans. Le programme le plus ancien date des années 1960 (Résidence Les Vieilles).

#### Etat des demandes de logements sociaux au 31/12/2022

	Demandeurs au 31/12/2022		Nombre de foyers peymenadois	plafond de ressource des demandeurs			Plafond de ressource le plus bas (1er quartile)
Typologie	nb	%		PLAI	PLUS	PLS	
T1/T2	104	49	62	62	37	5	17
T3	67	31	31	45	17	5	16
T4/T5	43	20	19	33	10	0	12
<b>TOTAL</b>	<b>214</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>140</b>	<b>64</b>	<b>10</b>	<b>45</b>

	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6+	Total
Hors mutation	2	40	71	32	17	3		165
Mutation		2	20	15	9			46
Total	2	42	91	47	26	3	0	211
	0,95 %	19,91 %	43,13 %	22,27 %	12,32 %	1,42 %	0,00 %	0

Source : SNE 01/01/2023

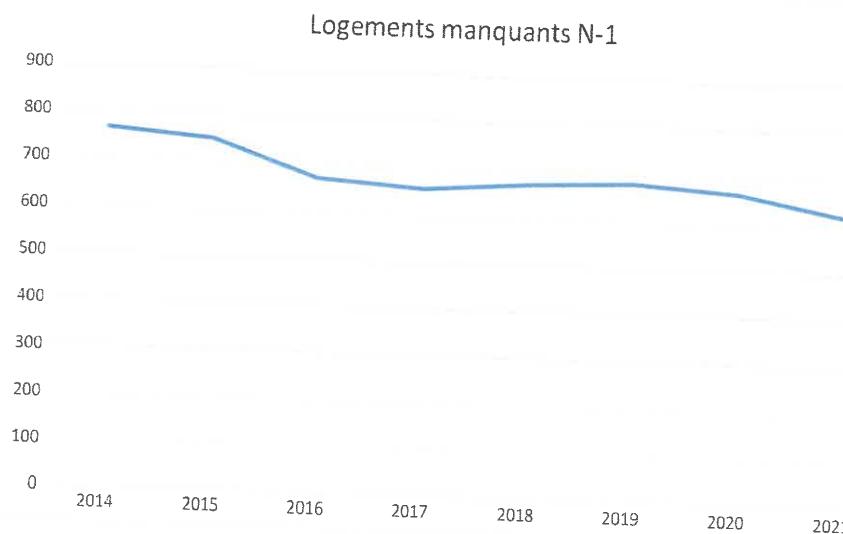
- ❖ La répartition entre :
  - le parc HLM : 504
    - dont le parc privé conventionné : 1
  - l'accession sociale :
    - PSLA :
      - en 2016, 16 logements programmés, 16 confirmés, comptabilisés à l'inventaire du 01/01/2022
      - en 2021, 9 logements programmés, 9 logements confirmés,
      - en 2022, 49 logements programmés, 49 logements confirmés.

- ❖ La caractérisation de la demande locative sociale :
  - Ancienneté de la demande :
  - moins de 1 an : 63,13 %,
  - de 1 à 2 ans : 22,22 %,
  - plus de 10 ans : 0,00 %.
- ❖ Le profil des demandeurs :
  - part des personnes seules : 83,84 %,
  - part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI : 68,25 %,
  - part des demandeurs reconnus comme public prioritaire : 12% (en 2022, sur un total de 42 attributions, 5 ont bénéficié aux ménages du 1er quartile de ressources (tous hors QPV)). Aucun demandeur n'est reconnu comme prioritaire et restant à reloger au 01/01/2023.
- ❖ Le taux de vacance et de rotation au 1er janvier 2021 :
  - de vacance : 2,92 % (taux du département : 0,77 %)
  - de rotation : 8,36 % (taux du département : 5,42 %)

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		192		221		340	
Réalisés		117		182		164	
Taux d'atteinte		60,94%		82,35%		48,24 %	
% PLAI	% PLS	27,13%	10,85%	25,62%	14,14%	19,77 %	37,85 %
<i>Taux de carence</i>		39,06%		17,65%			

Courbe graphique d'évolution annuelle du nombre de logements manquants



#### 4) Les modes de production du logement social

Depuis 2010, les LLS ont essentiellement été réalisés en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), représentant plus de 65% des logements réalisés. Les logements en VEFA représentent 32% soit 228 unités. Les logements issus d'opérations d'acquisition-amélioration (AA) n'ont concerné que 18 logements.

ANNEE DE FINANCEMENT	ORGANISME	OPERATION	AA/VEFA/MOD	TOT LLS
2010	3F SUD / AZUR PROVENCE HABITAT	DOMAIN DES GABRES	MOD	104
2011	PARLONIAM SAI	VILLA BLANCHE	VEFA	28
2011	ERILIA S.A.	RIVIERAZUR	AA	5
2013	PARLONIAM SAI	VILLA AMANDINE (VILLA BLANCHE 2)	VEFA	14
2015	3F SUD / IMMOBILIÈRE MÉDiterranée	RESIDENCE JEANNE CAUVIN	MOD	31
2015	PARLONIAM SAI	VILLA AMANDINE (VILLA BLANCHE 2)	VEFA	14
2016	3F SUD / IMMOBILIÈRE MÉDiterranée	PIN SCARABIN	MOD	76
2017	3F SUD / IMMOBILIÈRE MÉDiterranée	RESIDENCE LA PARE	MOD	31
2017	3F SUD / IMMOBILIÈRE MÉDiterranée	LES BOIS DE PICOURENC	MOD	29
2017	3F SUD / IMMOBILIÈRE MÉDiterranée	RESIDENCE LA PINEDA	MOD	56
2019	UNICIL S.A.	PEYMEINADE - IMP BOUTINY	VEFA	19
2021	ERILIA S.A.	GREEN COTTAGE	VEFA	12
2021	BATIGERE	LA CLOSERIE	VEFA	12
2021	3F SUD	ZAC LEBOON	VEFA	64
2022	3F SUD	CH DE LA MONTAGNE	MOD	28
2022	HABITAT ET HUMANISME	B.PORRE	AA	1
2022	3F SUD	ZAC LEBOON	VEFA	58
2022	3F SUD	BOUTINY	MOD	60

## OPERATIONS LOGEMENTS LIVRES EN 2021 ET PROGRAMMEES

OPÉRATIONS	LOCALISATION	NB LOGEMENTS	TYPOLOGIE	NB LOGEMENTS SOCIAUX
Résidence Pins de Scarabins (Bailleur 3F)	Avenue des Jaisous	76	3 T1 18 T2 27 T3 23 T4 5 T5	60 LLS et 16 PSLA
Résidence La Pinède (Bailleur 3F)	Chemin du Suye	56	22 T2 28 T3 6 T4	56
Résidence de la Pare (Bailleur 3F)	Bld J Giraud	31	3 T1 9 T2 17 T3 2 T4	31
<b>TOTAL</b>		<b>163</b>		<b>163</b>
Chemin Maures et Adrets (Bailleur 3F)	idem	29	12 T2 17 T3	29
Green Cottage (Argo promoteur)	Allée Pins Escarabins	18	18 T4	9 LLS (VEFA)
La Closerie (Argo promoteur)	Avenue Mirabeau	27	9 T2 12 T3 6 T4	27 LLS (VEFA)
Impasse de Boutiny (Groupe E Denis)	Idem	36	13 T1 15 T2 8 T3	18 LLS (VEFA)
Domaine d'Azur (M BRIKI)	Av C F Gerhardt	43	17 T2 21 T3 4 T4 1 T5	17 LLS (VEFA)
ZAC Lebon (Uniti et Progereal)	Impasse Lebon	184	8 T1 30 T2 21 T3 5 T5	64 LLS (VEFA)°
			2 T1 21 T2 14 T3 15 T4 6 T5	58 ULS
<b>TOTAL</b>		<b>337</b>		<b>222</b>

	Programmes livrés (2021)
	Programmes à venir – PC délivrés

**AR Prefecture**

006-200039857-20251211-DL2025\_209-DE  
Reçu le 17/12/2025  
Publié le 17/12/2025

**A noter :** un conventionnement est prévu avec AGIS 06 pour 4 logements communaux et la cession d'un bien communal pour réhabilitation avec un bailleur social Habitat et Humanisme.

**2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social****1) Action foncière****❖ Difficultés observées et défis à relever**

Par le passé, la commune de Peymeinade a pu acquérir plusieurs ténements fonciers à proximité immédiate du centre-ville afin de s'assurer de la requalification et la restructuration de celui-ci. La ZAC Espace Lebon a été créée en 2018 à cet effet. Elle accueillera notamment des logements sociaux.

Aujourd'hui, l'action foncière de la commune est limitée dans la mesure où elle ne dispose pas de moyen financier suffisant pour intervenir lors de cession/DIA. L'intervention de l'EPF peut pallier ce manque de ressources grâce à son portage foncier. Néanmoins, son intervention s'est heurtée au prix du foncier pouvant être rédhibitoire et au problème d'accès récurrent sur les terrains potentiellement disponibles. Ce problème a également été soulevé par des bailleurs sociaux.

L'urbanisation de la commune de Peymeinade résulte du développement d'un habitat diffus sur une large partie de son territoire au cours des années 1970 à 1990. L'actuel tissu urbain présente peu de disponibilités foncières résiduelles. En outre, le dimensionnement du maillage viaire et le gabarit des voies ne permettent pas d'assurer une desserte de ces secteurs de manière optimale.

**❖ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance**

Afin d'assurer une maîtrise foncière dans les secteurs stratégiques du territoire, la commune s'appuie sur l'intervention de l'EPF PACA dans le cadre d'un conventionnement datant de 2011. Le concours de l'EPF a permis de réaliser une opération de 31 LLS (Résidence J Cauvin) et de maîtriser une emprise foncière significative en centre-ville (ilot Boutiny). Il convient de s'assurer que le portage foncier opéré par l'EPF puisse se faire sur le long terme car la durée de réalisation des projets est généralement importante.

L'action de la commune se traduit aujourd'hui par la mise en œuvre de la ZAC « Espace Lebon » dont le foncier est maîtrisé à 90% par la commune et le reste à acquérir sera à la charge de son concessionnaire, la SAGEM.

Face aux moyens limités de la commune, la stratégie d'action foncière en faveur du logement social devra se poursuivre par le biais d'échanges réguliers avec les bailleurs sociaux. Le partenariat avec l'EPF PACA devra également être poursuivi afin d'étudier toute opportunité de maîtrise foncière.

## 2) Urbanisme et aménagement

### ❖ Difficultés observées et défis à relever

Les difficultés de desserte à l'intérieur de la commune (voies étroites) sont l'un des points faibles du territoire pour accueillir de nouvelles opérations de logements. Cela se traduit par un encombrement du trafic routier desservant la commune et par l'insuffisance des solutions alternatives (vélo, transports en commun) pouvant être proposées aux habitants existants ou futurs. Ces problématiques prégnantes dépassent l'échelon communal.

Or, sans offre de déplacements alternative efficace, la voiture restera le moyen de transport privilégié. Cela impacte aussi fortement l'offre en stationnement que peut proposer la commune. Les programmes de logements sociaux peuvent se limiter à une place de stationnement par logement. Pour autant, il est très fréquent que, dans les territoires peu desservis en transport en commun, le besoin de voiture soit bien supérieur à une voiture par logement. La problématique du stationnement devient alors une problématique à part entière dans l'intégration des programmes sociaux dans le développement urbain.

Aussi, il n'est pas rare que les recours des tiers contre des permis de construire portent sur la question du stationnement et des déplacements.

L'autre difficulté rencontrée dans l'intégration de projets sociaux dans les tissus urbains tels que celui de Peymeinade est la nécessaire densité en logements pour rendre une opération viable. Au vu du prix élevé du foncier, les bailleurs sociaux cherchent à optimiser les droits à bâtir pour équilibrer leur bilan financier. Cela peut conduire à des opérations massives au sein d'une structure urbaine de moindre ampleur.

### ❖ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

A travers son document d'urbanisme, la commune a défini différents outils en faveur de l'accueil du logement social (zone UM) et d'une réflexion d'un aménagement global dans certains secteurs (PAPAG).

Sur sept zones de mixité sociale UM créées, trois ont accueilli des opérations de logements sociaux et une est incluse dans le périmètre de la ZAC Lebon (permis de construire délivrés). Les autres zones sont confrontées à plusieurs contraintes :

- UMd : accès par une voie étroite et saturée. L'EPF consulté il y a quelques années sur ce terrain a estimé que ces contraintes étaient incompatibles avec son développement. Un PAPAG a été instauré pour affiner la réflexion sur son devenir.
- UMb : desservie par des voies privées avec des servitudes contestées ce qui a entraîné un recours sur le PC délivré et un abandon du projet par l'opérateur.
- UMb3 : proximité du canal de la Siagne entraînant une forte contestation des habitants.

Dans les zones UB du PLU, la commune impose la réalisation d'un LLS par tranche de 3 logements entamés. Cette obligation pourra être étendue aux zones UC et UD dont le règlement impose actuellement cette contrainte mais permet également la création de logements intermédiaires n'entrant pas dans le bilan SRU. D'une manière générale, il est difficile pour les pétitionnaires d'obtenir la garantie d'un bailleur social justifiant la bonne réalisation de LLS dans une opération de plus de 3 logements.

La commune a identifié deux grands ténements fonciers stratégiques (environ 2 ha chacun) qu'elle a classés en PAPAG pour s'assurer de la bonne intégration d'un futur aménagement dans le tissu urbain existant (besoins logements/équipement, formes urbaines, desserte, etc.). Cependant, elle s'interroge sur la mise en œuvre de ces outils et des marges de manœuvre dont elle dispose au regard de la consommation foncière définie dans le SCOT et des objectifs ZAN. A ce titre, la prochaine révision du PLU portera pour partie sur le devenir d'une zone 2AU, réserve foncière de près de 7 ha.

Au regard des différentes contraintes réglementaires actuelles (consommation d'espaces et artificialisation, renouvellement urbain), la commune ne dispose que de peu de foncier disponible.

C'est la raison pour laquelle elle souhaite s'appuyer sur l'accompagnement de la CAPG pour intervenir sur l'ex Résidence Rivierazur, ancienne unité retraite. Celle-ci comporte 300 logements dont seule une quarantaine, appartenant à un bailleur social, est comptabilisée au titre de la loi SRU. Les autres logements sont majoritairement occupés par des locataires éligibles au logement social. Il s'agirait d'une copropriété en difficulté financière. La commune va lancer une étude pré-opérationnelle de copropriété en partenariat avec la CAPG.

Néanmoins, un promoteur a obtenu un PC pour transformer les parties communes en logements et créer 43 logements dont 17 LLS.

La prochaine révision générale du PLU devra traduire la mise en œuvre de la politique communale en faveur du logement social :

- Les règles des zones de mixité sociale seront ajustées pour permettre une meilleure intégration des opérations à vocation sociale dans le tissu urbain existant et faciliter leur réalisation. La notion d'hauteur et d'emprise minimales seront à revoir.
- les secteur de PAPAG pourraient se traduire par des zones de règlements spécifique ou OAP
- En zone UC et UD, les bonus d'emprise au sol pourraient concerner uniquement les opérations de logements sociaux et non plus de logements intermédiaires.

L'accompagnement des services de l'Etat et de la CAPG devra être optimal dans le devenir de l'ancienne unité retraite et son intégration dans le bilan SRU de la commune (conventionnement).

A Peymeinade, la problématique des déplacements et transport reste récurrente et conditionne *in fine* la faisabilité de tout projet.

### **3) Programmation et financement du logement social**

#### *❖ Difficultés observées et défis à relever*

##### En matière de programmation

La commune de Peymeinade dispose d'un PLU définissant des conditions favorables à l'accueil de nouveaux programmes de logements sociaux. Or, la réalisation de ces dernières ne peut être envisagée à moyen ou long terme qu'à la condition d'une amélioration des conditions de circulation. A l'heure actuelle, aucune action n'est prévue en ce sens par les instances supracommunales alors que la commune doit poursuivre la production de logements sociaux et que la saturation du réseau viaire est de plus en plus prégnante. L'accueil de nouveaux habitants sur la commune doit se faire dans les conditions optimales. Le PLU, seul, ne peut y parvenir.

Par ailleurs, la programmation des logements sociaux doit intégrer les nouvelles dispositions de la loi « Climat et Résilience » tendant vers une réduction substantielle de la consommation d'espace définie sur le territoire de Peymeinade dans le SCOT. L'interrogation des collectivités porte aujourd'hui sur les possibilités réelles de concilier l'accueil de nouveaux projets avec une consommation d'espace la plus faible qui soit. L'insertion de nouvelles opérations dans un tissu urbain constitué (renouvellement urbain) comme celui de Peymeinade accroît les délais de sortie de ces opérations. C'est l'une des raisons pour laquelle la commune souhaite s'inscrire dans une procédure de CMS « abaissant ».

#### En matière de financement

La commune ne fait pas de garantie d'emprunt. Cela revient à la CAPG. Les communes-membres de la CAPG ont validé un mécanisme de financement permettant d'accompagner les opérations de production de LLS. Au titre de sa compétence "Equilibre social de l'habitat", la CAPG se porte garante des emprunts des bailleurs pour le financement de leurs opérations, et apporte des subventions complémentaires. La CAPG est également délégataire des aides à la pierre pour une meilleure maîtrise de la programmation ce qui lui permet d'assurer l'encadrement des opérations et des types de logements agréés.

La commune ne dispose pas des ressources financières suffisantes pour allouer des subventions foncières. Pour faciliter certaines opérations, la commune, lorsqu'elle est propriétaire du bien ou foncier, peut céder ce dernier à un bailleur à un prix inférieur à la valeur estimée par le service des Domaines.

Au-delà des moins-values foncières lors de cession, l'effort financier de la commune pour permettre à une opération de LLS de se réaliser est considérable. En effet, les programmes de LLS ont généralement besoin d'une puissance électrique importante nécessitant une extension du réseau ENEDIS (HTA). Ces extensions, indispensables à la viabilisation finale de l'opération, sont à la charge des communes. Pour cela, ENEDIS envoie une convention pour permettre à la commune de payer le raccordement une fois le chantier commencé. Ces coûts de travaux d'extension du réseau ENEDIS devraient logiquement être pris en compte dans les dépenses déductibles SRU. Ce qui n'est pas le cas actuellement.

La commune de Peymeinade吸 une partie des demandes provenant des communes riveraines qui ne produisent pas de LLS puisque non soumises à la loi SRU.

L'objectif pour la commune est de pouvoir intégrer à terme l'ancienne unité retraite Rivierazur (300 lots) au titre des logements sociaux alors même que de facto la population qui l'occupe pourrait y répondre. Elle s'en donne dès à présent les moyens avec le financement d'une étude pré opérationnelle prévu en 2023 pour définir les moyens d'action qui permettraient de financer la rénovation et l'intégration de logements au titre des LLS.

#### ❖ *Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance*

Plusieurs bailleurs sociaux sont présents sur le territoire communal mais tous n'ont pas la même implication. L'un des principaux bailleurs est particulièrement dynamique et souhaite accompagner la commune dans la production de logements sociaux.

D'autres bailleurs quant à eux assurent la gestion d'un parc de logements existant sans chercher le développement de nouvelles opérations. A l'inverse, de nouveaux bailleurs interviennent depuis peu sur le territoire de la CAPG et souhaitent s'implanter à Peymeinade (acquisition en VEFA dans de nouvelles opérations). L'un des bailleurs existants souhaite se diversifier en vendant son parc immobilier dans l'ancienne unité retraite au profit d'acquisition en VEFA dans des programmes neufs.

La commune a également souhaité faire appel à des bailleurs sociaux spécialisés dans des opérations de faible ampleur et à une agence immobilière à vocation sociale pour mettre en location des logements communaux.

Au-delà du niveau d'implication variable selon les bailleurs, le contact régulier avec eux est indispensable pour ajuster le volume des opérations et la typologie des logements projetés au regard des besoins recensés par la commune. Des échanges de la même teneur s'effectuent avec des promoteurs privés.

L'un des points de vigilance illustrant une problématique récurrente concerne le coût du foncier qui ne permet d'atteindre un taux de PLAI suffisant au regard de la demande sur Peymeinade. Pour assurer l'équilibre de leurs programmes, les opérateurs se tournent vers des produits tels que :

- l'ULS mais durée limitée dans quota SRU,
- le PLS avec certaines difficultés à trouver des locataires.

Par ailleurs, pour faciliter la réalisation d'opérations, la commune a, jusqu'à présent, cédé le foncier lui appartenant en-deçà du montant de l'estimation du service des Domaines (moins-value). La CAPG a engagé une réflexion en vue d'assurer elle-même un portage foncier permettant d'accompagner les opérations de logements sociaux.

Face à des moyens financiers restreints et à une faible disponibilité foncière (manque de terrains potentiellement disponibles) la commune doit se tourner vers la valorisation de l'existant (ex Rivierazur) pour atteindre les objectifs de logement social. Ces démarches sont à prévoir sur le long terme.

Bien que la commune puisse participer aux opérations par le biais des moins-values lorsque cela est possible, l'accompagnement de la CAPG (subventions, aides, portage,) reste primordial. Néanmoins, la liste des actions ou les travaux susceptibles de faire l'objet de dépenses déductibles SRU devra être revue (exemple dépenses ENEDIS).

#### **4) Attribution aux publics prioritaires**

##### *❖ Difficultés observées et défis à relever*

En 2022, sur un total de 42 attributions, 5 ont bénéficié aux ménages du 1er quartile de ressources (tous hors QPV). Cela correspond à 12% d'attributions aux ménages du 1er quartile. Plusieurs outils permettant d'atteindre au moins 25% des attributions sont actuellement en phase expérimentale.

##### *❖ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance*

Dans le but d'améliorer le taux d'attribution aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile, la CAPG œuvre à la mise en place du système de cotation de la demande du logement social, actuellement en phase expérimentale. L'autre piste d'action envisagée consistera à accorder une plus large part de logements financés en PLAI au sein des futurs programmes. La bonne connaissance des demandeurs via le CCAS et les échanges avec les bailleurs sociaux ou opérateurs seront alors primordiaux.

Pour davantage de cohérence à l'échelle de la CAPG, une conférence intercommunale du logement (CIL) a été mise en place le 03/12/2019. Quatre orientations, déclinées en actions, ont été définies pour consolider la politique de l'intercommunalité en matière d'attribution, à savoir :

- Orientation 1 : Mixité sociale et territoriale
  - o au moins 25% d'attribution aux ménages du 1er quartile hors QPV
  - o parvenir à l'équilibre d'attribution (50%/50%) entre Q1-Q2 et Q3-Q4 en QPV, et si possible parvenir à un équilibre d'attribution sur les 4 quartiles
  - o Face aux équilibres de peuplement à l'échelle des résidences, prendre en compte, au-delà de la question des quartiles de ressources, le poids des familles monoparentales, des familles nombreuses, des bénéficiaires des APL et des personnes sans emploi, déjà logées dans la résidence où un logement est à attribuer, pour ne pas ajouter de contrainte supplémentaire
  - o Dans les résidences neuves, veiller à ce que la programmation, la politique des loyers et la concertation permettent une répartition équitable entre les 4 quartiles de revenus
- Orientation 2 : Politique de mutation au sein du parc social
  - o Travailler sur la sous-occupation des logements
  - o Mettre en place des mesures incitatives afin de stimuler les demandes de mutation de ménages autrement installés
  - o Trouver des solutions inter-bailleurs et inter-réservataires pour les mutations « bloquées »
  - o Dans les résidences neuves, veiller à ce que la programmation, la politique des loyers et la concertation permettent une répartition équitable entre les 4 quartiles de revenus
- Orientation 3 : Attribution aux publics prioritaires
  - o Consacrer la totalité du contingent préfectoral aux publics prioritaires ainsi qu'a minima 25 % des attributions annuelles dans les contingents d'Action Logement, des collectivités locales et les logements non réservés, conformément aux exigences de la loi.
- Orientation 4 : Stratégie de relogement
  - o NPNRU – renouvellement urbain

La mise en œuvre des différentes actions a pour objectif un meilleur équilibre dans la répartition d'attribution des quatre quartiles. Par ailleurs, les engagements pris dans le cadre de la future convention intercommunale d'attribution (CIA) viendront concrétiser celles-ci :

- o Engagement n°1 : Conforter la concertation entre réservataires, communes et bailleurs
- o Engagement n°2 : En faveur des objectifs d'attributions en QPV et hors QPV
- o Engagement n°3 : En faveur des objectifs d'attributions aux publics prioritaires
- o Engagement n°4 : En faveur de la fluidification des parcours résidentiels des locataires du parc social
- o Engagement n°5 : Mettre en œuvre des actions de prévention destinées à anticiper les éventuelles difficultés des locataires, et améliorer leur accompagnement social
- o Engagement n°6 : Optimiser le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

Cette convention partenariale entre bailleurs et réservataires sera mise en œuvre par le biais de trois instances : une commission de coordination, une commission territoriale et des groupes de travail. La CIA a été validée le 02 mars par le conseil communautaire de la CAPG.

Ces outils seront complétés par un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) destiné à être adopté durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Le PPGDID précise les orientations du dispositif de gestion partagée de la demande de logement social :

- L'accès aux informations :
  - Pour accéder aux informations et évènements de sa demande, le demandeur peut contacter un guichet enregistreur. Il peut aussi prendre connaissance des événements inscrits sur sa demande sur le Portail Grand Public (PGP) du Système National d'Enregistrement (SNE).
- L'outil de gestion partagée : logiciel spécifique PELEHAS interconnecté au SNE

Au-delà des outils de gouvernance prochainement mise en place, la CAPG mène une phase expérimentale au sein du service Logement sur une prochaine grille de cotation de la demande locative sociale. Celle-ci sera arrêté lors de la prochaine CIL. La mise en œuvre de la cotation permettra d'améliorer le processus d'attributions aux personnes prioritaires via le système de points plus favorables à ces publics.

Également, des moyens supplémentaires devraient être déployés dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des attributions et de la demande de logement social pour favoriser les mutations internes au sein du parc social. Une réflexion est en cours sur l'identification des résidences à enjeu de mixité sociale.

A travers les différents outils de gouvernance (CIL) et d'action (CIA, PPGDID, cotation) en cours de création ou de développement, la CAPG a un rôle central dans la gestion des attributions des logements aux publics prioritaires. La commune et plus particulièrement le CCAS sont des acteurs privilégiés pour la mise en œuvre de ces outils.

### 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

#### Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

##### ❖ Engagements Action foncière

Actions	Gouvernance	Modalités & calendrier	Résultats
Cession terrains communaux à SAGEM, concessionnaire ZAC Espace Lebon	Commune SAGEM	Enquête publique déclassement/désaffection 1 <sup>er</sup> trimestre 2023  Cession 1 <sup>er</sup> trimestre 2024	Signature acte de vente pour réalisation projet d'aménagement comprenant plus de 60 LLS +58 ULS
Convention EPF		Juin 2023 : choix de l'architecte (jury de concours) pour projet sur îlot Boutiny  MS n°2 du PLU : approbation pour fin 2023 pour permettre la réalisation d'une opération de 60 LLS.  Attente travaux ZAC Espace Lebon pour transfert pharmacie de l'îlot Boutiny	Signature promesse vente Bailleur social / EPF / Commune

La commune est déjà engagée pour la cession à l'euro des biens qu'elle détient dans l'îlot Boutiny. Elle souhaite aussi faire conventionner 4 logements communaux.

#### ❖ Engagements Urbanisme & Aménagement

Actions	Gouvernance	Modalités & calendrier	Résultats
Etude urbaine / PAPAG	Commune Comité consultatif interne	Lancement consultation bureau d'étude Marché notifié printemps 2023  Achèvement étude fin 2023	Définition des partis d'aménagement sur 2 secteurs stratégiques
Révision PLU	Commune DDTM (PPA) Comité consultatif interne	Prescription mars 2023  Notification marché Oct/nov 2023	-Transcription étude PAPAG -Ajustement règles zones UM (% de PLAI à préciser notamment) -Bonus emprise au sol en zone UC et UD si LLS -Mise en compatibilité SCOT

#### ❖ Engagements Programmation et financement

Actions	Gouvernance	Modalités & calendrier	Résultats
Cession bien communal pour rénovation et transformation en 1 LLS (ex Presbytère)	Commune Bailleur social	Conventionnement et aide CAPG obtenus fin 2022  Signature acte de vente mars 2023 Moins-value foncière : 134 000 €	1 nouveau LLS dans bilan SRU sans artificialisation sols
Conventionnement de 4 logements communaux	Commune CAPG Agence immobilière à vocation sociale ?	Conventionnement à définir en 2024	4 nouveaux LLS dans bilan SRU sans artificialisation sols
Lancement étude de copropriété pré-opérationnelle (ex Rivierazur)	Commune CAPG	Lancement consultation 1 <sup>er</sup> semestre 2023 - Recenser problématique copropriété de 300 logements - Identifier leviers d'action	Conventionnement attendu de logements privés en LLS

❖ *Engagements Attribution des logements sociaux aux publics prioritaires*

<b>Actions</b>	<b>Gouvernance</b>	<b>Modalités &amp; calendrier</b>	<b>Résultats</b>
Poursuivre et accompagner la démarche engagée par la CAPG à l'échelle du territoire du Pays de Grasse	CAPG Commune CIL du Pays de Grasse	Validation de la CIA au 1 <sup>er</sup> trimestre 2023  Validation du PPGDID au 1 <sup>er</sup> trimestre 2023	Se reporter au 2 <sup>ème</sup> volet 4

**Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025**

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de PEYMEINADE correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 186 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

**Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025**

Entre 2014 et 2022, la commune a multiplié par 3 le nombre de logements sociaux sur son territoire. Sur cette période le nombre de logements manquants est passé de près de 770 unités à 560. L'effort de production de logement est notamment dû à la mise en œuvre du premier contrat de mixité sociale signé en août 2016 et sa traduction dans le document d'urbanisme.

Le bilan positif de ce premier contrat de mixité sociale se traduit de la manière suivante : sur sept opérations initialement prévues, cinq ont été livrées. Une opération, plus complexe par suite d'une procédure d'expropriation menée par l'EPF PACA, est toujours en cours. La dernière opération a fait l'objet d'un retrait de permis de construire par le bailleur.

Avec plus de 235 logements agréés entre 2020 et 2022, la commune a réalisé une très bonne période triennale en dépassant l'objectif des 33% du déficit.

Aujourd'hui, la situation est différente.

La capacité d'accueil de la commune est davantage limitée. Les disponibilités foncières les plus stratégiques ont été utilisées pour la réalisation des dernières opérations de logements sociaux. Les zones de mixité sociale résiduelles définies dans le PLU et les espaces potentiels sont fortement gênées par :

- la saturation déjà prégnante et problématique des axes routiers (transit et desserte) avec un seul axe de liaison (RD2562) entre l'Ouest grassois et les bassins d'emplois de Grasse, Cannes, Sophia-Antipolis et des transports en commun peu compétitifs face à la voiture,
- le dimensionnement réduit des accès : les voies de desserte sont étroites, accidentogènes et connectées à la RD2562, axe saturé (cf supra : avis négatif de l'EPF PACA lors de l'étude de la préemption d'une zone de mixité sociale pour cause d'un accès inadapté),

- les contraintes techniques : règles d'implantation le long du canal de la Siagne, articulation entre les projets (ilot Boutiny et ZAC Espace Lebon),
- les contraintes financières : mobilisation budgétaire substantielle pour la prise en charge des extension électrique HTA alors que les moyens et ressources communaux sont particulièrement limités.

Ce sont autant de freins à la dynamique de production de logements sociaux dans laquelle la commune s'est engagée. La complexité des opérations au vu de ces contraintes nécessite une réflexion à long terme pour s'assurer qu'un projet aboutisse dans les meilleures conditions.

L'instauration de deux PAPAG dans le PLU ne doit pas être perçue comme un obstacle à la production de logements sociaux mais davantage comme un gage de la réalisation d'opérations de manière optimale. Néanmoins, leur mise en œuvre engendrera un échelonnement des projets pouvant s'étaler sur une à deux périodes triennales.

Au-delà de cette nécessaire vision prospective, la commune est confrontée la mise en compatibilité de son PLU avec le SCOT en vigueur. La commune a donc décidé de lancer la révision générale de son document d'urbanisme. La capacité résiduelle du PLU approuvé en 2017 était de 29 ha. Elle ne pourra excéder 6 ha pour être compatible avec le SCOT (horizon 2040).

Bien que la réduction de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols soient primordiales pour le territoire, elles impactent fortement les opportunités de développement pour des programmes de logements sur la commune. Les opérations de renouvellement urbain constituent certes une solution à privilégier mais à l'instar des projets de l'ilot Boutiny et de la ZAC Espace Lebon, ce type d'opérations est complexe et nécessite des temps de réalisation très longs.

Dans cette même logique d'optimisation de l'existant, la commune souhaite pouvoir intégrer à terme l'ancienne unité retraite Rivierazur (300 lots) au titre des logements sociaux. Pour définir les modalités d'intervention, elle va lancer une étude pré-opérationnelle de la copropriété qui sera cofinancée par l'ANAH, la Région et la CAPG. Il s'agit d'une étape préalable qui sera engagée au 2<sup>ème</sup> semestre 2023 pour s'achever en 2024. Il s'agit d'une première étape dans une démarche sur le moyen voire long terme.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, des potentialités foncières existantes, des projets susceptibles de se concrétiser sur la période 2023-2025, des règles d'urbanisme actuellement en vigueur, la commune souhaite établir un contrat de mixité sociale réaliste aux objectifs atteignables.

**C'est la raison pour laquelle, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 140 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Le bilan quantitatif est composé de :

- la différence entre l'inventaire SRU des logements au 1er/01/2019 et l'inventaire au 1er/01/2022 soit  $504 - 315 = 189$  logements (a),
- les logements agréés ou conventionnés sans travaux et décomptables SRU, soit 177 logements (b),
- les logements déjà comptabilisés lors d'un précédent bilan triennal, soit 178 (c)

- les logements comptabilisés dans un précédent bilan triennal, annulés ou abandonnés, soit 24 logements (d).

Le bilan quantitatif s'établit de la manière suivante :  $(a)+(b)-(c)-(d) = 164$  logements. Pour mémoire, le nombre de logements manquants au 1<sup>er</sup>/02/2019 était de 680.

**Ainsi, le nombre de logements manquants au 1<sup>er</sup>/01/2022 est de 1 067 – 504 = 563 logements**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
PEYMEINADE	563	33%	185 logements	25%	<b>140 logements</b>

#### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 21 logements PLAI et un maximum de 21 logements en PLS ou assimilés.

Au vu des demandes et du dernier bilan, la commune souhaite accentuer l'effort de production de logements PLAI sur son territoire.

## AR Prefecture

006-200039857-20251211-DL2025\_209-DE  
 Reçu le 17/12/2025  
 Publié le 17/12/2025

### **Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025**

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Année de financement prévue	Nom de l'opération	Adresse de l'opération	Réf cadastrale	PLUS	PLAI	PLS/PSLA	Nombre total de logements sociaux	Total logements	VEFA Oui/Non	Bailleur social identifié	Promoteur	Observation
2023	Impasse Boutiny 2	Impasse de Boutiny	AH-0183, AH-0184, AH-0185, AH-0182, AH-0186	21		21			Oui	IMED	E. DENIS	PC délivré/Pension famille
2025	Amiral de Grasse	48 avenue Amiral de Grasse	AM 11, AM12	2		5	14	Oui	A définir			PC à venir
	Terrain DOUTERLOT/périmètre PAPAG	26 av Dr Bellerud/Avenue Mirabeau	AE 386, AE 46, AE 47, AE 50, AE 51, AE 53, AE 54	10		25	A définir					Etude PAPAG à mener Priorité seniors Potentiel minimum
	Terrain OSWALD/périmètre PAPAG	Avenue des Termes	AM 182	10		10						Etude PAPAG à mener Potentiel minimum
2024	Logements Fragonard	19 chemin du Clos	AE 69			4	4	Non	Agis06 ?	Logements communau x		Attente fin baux existants 2024
2024	L'Arcadia	Chemin de la Plaine	AV 282			2	2	N	ANAH Loc'avantage	NKO		PC délivré
2024	Projet BRIKI	28 avenue Charles Frédéric Gerhardt		8		17	43					PC délivré. Attente mise en oeuvre
2025	Conventionnement logements privés (estimés)	Non défini				8						
	Ex unité retraite Rivierazur (300 logements)	28 avenue Charles Frédéric Gerhardt				?						Etude de copropriété à lancer avec CAPG. Objectif de conventionnement entre 15 et 20 % des logements existants.
<b>TOTAL</b>						92						

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

## **Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

### **Gouvernance et pilotage stratégique**

Le **comité de pilotage** chargé de suivre l'ensemble des étapes de mise en œuvre du présent contrat sera composé de :

- Monsieur le Maire de Peymeinade,
- Madame l'adjointe à l'action sociale et familiale de la commune de Peymeinade,
- Monsieur l'adjoint à l'aménagement et l'urbanisme de la commune de Peymeinade,
- Madame la Directrice Générale des Services de la commune de Peymeinade,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ou son représentant,
- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et les services de la DDTM 06,
- Madame la Directrice Générale de l'Établissement Public Foncier Provence Alpes-Côte d'Azur, un titulaire ou son suppléant

Monsieur le Maire réunira le comité de pilotage annuellement. La commune et la CAPG s'engagent à produire un bilan des actions entreprises sur les différents volets du CMS et notamment sur le volet programmation et conventionnement/agréments des projets de logements recensés.

Des partenaires extérieurs (bailleurs, etc.) pourront être conviés au comité de pilotage si cela est jugé nécessaire.

- Prérogatives du Comité de pilotage :

- Évaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat
- Définition de nouvelles actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS
- Examen des futures demandes d'exemption

- Animation du Comité de pilotage :

Le bloc local « Communes-EPCI » étant le socle principal d'animation du contrat, le Comité de pilotage est co-présidé par les signataires suivants :

- un représentant de la commune signataire
- le représentant de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse : le Président ou son représentant.

- Le secrétariat général au service de cette gouvernance sera partagé entre la commune de Peymeinade et la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse :

- Un référent issu des services communaux
- Un référent du Service Habitat de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse

Ce secrétariat prend en charge les missions suivantes :

- Assurer l'envoi des invitations, rédiger les comptes rendus...

- Prendre les dispositions pour préparer les documents présentés en réunion
- Procéder au recueil de données en vue de l'établissement des bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat

### **Animation et suivi opérationnels**

Le **groupe opérationnel** qui assurera la bonne application du CMS sera composé de :

- Madame la Directrice Générale des Services de la commune de Peymeinade,
- Monsieur le Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la commune de Peymeinade,
- Madame la Directrice de l'Habitat et du Logement de la CAPG ou son représentant,
- Monsieur le chef du pôle - Politique locale de l'habitat et renouvellement urbain SHRU/PPLHRS de la DDTM ou son représentant,
- Madame la Directrice Générale de l'Établissement Public Foncier Provence Alpes-Côte d'Azur, un titulaire ou son suppléant

Le rôle du comité opérationnel sera de préparer la tenue des comités de pilotage, de suivre et partager régulièrement la réalisation des opérations recensées et d'identifier les éventuels freins rencontrés pour proposer les outils adaptés.

- Périodicité des réunions du Groupe opérationnel :

Ce Groupe opérationnel se réunit en amont de chaque Comité de pilotage.

Toutefois, il pourra se réunir autant de fois que nécessaire.

- Prérogatives du Groupe opérationnel :

- Établissement de bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat en vue du Comité de pilotage
- Suivi des projets identifiés à l'article 3 du Contrat
- Préparation du Comité de pilotage
- Préparation des rapports d'évaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal
- Recueil des données sous forme de tableaux de bord et établissement de tout autre document utile au suivi du Contrat
- Force de proposition dans le cadre de la mise en œuvre d'actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS

- Animation du Groupe opérationnel :

- Le représentant assurant la co-présidence du Comité de pilotage (cf. « Animation du Comité de pilotage ci-dessus) ;
- le représentant de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse

**Effets, durée d'application, modalités de modification**

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le : **28 FEV. 2024**

**COMMUNE DE PEYMEAIDE**

Philippe SAINTE-ROSE  
FANCHINE  
Maire



BP 91015 - 06131  
St. Christophe - FRANCE  
**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION DU  
PAYS DE GRASSE**

Jérôme VIAUD  
Président

**EPF PACA**  
Établissement Public  
Foncier Provence Alpes-  
Côte d'Azur

Madame la Directrice  
La Direction Générale  
Générale



**Claude BERTOLINO**

**L'ETAT**

Hugues MOUTOUH,

Préfet des Alpes-Maritimes

Le Préfet des Alpes Maritimes  
04 93 48 31



Hugues MOUTOUH

# Contrat de mixité sociale 2023-2025

**Objectifs, engagements et actions pour  
la production de logement social sur la  
commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne**

Entre

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, représentée par M. Christian ZEDET, Maire, vu la délibération 2023-033 du conseil municipal du 12/04/2023, autorisant la signature du présent contrat de mixité sociale,

La Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, dont la commune est membre représentée par son Président, M. Jérôme VIAUD, vu les délibérations du conseil de communauté du 06/07/2023 et du 14/12/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale

L'État, représenté par M. Hugues MOUTOUH, Préfet des Alpes-Maritimes,

L'Établissement Public Foncier Provence-Alpes Côte d'Azur, représenté par Madame la Directrice Générale.

## Préambule :

# Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est soumise aux obligations SRU depuis 2014 (exemptée par décret n° 2023-601 du 13/07/2023 pour la période triennale 2023-2025).

Avec 1.75% de logements sociaux au 01/01/2022 au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire. La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Conformément à l'article L.302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne d'atteindre, par principe, ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen termes. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent document a été élaboré avec l'appui des élus et services urbanisme et habitat de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, en se basant sur le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juin 2017 (dernière modification en date : 5 octobre 2022) et sur le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 20 mai 2021.

**Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :**

- **1<sup>er</sup> volet : Points de repères sur le logement social sur la commune – Page 5**
- **2<sup>e</sup> volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social – Page 10**
- **3<sup>e</sup> volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025 – Page 18**

## Présentation de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, située à l'ouest du département des Alpes-Maritimes, compte 4028 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et s'étend sur une superficie de 30.02 km<sup>2</sup>, représentant 134 habitants/km<sup>2</sup>. A l'écart des grands axes (16 kms de Grasse et 30 kms de Cannes), la commune se situe en limite du département du Var. Saint-Cézaire-sur-Siagne a su conserver l'authenticité d'un village provençal. La commune présente de forts enjeux écologiques et patrimoniaux. Elle est bordée par la Siagne, fleuve dont l'embouchure se situe sur la commune de Mandelieu. Une partie de son territoire est concernée par le site Natura 2000 dénommé « Gorges de la Siagne ». De plus, la commune est incluse dans le Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur et dispose d'un patrimoine historique et touristique important dont le site des Grottes. Également, une zone industrielle, dénommée « Parc d'Activités des Hauts de Grasse », d'une superficie de 13.54 km<sup>2</sup>, est présente sur le territoire de la commune dont les activités sont principalement liées vers l'industrie du parfum et des arômes. Son environnement préservé fait de Saint-Cézaire-sur-Siagne une commune où il fait bon vivre, dont la démographie tend à se stabiliser ces dernières années après une hausse continue :

Démographie	1962	1975	1990	1999	2006	2014	2019	2021	2023
	715	1046	2182	2840	3420	3930	3903	4007	4028

Sur le volet urbanisme, la commune a conservé la compétence en matière de planification. Son PLU a fait l'objet de 4 modifications de droit commun. La commune est également inclus dans le périmètre du SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes approuvé le 15/05/2021.-

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) qui regroupe 23 communes et n'est pas incluse dans l'unité urbaine de Nice. La CAPG est un acteur majeur des politiques sociales de l'habitat sur son territoire et y exerce les compétences suivantes : Programme Local de l'Habitat (PLH) ; Politique du logement d'intérêt communautaire ; Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; Actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées ; Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire. Ayant intégré la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse en 2014, la commune est depuis soumise à l'obligation prévue à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et doit comprendre 25% de ses résidences principales en logements locatifs sociaux. Cet objectif est décliné en périodes triennales à la fin desquelles un bilan quantitatif et qualitatif des logements locatifs sociaux est établi. Le taux de référence de rattrapage triennal est fixé à 33% du déficit de logements locatifs sociaux.

A l'occasion du bilan de la période 2020-2022, il est constaté que la commune n'a pas atteint l'objectif quantitatif qui lui avait été assigné, à savoir 65 logements agréés sur 104 logements sociaux demandés, soit 62.50% de taux de réalisation. L'indice de tension sur les logements locatifs sociaux est actuellement de 8 (24 demandes pour 3 attributions en 2020).

La problématique de déplacement (saturation de l'axe Peymeinade – Grasse et éloignement du bassin d'emploi, 28% des actifs résidant à Saint-Cézaire-sur-Siagne y travaillent) est une première raison connue de ce résultat. Par ailleurs, la question des zonages pour déterminer les plafonds de loyer du logement social PLAI/PLUS et PLS/PLSA constitue un réel frein à l'intervention des bailleurs sur la Commune. L'équilibre financier des opérations est difficile à trouver pour des formes d'habitat adaptées aux caractéristiques locales de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

**Ces difficultés ont été reconnues par les services de l'Etat : Le décret 2023-601 du 13 Juillet 2023 a exempté la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne de l'application des dispositions de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025.** Néanmoins, la commune est volontaire pour poursuivre la dynamique de rattrapage de son nombre de logements sociaux et souhaite s'engager à travers le présent contrat de mixité sociale.

## LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT DE LA CA DU PAYS DE GRASSE

La CAPG s'inscrit comme chef de file en matière d'habitat et à ce titre mobilise les outils et met en œuvre des dispositifs dynamiques et innovants sur l'ensemble des champs de l'habitat et du logement.

**Un cadre : le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2024** fixe 4 grandes orientations déclinées en un programme de 15 actions, et établit un programme territorialisé de production de logements sur les communes en identifiant des potentiels à échéance PLH et long terme. **4 orientations :**

1. Conforter la stratégie foncière et accroître la production de logements, la diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire, fixant un **objectif global annuel de 760 logements an dont 50% de logements locatifs sociaux**.  
**Grasse : un objectif annuel de 300 logements dont 150 logements sociaux (50 %)** – Le bilan d'étape établit en 2020 a confirmé la pertinence et la faisabilité de ces objectifs => prolongation de 2 années sur 2023 et 2024.
2. Poursuivre les efforts d'amélioration et de renouvellement du parc existant, privé et public, et améliorer les équilibres sociaux (OPAH, LHI, permis de louer, NPNRU, délégation des aides à la pierre)
3. Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement
4. Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat : prise de délégation des aides à la pierre et mise en œuvre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

**Second semestre 2023** : lancement de la procédure d'élaboration du prochain PLH 2025-2030.

La CAPG est **délégataire des aides à la pierre**, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, lui permettant de gérer les aides de l'Etat pour le financement du parc social, et de l'Anah pour les aides à l'amélioration du parc privé.

Spécifiquement sur le parc social, la CA du Pays de Grasse a introduit de nouveaux mécanismes de financement – en contrepartie de réservations :

- Les aides aux bailleurs sociaux pour équilibrer les opérations : PLUS et PLAI, aides majorées en AA (hors ULS)
- La garantie des emprunts et les aides au logement social sur fonds propres de la CAPG.

## 1<sup>er</sup> volet : Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Évolution du taux de logement social

	01/01 2014	01/01 2015	01/01 2016	01/01 2017	01/01 2018	01/01 2019	01/01 2020	01/01 2021	01/01 2022
Nb lgts sociaux	30	30	30	30	31	31	33	33	33
Taux lgts sociaux	1.77%	1.76%	1.74%	1.71%	1.76%	1.73%	1.82%	1.78%	1.75%
Lgt social SRU demandé	425	426	432	437	440	446	452	465	*** (471)
Tt lgt St Cézaire	1698	1702	1726	1751	1760	1786	1810	1859	1886

Entre 2014 et 2020, le nombre de logements total à Saint-Cézaire-sur-Siagne a augmenté de 6.6% ; le nombre de logements sociaux a lui augmenté de 10%.

En 2019, une étude pré-opérationnelle a été menée en collaboration avec l'EPF PACA pour planifier une extension du centre-village (création de 100 nouveaux logements dont 60 logements sociaux). Les opérations envisagées ont été massivement rejetées par la population considérant cette production comme étant «démesurée» au regard de l'identité du village. Le Conseil Municipal, en accord avec le souhait des habitants, a prononcé l'abandon du projet.

La commune possède d'autres pistes pour le développement de logements sociaux à l'avenir, dans le cadre de ce contrat de mixité sociale 2023-2025.

### 2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Le parc social de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne se décompose de la manière suivante :

33 logements sociaux			
	30 logements sociaux gérés par bailleur social (ESH) – « L'Esclapon », chemin du stade sud	2 logements sociaux communaux – 20 Rue de la République	1 logement social conventionné (privé) 11 rue Arnaud
Type	11 T2 – 15 T3 3 T4 – 1 T5	T3 (48m <sup>2</sup> )	T4 (77m <sup>2</sup> )
Entrée – sortie	5 (2022)	(2022)	0 (2022)
Vacance mobilité	10% (2022)	0%	0%
DPE	Energie : 30 C GES : 30 D (2022)	Energie : E GES : B	-
Loyer par m <sup>2</sup>	6.73€/m <sup>2</sup>	6.16€/m <sup>2</sup>	8.55€/m <sup>2</sup>
Année construction	2012		
Réhabilitation – travaux	-	2019	2019



**Statistiques générales**

- Taux d'évolution annuel de la population municipale sur une période de 5 ans : 2013 – 2019 : 0.22%
- Taux de vacance structurelle (nb de logements du parc privé vacants depuis 2 ans ou +, rapporté au nb de logements du parc privé de la commune) : 1.80% (CAPG : 1.20%)
- Dynamisme de construction (moyenne de logements commencés pour 1000 habitants) :

Saint-Cézaire	CAPG
2010-2014 : 5.50	2010-2014 : 4.60
2015-2019 : 2.70	2015-2019 : 3.80

**Demande locative sociale :**

- **Ratio de tension :**
  - o 2020: 24 demandes pour 3 attributions soit un indice de tension de **8** (inférieur au niveau du département).
  - o 2021: Indice de tension de **4.60** (demande en baisse : -7 demandes) ; Indice CAPG : 4.94
- **Délai moyen de satisfaction de la demande locative sociale (ancienneté de la demande) :**
  - o moins de 1 an : 45,83 %,
  - o de 1 à 2 ans : 33,33 %,
  - o plus de 10 ans : 0,00 %.
- **Profil des demandeurs :**
  - o Part des personnes seules : **75,00 %**,
  - o Part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI : **69,57 %**,
  - o Part des demandeurs reconnus comme public prioritaire : **0 demandeur** reconnu public prioritaire et restant à reloger au 1<sup>er</sup> janvier 2023 selon la DDETS.
- **Logements les plus recherchés :**
  - o T3 : 29.17%
  - o T2 : 20.83%
- **Taux de vacance au 01/01/2021** : 0% (Département : 0.77%)
- **Taux de rotation au 01/01/2021** : 16.67% (Département : 5.42%)

**3) Dynamique de rattrapage SRU**

Bilans triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs	66	81	104
Réalisés	0	2 (100% financé par mairie)	65 (100% privé)
Taux d'atteinte	0%	3.70%	62.50%
% de PLAI / % de PLS	0% / 0%	0% / 33%	64.62% / 0%
Taux de carence			
Part des LLS dans l'augmentation des résidences principales	53 nouveaux logements au 01/01/17 - 0 nouveaux LLS = 0%	59 nouveaux logements au 01/01/20 - 2 nouveaux LLS = 3.5%	Données au 01/01/23 manquantes

### Période triennale 2017 - 2019

La commune a réhabilité et conventionné 2 logements sociaux sur cette période. Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en 2017 et mettait en place des zones pour le développement du logement social. Cette mise en œuvre du PLU à couvert une majeure partie de la période triennale, concentrant les moyens techniques et humains sur celle-ci, au détriment de la mise en œuvre de projets de construction.

### Période triennale 2020 - 2022

La période triennale 2020-2022 faisait l'objet d'un nouveau programme de logements sociaux situés en proximité immédiate du centre-village, projet intégré au Plan Local d'Urbanisme et qui devait répondre aux objectifs de la période triennale. Ce projet, très ambitieux pour notre commune, placé sur une parcelle stratégique à proximité immédiate du centre-village et reposant sur des immeubles d'appartements, a suscité une forte mobilisation citoyenne lors des élections municipales de 2020, avec une forte médiatisation du rejet de ce projet et une pétition rassemblant 1/3 des habitants du village. Saint-Cézaire-sur-Siagne connaît une croissance démographique continue depuis 60 ans, passant de 715 habitants en 1962 à 3903 habitants en 2019. Si la commune a conservé son âme de village, le programme immobilier tel qu'envisagé par ce projet dénaturait de manière très importante le centre-village et dénotait avec les spécificités architecturales du lieu. Également, la production d'une centaine de logements sociaux augmentait considérablement la démographie de la commune, aggravant le trafic sur la route départementale déjà saturée. Le centre-village nécessitait en outre un redimensionnement de son aménagement afin d'absorber cet afflux de population nouvelle, projet hors d'atteinte pour les finances communales. Le projet, en compilant ce choix d'emplacement stratégique risqué pour le bon développement de la commune et cette forte mobilisation citoyenne, a été abandonné par l'équipe municipale ayant remporté les élections de 2020, comme elle s'y était engagée pendant la campagne électorale.

Depuis cette date, la commune recherche de nouvelles possibilités d'implantation de logements sociaux avec plusieurs optiques :

- Proposer une offre de logements abordables à nos concitoyens, la demande étant réelle dans notre commune. Dans ce cadre, la commune a réalisé l'analyse des besoins sociaux afin d'avoir une image précise de l'attente sociale au sein de la commune :
  - o niveau de vie médian : 1990€, moins aisé que l'ensemble du territoire.
  - o Les 10% moins aisés touchant moins de 1080€/mois, soit 410 personnes : avec un taux d'effort à 33%, cela nécessite un logement coûtant 360€/mois maximum pour une personne seule, irréalisable dans le parc locatif privé.
  - o en outre, environ 250 personnes vivent juste au-dessus du seuil de pauvreté (1263€).
  - o Saint-Cézaire-sur-Siagne est composé majoritairement de propriétaires, le parc immobilier locatif étant de 22%.
  - o Il est constaté un vieillissement de la population communale, ce qui conforte la municipalité dans son projet de logements sociaux pour seniors, en cours de réflexion.
- Rénovation du parc locatif du centre-village : de nombreux logements insalubres, vacants ou devant être mis aux normes sont situés au cœur du village. La mairie a débuté une politique d'incitation à leur réhabilitation en logements sociaux afin de rénover l'existant et d'éviter l'artificialisation de nouvelles parcelles (réunions d'information sur les aides existantes, veille foncière, ...)
- Aide concernant la gestion locative des logements sociaux communaux : la mairie n'ayant pas de service qualifié pour ce type de mission, et face au risque des difficultés de paiement et d'éventuelles procédures contentieuses, une convention de gestion a été signée avec AGIS06 (agence de gestion immobilière agréée sociale) afin de déléguer ces missions.



- Réduire la pénalité SRU, actuellement de plus de 100.000€ pour la commune, impactant les capacités d'autofinancement pour mener à bien les projets municipaux.

Par ailleurs, depuis 2021, la commune est en négociation avec un promoteur privé souhaitant réhabiliter le site RIVIERA, une ancienne maison de retraite composée de 6 bâtiments en friche (16 300m<sup>2</sup> de plancher). 129 logements sont prévus, dont 65 logements sociaux, soit 50.39%. Pour rappel, ce projet étant privé, le nombre de logements indiqué ci-dessus est le résultat de nombreux mois de négociation avec le promoteur privé, traduisant une réelle volonté de rattraper le retard dans la production de logements sociaux puisque la commune n'avait aucun moyen juridique d'imposer près de 50% de logement social sur ce programme (Le permis de construire avait été délivré pour 302 logements ; aucun périmètre de mixité sociale ni servitude n'avait été instauré lors de l'élaboration du PLU.) Concernant le volet urbanisme, le projet a été intégré au PLU dans sa modification n°3 approuvée le 05/10/2022. Ces futurs logements sociaux ont d'ores-et-déjà obtenu leurs agréments par UNICIL et sont donc comptabilisés dans la période triennale 2020-2022 ; ils seront livrés lors de la période triennale 2023-2025 (sous réserve du calendrier prévisionnel et des procédures administratives liées au permis de construire et notamment le volet environnemental).

#### *Difficultés rencontrées :*

- Période d'élections municipales : changement de projet municipal en conséquence.
- Crise de la COVID19 jusqu'à début 2022, réorientation des priorités vers la gestion au quotidien au détriment de projets structurants.
- Problématique de déplacement (saturation de l'axe Peymeinade – Grasse et éloignement du bassin d'emploi, situé entre Grasse et Cannes).
- La question des zonages pour déterminer les plafonds de loyer du logement social PLAI/PLUS (Saint-Cézaire-sur-Siagne se situe en zone 3) et PLS/PLSA (zone B1) constitue un réel frein à l'intervention des bailleurs sur la Commune. L'équilibre financier des opérations est difficile à trouver pour des formes d'habitat adaptées aux caractéristiques locales de Saint-Cézaire-sur-Siagne.
- La réhabilitation de 2 logements sociaux en 2019 : Plusieurs bailleurs ont été sollicités pour accompagner la commune dans sa démarche. Aucun n'a répondu favorablement, ni même le bailleur gérant le parc de 30 logements sociaux déjà implanté. Les services communaux ne sont pas dimensionnés pour pouvoir assurer la gestion locative d'un parc social communal, ce qui représente une réelle difficulté. Par ailleurs, les dépenses de travaux réalisées pour l'amélioration de ces appartements ne sont pas retenues dans les déductions à intégrer lors du calcul des pénalités SRU.

Ayant atteint 62.50% de taux de réalisation pour cette période 2020-2022, la commune a dû faire face à de nombreux obstacles présentés ci-dessus et a dû prendre en compte l'opinion publique afin de satisfaire au maximum l'intérêt général. A l'échelle d'une commune d'environ 4.000 habitants, la création de 65 logements sociaux (à comparer aux 76 nouvelles résidences principales sur la commune pendant cette période) démontre l'effort produit par la municipalité pour améliorer quantitativement le parc locatif social. La commune a d'ores-et-déjà des pistes et projets avancés pour rattraper le retard de production de logements sociaux pour la période triennale 2023-2025. [Livret d'informations sur le bilan triennal 2020-2022 et les objectifs 2023-2025 en annexe.](#)

**FOCUS : Le décret 2023-601 du 13 Juillet 2023 a exempté la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne de l'application des dispositions de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025, reconnaissant de fait les difficultés rencontrées et exposées ci-dessus. Pour autant, la commune s'engage à poursuivre ses efforts pour augmenter l'offre locative sociale sur le territoire, conformément à sa volonté initiale.**

## 4) Les modes de production du logement social

### Parc locatif social actuel :

33 logements sociaux

- Dont 30 sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM (91%).
- Dont 2 réalisés en acquisition-amélioration par la Mairie (6%).
- Dont 1 logement conventionné du parc privé (3%).

### La production de logement social par les bailleurs sociaux

La question des zonages pour déterminer les plafonds de loyer du logement social PLAI/PLUS et PLS/PLSA constitue un réel frein à l'intervention des bailleurs sur la commune. L'équilibre financier des opérations est difficile à trouver pour des formes d'habitat adaptées aux caractéristiques locales de Saint-Cézaire-sur-Siagne. En conséquence, les bailleurs sociaux ne sont pas intéressés pour produire du logement social : exemple des 2 logements sociaux réhabilités en 2019 : plusieurs bailleurs ont été sollicités pour accompagner la commune dans sa démarche mais aucun n'a répondu favorablement (également le bailleur gérant actuellement un parc de 30 logements sociaux à Saint-Cézaire-sur-Siagne). La commune démarche néanmoins régulièrement les acteurs. La commune a trouvé un partenaire pour l'aider dans la production de logement social en régie : AGIS 06.

### La production de logement social par la commune

Village de 4000 habitants, la mairie compte 45 agents pour l'ensemble des compétences qui lui incombe, dont une quinzaine de personnel administratif. La commune ne possède pas de service de gestion locative, ni de l'ingénierie nécessaire pour engager un projet du logement social d'envergure. Néanmoins, engagée dans une politique volontariste pour augmenter le nombre de logements sociaux, la commune a réhabilité et conventionné 2 logements en 2019 et est en train de réhabiliter 4 logements d'ici 2025 avec AGIS06.

### Le conventionnement en logement social par des propriétaires privés

Les aides à la rénovation des logements et au conventionnement en logement social sont gérés par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG). Ces aides sont encore assez peu connues du grand public, ce qui se traduit par un faible nombre de logements conventionnés : 1 sur la commune. Pour pallier à cette méconnaissance, la commune s'est rapprochée de l'intercommunalité et organise des réunions publiques de présentation de ces dispositifs et de leurs avantages. La première réunion publique a eu lieu le 27 février 2023, en présence de la CAPG et d'AGIS06, et est depuis suivie d'informations régulières auprès des habitants (prospectus, rappels lors des rencontres avec la population, ...)

**Dispositif d'accès sociale à la propriété destiné à des ménages aux ressources modestes :**  
 Aucune programmation PSLA n'est relevée sur cette commune selon la source SISAL 3 au 12/01/2023. La commune examine néanmoins l'opportunité d'un programme en BRS afin de diversifier les produits logements.

## 2<sup>ème</sup> volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### 1) Action foncière

#### 1.1 La stratégie foncière à long terme

**Sur l'analyse des gisements fonciers :** le service urbanisme utilise une cartographie des fonds communaux et des biens vacants et sans maître (BVSM) pour l'identification du potentiel constructible. Un travail étroit avec la SAFER et les agriculteurs est effectué lors des notifications de vente pour inciter à la préemption par la SAFER : objectif de revente aux agriculteurs du secteur et ainsi de conserver / de développer le potentiel agricole.

#### Sur l'identification et le suivi des gisements fonciers et des secteurs stratégiques :

- La commune mène une étude prospective sur les BVSM : Procédures lancées sur des sites d'Orientations d'Aménagements Programmés (OAP) et des Périmètres de Mixité Sociale (PMS), ou sur tout foncier à bâtir - Fin de la procédure pour un foncier à bâtir et un fonds sur OAP en 2023 ;
- Identification des fonds pour mise à disposition à des agriculteurs ;
- Création d'une OAP sur une friche urbaine à destination d'habitations (Modification n°3 du PLU) ;
- Projet d'un hameau léger pour intégrer les différents types d'habitats sur la commune et permettre une offre variée. Afin d'intégrer ce projet au PLU, une modification de droit commun (N°5) portant sur l'OAP Centre Village Contemporain est en cours d'élaboration en parallèle de la révision générale du PLU ;
- Volonté d'inciter à la réhabilitation des logements vacants et insalubres en cours du village pour obtenir une mixité sociale dans de l'existant (réunions d'information et communication en lien avec l'intercommunalité) ;
- Projet de créer un référencement des terrains présentant un potentiel agricole ; objectif : remise à disposition des agriculteurs.

**Sur la veille foncière :** Elle est à créer sur le territoire ; une veille sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) est effectuée au sein du village (la commune ayant par exemple acquis 2 logements pour les réhabiliter en logements sociaux).

**Sur les outils d'aide à l'identification des gisements fonciers :** Les zones urbaines sont à taille humaine ; Les services municipaux ont bonne connaissance du territoire par des visites fréquentes sur site (organisation de visites par la commission Urbanisme depuis 2 ans).

**Sur les acteurs impliqués dans la stratégie d'action foncière :** La commune délègue à AGIS06, la gestion locative de ses logements sociaux et le sollicite pour tout projet de réhabilitation ou de création de logements sociaux via des baux à construction ou réhabilitation.

#### 1.2 L'action foncière opérationnelle

##### Concernant la maîtrise foncière :

Elle est en portage direct par la commune ; La commune possède un potentiel de foncier à exploiter, détenu depuis de nombreuses années.

La commune a racheté fin 2022 le terrain initialement vendu à l'EPF PACA pour construire des logements sociaux, programme non réalisé, afin d'y positionner le projet d'hameau léger.

Un état des fonciers communaux et de leur potentiel de production fait partie de l'étude de la révision du PLU et sera détaillé dans celle-ci.



### **Sur les opportunités et les outils de maîtrise foncière :**

La commune gère en direct les DIA, via une instruction par le service aménagement et programmation. La commune est volontaire dans l'accompagnement des porteurs de projets et les incite à la rénovation des logements dans l'existant et au conventionnement en logement locatif social dès connaissance d'un projet (prise de contact avec les promoteurs privés ; une convention multi-sites est en cours de négociation avec l'EPF).

## **2) Urbanisme et aménagement**

Pour remplir ses obligations, la commune se base sur les documents d'urbanisme et de programmation suivants :

**Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 27/06/2017 (date de la dernière modification : 05/10/2022).**

Le PLU fait l'objet d'adaptations régulières depuis son approbation en 2017 : 4 modifications de droit commun ont été approuvées depuis.

- **Modification 1 :** régularisation du tracé de la zone UC et de la zone N impactant quelques parcelles – APPROUVÉ LE 01/03/2019
- **Modification 2 :** création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone UB permettant d'intégrer au PLU le projet de création d'une centaine de logements – APPROUVÉ LE 26/02/2020 – *Projet de logements sociaux abandonné suite à une forte mobilisation citoyenne*
- **Modification 3 :** réhabilitation du site RIVIERA : Le projet de réhabilitation a pour ambition de traiter une friche en entrée de village. Ce site, à l'abandon depuis les années 90 et visible depuis la route de Grasse, a fait l'objet de nombreuses réflexions quant à sa reconversion depuis l'arrêt de l'exploitation en 1994. Ce sont près de 129 logements qui pourront être créés avec un objectif de production de 40% minimum de logements sociaux (65 logements sociaux prévus par le promoteur privé à ce stade, soit 50%) – APPROUVÉ LE 05/10/2022
- **Modification 4 :** Modification des aménagements publics prévus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Parc d'Activités des Hauts de Grasse – APPROUVÉ LE 05/10/2022
- **Prochaine modification 5 :** Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone UB Centre Village Contemporain afin de l'adapter au projet novateur d'un hameau léger (habitats réversibles, sans fondations) – 2023. (La procédure de mise en compatibilité SCOT - PLU est en cours via la révision générale du PLU – La procédure de MCD5 est menée concomitamment à la révision générale du PLU ; une analyse fine sera réalisée pour s'assurer que cette MDC5 est également compatible avec le SCOT).
- **Prochaine révision générale du PLU :** lancée en 2023 notamment pour le mettre en compatibilité avec le SCOT : en effet, une problématique existe sur les prévisions actuelles : le PLU projette une croissance de 1,8% des logements (soit 700 logements de + jusqu'en 2025), tandis que le SCOT approuvé en 2021 projette une croissance de 0,3%. La révision du PLU se réalise dans le cadre d'un rapport de compatibilité avec le SCOT et tiendra compte de la capacité de nos réseaux, de la ressource en eau et de la gestion des risques. Croissance communale constatée entre 2013 et 2020 : 0.64%.

Dans un contexte de forte tension foncière sur le territoire, le PLU est nécessairement cadré et restrictif ; chaque réflexion de projet s'accompagnant dans la plupart des cas par une modification pour adapter ce document-cadre.

La municipalité souhaite avant tout limiter la hausse de la démographie et la construction de logements, particulièrement forte depuis l'approbation du PLU via le mécanisme de division foncière. Ce phénomène de division foncière accru par la suppression du minimum parcellaire a généré de nombreuses constructions nouvelles de résidence principale en maison individuelle sans logement social. C'est une difficulté pour la commune qui voit mécaniquement le nombre de logements sociaux à atteindre augmenter chaque année en conséquence. La révision générale du PLU sera l'occasion de limiter le recours à ce mécanisme (exemple : Renforcement des périmètres de mixité sociale et instauration sur l'ensemble des zones urbaines, réécriture des règles de prospects)

Concernant l'analyse des risques, la commune est soumise à un plan de prévention des risques d'incendies de forêts (PPRIF), impactant très fortement les zones agricoles et naturelles (zones rouges). Concernant le risque inondation, quelques secteurs sont identifiés dans l'atlas des zones inondables mais la commune ne dispose pas de plan de prévention des risques naturel (PPRN).

**Le Plan Local de l'Habitat 2017-2022, prorogé pour 2 ans le temps de sa réévaluation.**

**Le Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 20/05/2021**

### 3) Programmation et financement du logement social

La commune recherche des opportunités de création de logement social ; plusieurs emplacements réservés pour la mixité sociale (ERMS) existent dans notre PLU :

N° d'ERMS	Nom et adresse de l'ERMS	Nature des logements (clé de répartition en % LLS)	Potentiel en nombre de logements sociaux	Analyse qualitative globale
1	Village – Parcelles F1 – F2 – F3 – B2186	60% LLS dont 30% PLAI mini – 10% maxi en PLS	40 dont 24 LS	30 LLS en maîtrise foncière par un privé. 2019 : Projet sensible d'environ 100 LLS, au regard de sa situation direct au village. Pétition d'opposition signée par 1/3 de la population totale de la commune ayant conduit à l'abandon du projet.
2	Village – Parcelles F 26 – B 1078	60% LLS dont 30% PLAI mini – 10% maxi en PLS	60 dont 36 LS	Projet très important au regard de sa situation direct au village. Pétition d'opposition signée par 1/3 de la population totale de la commune. Nouveau projet d'un hameau léger porté par la commune, plus modeste (10 logements maximum), qui fera l'objet de la modification 5 du PLU en 2023.
3	Route de St Vallier – Parcelles A 1358 – 1359	50% LS dont 30% PLAI mini – 10% maxi en PLS	23 dont 12 LS	Rétention foncière propriétaire privé ; Contentieux en cours sur des problématiques d'inondation sur les parcelles voisines.
4	Route de St Vallier – B 465 – 475 – 479 – 1358 – 1360 – B 1523	50% LS dont 30% PLAI mini – 10% maxi en PLS	22 dont 11 LS	Nombreuses unités foncières en maîtrise privée – Unité coupée par une route départementale. Opération d'ensemble difficile à mettre en œuvre
5	Chautard – Parcelles C 617 à 622	50% LS dont 30% PLAI mini – 10% maxi en PLS	19 dont 10 LS	Réalisation impossible – Le permis d'aménager délivré le 18/04/2016 a été mis en œuvre pour un lotissement de maisons individuelles.
6	Route de Grasse C 1619	50% LS dont 30% PLAI mini – 10% maxi en PLS	12 dont 6 LS	Terrain en zone UD – 10% de CES - Superficie 7867m <sup>2</sup> : le potentiel de logements sociaux est faible : difficile d'attirer un bailleur social. Pour autant, un promoteur est en cours d'études et un permis de construire devrait être déposé prochainement
7	Les Faysoles - A 1996 – 1997 – 1998	50% LS dont 30% PLAI mini – 10% maxi en PLS	25 dont 13 LS	Terrain en zone UC détenu à moitié par la commune. L'accessibilité au site est problématique avec l'opération : Chemin étroit et problème de circulation. Une réflexion est à tenir sur l'opportunité de cet ERMS.

Des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) et des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) présentes dans notre PLU traduisent et programment ces ERMS mais font face aux obstacles énoncés ci-dessus. Détail des différents PMS :

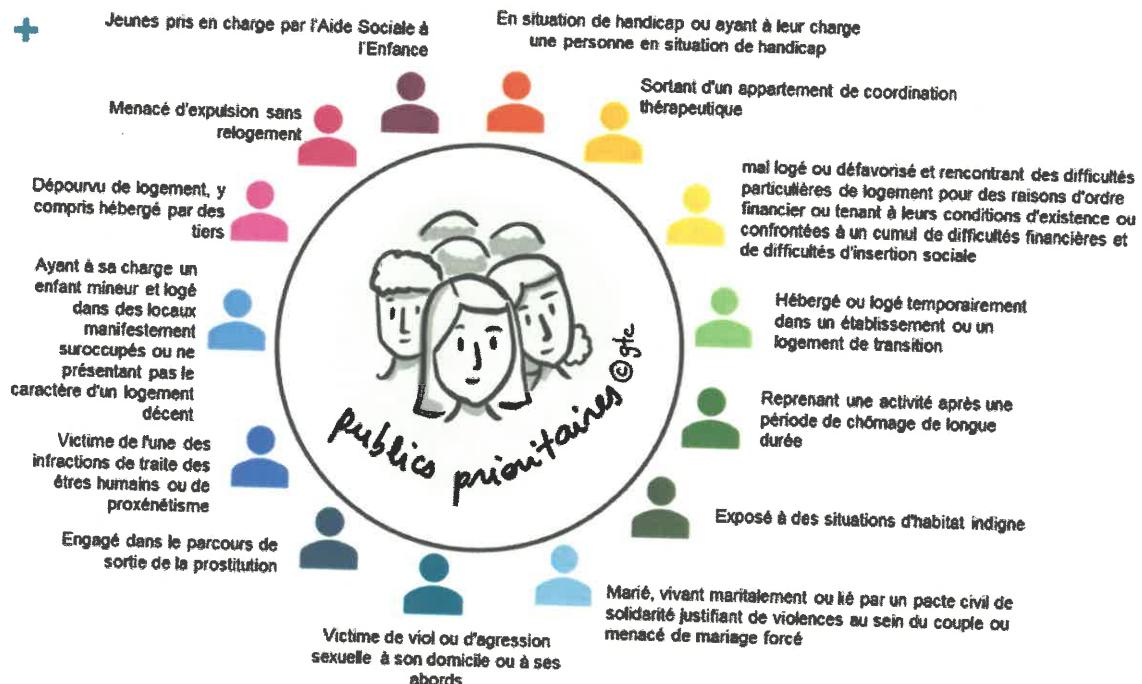
N° de PMS	Détail PMS	Analyse qualitative globale
1	PMS Pré de Pèle couvrant la totalité de la zone IAub. Pour ce périmètre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements, à destination d'habitat, d'au moins 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 60 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS.	Zone à urbaniser en raison d'une insuffisance des réseaux ; situation inchangée : aucun projet n'est réalisé à ce jour. S'agissant d'un terrain de 3 hectares environ, la consommation est devenue incompatible avec le SCOT'Ouest.
2	Zone UA. Pour ce périmètre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, dont le riorabre: de logements est supérieur ou égal à 3 unités, un minimum de 33 % de la surface de planches. totale du programme doit être affecté à des logements à usage social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS.	Aucun projet présenté sur le réseau de la zone UA. 3 projets sont en cours d'étude : <ul style="list-style-type: none"> <li>-Parcelle C-503 : réhabilitation privée et transformation d'une maison en plusieurs logements.</li> <li>-Transformation et réhabilitation de l'actuelle bibliothèque en logements sociaux d'ici 2024-2025.</li> <li>-Réhabilitation d'un logement attenant à la mairie en 2024.</li> </ul>
3	Zone UB. Pour ce périmètre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, d'au moins 150m <sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS.	Projet hameau léger en cours d'étude de faisabilité (100% social , 8 à 10 logements réversibles)
4	Zone UC. Pour ce périmètre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, d'au moins 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS.	Aucun projet n'a été présenté sur la zone à ce stade. Les constructions sont réalisées sous le seuil du PMS.
5	Zone UEr. Pour ce périmètre, en cas de réalisation par création, changement de destination ou réhabilitation, d'un programme de logements, 40% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs.	PMS instauré en octobre 2022 suite à la modification de droit commune n°3 relatif à l'instauration de l'OAP Riviera ; projet privé en cours avec 65 LS agréé. Etudes environnementales en cours pour ce projet de réhabilitation.

**Observation complémentaire :** Les projets de logements de type maisons groupées / jumelées se sont développés en zone UD, où aucun PMS n'est instauré. Dans le cadre de la révision du PLU, un PMS sera instauré sur l'ensemble des zones urbaines afin d'imposer la création de logements sociaux sur tout programme de construction.  
 La commune a également mis en place un droit de préemption urbain et souhaite valoriser en priorité le foncier déjà détenu.

## 4) Attribution aux publics prioritaires

Les types de publics reconnus comme prioritaires au titre de l'accès au parc social sont définis comme suivant :

### DALO +



Les différents contingents de répartition des logements sociaux sont repartis entre :

- l'Etat (30% du total des logements de chaque organisme),
- La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, réservataire au titre des garanties d'emprunt (20%) et subventions (10%). Le service logement intercommunal gère l'ensemble des demandes de logements locatifs sociaux de son territoire.
- La commune enregistre la demande et propose des candidats en fonction des logements qui lui ont été réservés ou réservés à la CAPG,
- Action Logement qui peut proposer des candidats en fonction des logements qui lui ont été réservés,

Le territoire est d'ores et déjà bien organisé pour gérer la demande de logement social à l'échelle de la CA du Pays de Grasse, en lien avec la commune et le CCAS de Saint-Cézaire-sur-Siagne, avec une vigilance spécifique attribuée au logement des publics prioritaires.

- **Le service logement intercommunal**, composée d'une équipe dédiée assure l'accueil, l'information et la gestion de la demande de logements sociaux. Il permet d'être au plus près de la demande, et notamment des publics prioritaires. CCAS de Saint-Cézaire-sur-Siagne est mobilisé dès lors qu'un demandeur demande la commune.

Procédure : la demande entrant par la communauté d'agglomération est redirigée vers la mairie dès lors que nous sommes réservataires en cas de gestion directe, ou pour le compte du réservataire en cas de gestion déléguée ou sur son contingent propre, sauf exception (insuffisance du nombre de candidats, ou lorsque le demandeur est reconnu DALO). Lorsqu'un logement se libère, la mairie peut alors proposer 3 candidats qu'elle transmet à la CAPG pour passage en CALEOL. La fréquence est irrégulière (0 à 3 chaque année). La commune propose effectivement 3 candidats dès lors qu'elle est sollicitée et fait partie de la commission d'attribution. Le candidat de la commune est retenu dans 95 % des cas.



Concernant les autres contingents, la commune n'est pas sollicitée.

- **Les travaux de la conférence intercommunale du logement (CIL) du Pays de Grasse**  
 La CIL du Pays de Grasse est installée depuis 2019. Instance de suivi et de validation, elle est le lieu stratégique de décision, réunissant les communes et les acteurs du logement social sur le territoire, coprésidée par l'EPCI et l'Etat. Elle fixe les orientations en matière de gestion de la demande et des attributions, adopte et valide les documents-cadres, et assure le suivi de leur mise en œuvre.

Lors de la CIL du 2 mars 2023, ont été validés les documents-socles de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, posant le cadre pour améliorer la mixité sociale et territoriale au sein du parc social, développer l'approche partenariale des attributions, et clarifier le parcours du demandeur.

Le **document d'orientations** de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) fixe 4 axes portant sur la mixité sociale et territoriale, l'attribution aux publics prioritaires, la politique de mutation au sein du parc social et la stratégie de peuplement.

Ces orientations sont déclinées de façon opérationnelle dans la **Convention intercommunale d'Attributions (CIA)** du Pays de Grasse :

Engagement n°1 : Conforter la concertation entre réservataires, communes et bailleurs.

Engagement n°2 : En faveur des objectifs d'attributions en QPV et hors QPV.

Engagement n°3 : En faveur des objectifs d'attributions aux publics prioritaires.

Engagement n°4 : En faveur de la fluidification des parcours résidentiels des locataires du parc social.

Engagement n°5 : Mettre en œuvre des actions de prévention destinées à anticiper les éventuelles difficultés des locataires, et améliorer leur accompagnement social.

Engagement n°6 : Améliorer le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

La CIL a également validé le projet de **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)** du Pays de Grasse, en 5 mesures – le conseil de communauté de juillet 2023 a validé le projet de PPGDID et soumis pour avis aux communes afin d'être adopté.

**Mesure n° 1 |** Les modalités d'accueil, d'information et d'enregistrement du demandeur

- ▶ Le Service d'information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD)
- ▶ La communication

**Mesure n° 2 |** La gestion partagée de la demande

- ▶ L'accès aux informations
- ▶ L'outil de gestion partagée

**Mesure n° 3 |** La prise en charge des situations prioritaires

- ▶ Les situations nécessitant un examen particulier
- ▶ Les instances de coordination
- ▶ L'accompagnement social et la reconnaissance DALO

**Mesure n° 4 |** La cotation de la demande

- ▶ L'outil de cotation
- ▶ La grille de cotation retenue
- ▶ Les informations et la communication sur la cotation

**Mesure n° 5 |** Les modalités d'évaluation du PPGDID

Enfin, la mise en œuvre opérationnelle de la **cotation de la demande**, laquelle sera opérationnelle dès l'automne pour plus d'équité et de transparence dans le traitement de la demande, et le passage à la **gestion en flux** des réservations de logements, vont permettre de répondre plus efficacement aux enjeux portant sur les attributions aux publics prioritaires.

La commune expérimente dès à présent la grille de cotation mise en place par la Communauté d'Agglomération.

## 3<sup>ème</sup> volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

### Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Ayant été exemptée des dispositions de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025, la commune s'engage néanmoins à un certain nombre d'actions pour cette période afin d'augmenter son offre locative sociale.

La commune souhaite mettre en place une stratégie foncière, selon ses moyens et ressources :

- Etudier le potentiel des fonciers communaux ;
- Obtenir une taxation sur les locaux vacants.

La commune reste également vigilante dans la veille foncière avec la réhabilitation prochaine d'un logement (détail ci-dessous).

#### Nouveaux logements sociaux prévus pour la période 2023-2025 à Saint-Cézaire-sur-Siagne :

- **Riviera** : Suite à l'obtention de l'agrément via UNICIL pendant la période triennale 2020-2022, 65 nouveaux logements locatifs sociaux seront livrés pendant la période 2023-2025 sur le site RIVIERA (selon le calendrier prévisionnel) – Logements comptabilisés dans la période triennale 2020-2022.
- **Projet séniors** : la commune mène actuellement une réflexion sur la création d'une trentaine d'habitats fléchés pour les seniors ; Habitat06 a été sollicité, ainsi qu'UNICIL, pour mener une réflexion conjointe. Concernant le type de financement, les 65 logements sociaux de Riviera étant agréés sans PLS, ces nouveaux logements destinés aux séniors ne déséquilibreront pas le bilan qualitatif.

**Projet d'un hameau léger** : Novateur, ce projet se constitue d'une dizaine d'habitats réversibles, sans fondations, démontables, insérés dans un environnement préservé. Un conventionnement en logement social d'une partie des habitations est en cours d'étude. L'enjeu est de pouvoir conventionner jusqu'à 10 logements sociaux (en fonction de la faisabilité) ; taux de logement sociaux pour ce projet (sous réserve) : 100%. Les phases de diagnostic et d'étude de faisabilité ont été réalisées par une association spécialisée. La commune est actuellement en contact avec AGIS06 pour étudier les différents montages financiers et juridiques possibles. Rachat de la parcelle à l'EPF fin 2022.

Ce projet sera accompagné de la modification n°5 du PLU rendant possible l'installation d'habitats réversibles sur cette parcelle, initiée par délibération du 29 mars 2023 du Conseil Municipal. Elle est menée concrètement avec la révision générale du PLU, la commune s'assurera que la MDC5 soit en compatible avec le SCOT.

- **Réhabilitation d'un T2** prévue en 2023 : 2 place de la Liberté ( bail à réhabilitation 15 ans avec Agis 06) – livraison 2<sup>ème</sup> semestre 2023
- **Réhabilitation de la bibliothèque en 6 logements sociaux en 2024** : Il s'agit d'un projet communal d'identification du gisement foncier : à l'occasion du déménagement de la bibliothèque au nouveau centre culturel Espace Terre de Siagne, les locaux actuels de la bibliothèque seront transformés en 6 logements – livraison 2<sup>ème</sup> semestre 2024 – bail à réhabilitation avec AGIS06.
- **Projet privé sur le SMS n°6** : 14 logements prévus dont 57% en logement social (respect des 50% imposés par la servitude de mixité sociale), soit 8 logements sociaux. Un avant-projet sommaire a été présenté en mai 2023 ; le permis de construire est attendu pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2023. Il s'agit de la seule SMS ayant suscité un intérêt depuis 3 ans.

**Communication** : 1ère réunion publique le 27 février 2023, en présence de la CAPG et du bailleur social AGIS06, qui sera suivie par des informations régulières auprès de la population. Attente des retombées des réunions publiques informatives du conventionnement en logement social pour les propriétaires privés (OPAH – ANAH), ciblant notamment le centre-village (habitats insalubres ou vacants recensés). Objectif : 20 logements privés conventionnés d'ici la fin de la période triennale.

- **Tout nouveau projet municipal sera étudié pour créer du logement social** : la commune reste attentive, via notre veille foncière, à proposer tout local déjà existant à notre partenaire bailleur afin de créer du logement social. Notre objectif étant de maximiser les réhabilitations de l'existant notamment au centre-village.

Détails à l'article 3.

**Nombre de logements sociaux au 01/01/2022 : 33.**

**Total de logements sociaux supplémentaires prévus à ce stade d'ici 2025 : 115**

**Total prévisionnel de logements sociaux en 2025 : 148 (sous réserve de la bonne exécution des projets listés).**

**Le nombre de logements serait ainsi multiplié par 4 par rapport à leur nombre actuel ; à l'échelle du village, un effort considérable est mené afin d'obtenir ce résultat.**

## ENGAGEMENTS ET ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE – PERIODE 2023-2025

### 1. VOLET URBANISME

**1.1 Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (menée concomitamment à la révision générale du PLU : une vigilance sera faite sur la compatibilité de cette modification en rapport avec les objectifs du SCOT) :**

- Signataires concernés : Mairie
- Résultats attendus :
  - o Permettre la réalisation du projet d'un hameau léger, comprenant des logements sociaux en habitat réversible, dans le cadre de la modification de l'OAP Centre-Village Contemporain dans laquelle se trouve le terrain retenu pour le projet.
- Calendrier :
  - o Modification lancée le 29 mars 2023.

**1.2 Révision générale du Plan Local d'Urbanisme :**

- Signataires concernés : Mairie
- Résultats attendus :
  - o Mise en place d'un PMS en zone UD (n'existe pas actuellement).
  - o Modification du PMS de la zone UC afin d'éviter le détournement de la règle par les opérateurs : le logement social ne sera pas obligatoire au-delà de 300m<sup>2</sup> mais à partir de 2 logements : 1 sera obligatoirement social.
  - o Mise en place de SMS et d'OAP.
  - o Mise en place de dispositifs permettant d'encourager la rénovation de logements existants en centre-village (ex : exonération de l'obligation de création de stationnement sur la parcelle pour les logements sociaux).
- Calendrier :
  - o Révision lancée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2023.

## 2. VOLET ACTION FONCIERE

### 2.1 Convention avec AGIS06 pour la gestion locative des logements sociaux communaux :

- Signataires concernés : Mairie – AGIS06.
- Résultats attendus :
  - o Disposer d'un bailleur social intéressé pour s'implanter sur la commune.
  - o Confier la gestion locative à un professionnel, la commune n'ayant pas de service dédié.
  - o Explorer toute possibilité de réhabilitation ou construction de logements sociaux (bail à réhabilitation, bail à construction, ...).
- Calendrier :
  - o Convention signée le 21/11/2022, active pour la période 2023-2025.

### 2.2 Achat en décembre 2022 d'un terrain à bâtir détenu par l'EPF – Parcelle F-26 :

- Signataires concernés : Mairie.
- Résultats attendus :
  - o La parcelle est le site sur lequel est identifié le projet hameau léger, avec 8 à 10 logements sociaux en habitat réversible. Etant contiguë à une parcelle communale, elle vient former un tènement unique avec celle-ci.
- Calendrier :
  - o Terrain racheté le 20/12/2022 pour 150 893.59€.
  - o Le projet hameau léger en cours d'étude: la phase de diagnostic et d'étude de faisabilité a été réalisée par une association spécialisée. La commune est actuellement en contact avec AGIS06 pour étudier les différents montages financiers et juridiques possibles : celui-ci nous a adressé un accord de principe pour mener à bien cette réalisation en juin 2023.

### 2.3 Mise en place d'une nouvelle convention avec l'EPF PACA pour l'acquisition des maisons à rénover dans le centre-village :

- Signataires concernés : Mairie.
- Résultats attendus :
  - o Veille foncière renforcée sur les ventes de maisons de village pour la réhabilitation de logements et la création de logements sociaux dans le centre-ancien.
  - o Conventionner sur l'ensemble du territoire en cas de cession d'un bien stratégique pour la réalisation de logements sociaux.
  - o Cette démarche entre dans le cadre de la loi Climat et Résilience (loi ZAN) : Privilégier la rénovation de l'existant.
- Calendrier :
  - o Prise de contact EPF : Mai 2023.
  - o Proposition de convention reçue et rencontre le 02 aout 2023.
  - o Projet inscrit à l'ordre du jour du prochain Conseil Municipal, prévu fin septembre 2023.

### 2.4 Partenariats avec plusieurs bailleurs sociaux (Habitat06, ...) pour les informer de toutes les ventes dont nous avons connaissance pour la rénovation en social :

- Signataires concernés : Mairie.
- Résultats attendus :
  - o Rénovation des logements insalubres du centre-village. Cette démarche entre dans le cadre de la loi Climat et Résilience (loi ZAN) : Privilégier la rénovation de l'existant.
- Calendrier :
  - o Veille permanente depuis 2022.

## 2.5 Majoration des taxes sur les résidences vacantes et secondaires :

- Signataires concernés : Mairie – Etat.
- Résultats attendus :
  - o Augmentation de nos financements pour permettre les acquisitions foncières.
- Calendrier :
  - o Dossier de demande déposé auprès des services de l'Etat.
  - o Décision favorable des services de l'Etat pour les résidences secondaires.
  - o En attente de la parution du décret correspondant.
  - o Vote du taux inscrit à l'ordre du jour du prochain Conseil Municipal prévu fin septembre 2023.

## 2.6 Accompagnement des porteurs de projets :

- Signataires concernés : Mairie – CAPG.
- Résultats attendus :
  - o Inciter à la rénovation des logements dans l'existant et au conventionnement en logement social, via une communication sur les différentes aides à la rénovation de la CAPG et les possibilités de confier la gestion de son logement à AGIS06 ou autres.
  - o Cette démarche entre dans le cadre de la loi Climat et Résilience (loi ZAN) : Privilégier la rénovation de l'existant.
- Calendrier :
  - o 1<sup>ère</sup> réunion publique d'information le 27/02/2023, réunissant les services de la commune, de la CAPG et d'AGIS06.
  - o Réunions régulières avec les opérateurs, CAPG, professionnels du secteur, pour faire connaître les différents dispositifs auprès du grand public.

## 3. VOLET PROGRAMMATION ET FINANCEMENT

Voir tableau de synthèse page 20.

## 4. VOLET ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES

Suite à l'analyse des besoins sociaux effectuée en 2021, 2 points particuliers sont à noter :

- Vieillissement important de la population à l'avenir.
  - o 80% de nos séniors seraient éligibles à un logement social : Projet senior en cours suite à ce constat (voir tableau page 20).
- Offre locative très pauvre sur la commune : de nombreux jeunes ou couples sont obligés de quitter la commune pour se loger.
  - o Offre locative sociale et accession à la propriété sociale sous forme de BRS à développer : au regard de l'augmentation du prix du foncier, un réel besoin d'accession à la propriété sociale est présent ; les bailleurs sociaux sont pour le moment réticents. La commune ne souhaite pas recourir au PSLA, privilégiant un parc de logements sociaux pérenne.

Le public prioritaire est défini selon la décision favorable au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable), ou selon les critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. La commune est soumise à ces dispositions.

La commune possède un contingent de 3 logements (2 communaux et 1 à la résidence de l'Esclapon), pour lesquels elle peut proposer des candidatures, en respectant les dispositions légales. La commune poursuivra la proposition de candidatures auprès de la commission d'attribution après les entretiens individualisés. La commune n'a que peu de marges de manœuvres concernant l'attribution aux publics prioritaires : cela dépend des dispositions légales et de la commission d'attribution au niveau de la Communauté d'Agglomération.

## Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

**Commune exemptée des dispositions de la loi SRU par le décret 2023-601 du 13 juillet 2023. La commune souhaite néanmoins fixer un cap à atteindre, en prenant en compte les difficultés rencontrées et reconnues par l'Etat :**

Nombre de logements sociaux au 01/01/2022 : 33

Nombre de logements sociaux à atteindre au 01/01/2022 : 471

= Déficit logements sociaux en 2022 : 438

Prévision de création de logements sociaux prévus dans la période triennale 2023-2025 : 115

- Objectif triennal :

- o Cas classique (33% minimum du déficit constaté en début de période triennale) : 145 logements sociaux.
- o **Dérogation avec CMS abaissant (25% minimum du déficit constaté en début de période triennale) : 109 logements sociaux.**
- o Dérogation avec CMS mutualisant (17% minimum du déficit constaté en début de période triennale pour la commune, 33% pour l'ensemble de la CAPG) : 74 logements sociaux.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune. Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 145 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des justifications présentées ci-dessus :

- faible attractivité du village auprès des bailleurs sociaux,
- objectifs du SCOT 'Ouest des Alpes-Maritimes,
- isolement géographique et des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants,
- faible attractivité au regard des indicateurs du décret n°2023-107 du 18 février 2023,
- exemption des dispositions de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025,

mais en tenant compte de la forte volonté à rattraper son retard de production de logements sociaux via une politique volontariste de négociation avec le privé et de veille foncière pour repérer toute opportunité, la commune poursuit la production de logements sociaux.

Toutefois, la commune de Saint-Cézaire sur Siagne a été exemptée de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2023-2025 par le décret n° 2023-601 du 13 juillet 2023 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la période triennale 2023-2025 .

La décision d'exemption a pour effet de rendre inapplicable les mécanismes et dispositifs normalement appliqués aux communes déficitaires, hormis la procédure d'inventaire qui reste applicable.

Par conséquent, la commune n'est soumise à aucun objectif de production de logements sociaux durant la période triennale 2023-2025.

### Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

#### Période triennale 2023-2025 Potentiel de 115 nouveaux logements sociaux

Opération	Projet hameau léger	Réhabilitation d'un T2	Réhabilitation bibliothèque en logements	Projet séniors	Projet privé SMS n°6	Réhabilitations (privé)	Acquisition foncière
Adresse	Chemin stade sud	2 place de la Liberté	1 rue Arnaud	Chemin des puits	Route de grasse	Centre-village	
Ref cadastrale	B-1078 + F26	Parcelle F-479 – Zone UAA	Parcelle F-92 – Zone UAA – 793m <sup>2</sup> 3 niveaux	Parcelle B-2047 – 6172m <sup>2</sup> zone UC	Parcelle C-1619 – 7000m <sup>2</sup> en zone UD		
Propriétaire parcelle	Mairie	Mairie	Mairie	Mairie	Privé		
Maître d'ouvrage	Mairie	Mairie	Mairie	Mairie	Privé	Privé	Mairie
Nb Igts projetés	10	1	6	40	14	20	30
Nb Igts sociaux projetés	10 (100%)	1 (100%)	6 (100%)	40 (100%)	8 (57%)	20	30
Typologie (PLAI, PLUS ...)				30% PLAI min (SMS)	30% PLAI min (SMS)		
Année financement prev.	2025	2023	2024	2024 - 2025	2024	2025	2025

Observations	PLU prochainement modifié	Bail à réhabilitation 15 ans avec Agis 06	Déménagement bibliothèque en 2024. Bail à réhabilitation envisagé.	Projet en cours de réflexion avec Habitat06 et UNICIL	Dépôt PC : 1 <sup>er</sup> semestre 2023 – Avant-projet finalisé	Inciter les particuliers à conventionner leur logement en social ; Détail ci-dessous (1) 1 <sup>re</sup> réunion publique 27.02.2023	Locaux CAPG, SMS, ...  DETAIL CI-DESSOUS (2)
--------------	---------------------------	---	--	---	--	---	--

#### (1) Détail réhabilitations :

- Bien en vente : maison de village sur 3 niveaux située rue de la République – Parcelle F-461 - Données transmises aux bailleurs sociaux pour étudier l'opportunité d'une acquisition.
  - Projet privé de transformation d'un logement vacant en 4 LLS au village – Parcelle C-503, 825m<sup>2</sup> - Zone Uaa.
  - Veille sur les biens présumés vacants.

#### (2) Détail acquisitions foncières possibles

- Locaux CAPG en cas de déménagement à RIVIERA du service jeunesse localisé au centre-village (environ 10LS).
  - 3 terrains en SMS prêts à accueillir du logement social (environ 20).

## Livret d'informations sur le bilan triennal 2020-2022 et les objectifs 2023-2025 en annexe.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune. Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

## Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

### **GOUVERNANCE ET PILOTAGE STRATÉGIQUE**

#### **Composition du comité de pilotage :**

##### **SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE**

- Christian ZEDET, Maire
- Jacques-Edouard DELOBETTE, adjoint au Maire
- Catherine BOUILLO-MEYER, adjointe au Maire
- Valérie BRUNETTI, directrice générale des services
- Loïc CONDÉ, chargé de projets
- Mathilde VACHEY, responsable du service aménagement et urbanisme
- Adeline GENICQ, agent en charge du CCAS.

##### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE**

- Le Président et les services de la Communauté d'Agglomération

##### **ETAT**

- Le préfet des Alpes-Maritimes et les services de la DDTM 06

##### **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES-COTE D'AZUR**

- Un titulaire ou son suppléant

#### **Périodicité des réunions**

1x par an à minima

#### **Attendus**

- Suivi de réalisation des projets de logements sociaux listés ci-dessus
- Réflexion et recherche de pistes pour augmenter le parc locatif social
- Veille sur le parc locatif social actuel

#### **Prérogatives du Comité de pilotage :**

- Évaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat
- Définition de nouvelles actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS
- Examen des futures demandes d'exemption

#### **Personne en charge de l'animation**

Loïc CONDÉ, chargé de projets

#### **Personne en charge de l'élaboration des bilans périodiques d'état d'avancement du contrat de mixité sociale**

Loïc CONDÉ, chargé de projets

**Le secrétariat général au service de cette gouvernance sera partagé entre la commune de Saint Cézaire-sur-Siagne et la Communauté d'Agglomération :**

- Un référent issu des services communaux
- Un référent du Service Habitat de la Communauté d'agglomération

Ce secrétariat prend en charge les missions suivantes :

- Assurer l'envoi des invitations, rédiger les comptes rendus...
- Prendre les dispositions pour préparer les documents présentés en réunion
- Procéder au recueil de données en vue de l'établissement des bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat.

## **ANIMATION ET SUIVI OPERATIONNEL**

En amont du Comité de pilotage, le Groupe opérationnel ayant en charge principalement le suivi des projets identifiés à l'article 3 du Contrat, est constitué de la commune de Saint Cézaire-sur-Siagne, de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse et des services de l'Etat.

### **Composition**

#### **SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE**

- Jacques-Edouard DELOBETTE, adjoint au Maire
- Catherine BOUILLO-MEYER, adjointe au Maire
- Valérie BRUNETTI, directrice générale des services
- Loïc CONDÉ, chargé de projets

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE**

- Le président ou son représentant et les services communautaires référents.

#### **ETAT**

- DDTM06.

#### **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES-COTE D'AZUR**

- Un titulaire ou son suppléant

### **Attendus**

Suivre les projets identifiés à l'article 3.

### **Prérogatives du Groupe opérationnel :**

- Établissement de bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat en vue du Comité de pilotage
- Suivi des projets identifiés à l'article 3 du Contrat
- Préparation du Comité de pilotage

- Préparation des rapports d'évaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal
- Recueil des données sous forme de tableaux de bord et établissement de tout autre document utile au suivi du Contrat
- Force de proposition dans le cadre de la mise en œuvre d'actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS

### **Personne en charge de son animation**

Loïc CONDÉ, chargé de projets.

**Effets, durée d'application, modalités de modification**

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le : 28 FEV. 2024

Saint-Cézaire-sur-Siagne

Christian ZEDET  
Maire



Communauté d'Agglomération  
du Pays de Grasse



Jérôme VIAUD  
Président



Préfecture des Alpes-Maritimes

Hugues MOUTOUH  
Préfet

Le Préfet des Alpes-Maritimes  
CAB 4831

Hugues MOUTOUH



Établissement Public Foncier Provence Alpes-  
Côte d'Azur

Madame la Directrice Générale



Claude BERTOLINO



**AR Prefecture**

006-200039857-20251211-DL2025\_209-DE

Reçu le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de  
**GRASSE**

Entre

**La commune de GRASSE**, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme VIAUD, vu les délibérations du conseil municipal du 04/07/2023 et 05/12/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, dont la commune est membre** représentée par son Président, Monsieur Jérôme VIAUD, vu les délibérations des conseils de communauté du 06/07/2023 et 14/12/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par Monsieur Hugues MOUTOUH, Préfet des Alpes-Maritimes,

**L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes Côte d'Azur**, représenté par Madame Claude BERTOLINO, Directrice Générale, agissant en vertu de la délibération n°2023/80 du conseil d'administration du 28/11/2023.

**Préambule :****Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de GRASSE est soumise aux obligations SRU depuis l'origine de la loi. Avec 15.44% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de ratrappage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de ratrappage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de GRASSE a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de GRASSE d'atteindre ses objectifs de ratrappage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période 2023-2025.

L'élaboration du présent contrat a fait l'objet de travaux menés entre élus et techniciens de la communauté d'agglomération et de la commune : groupes de travail techniques, validation après des élus. La DGA Aménagement - cadre de vie, les services Aménagement-Foncier, Urbanisme et la direction habitat & logement y ont plus particulièrement contribué.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## LE CONTEXTE TERRITORIAL:

### Les chiffres clés :

**48 870 habitants**

3606 logements sociaux

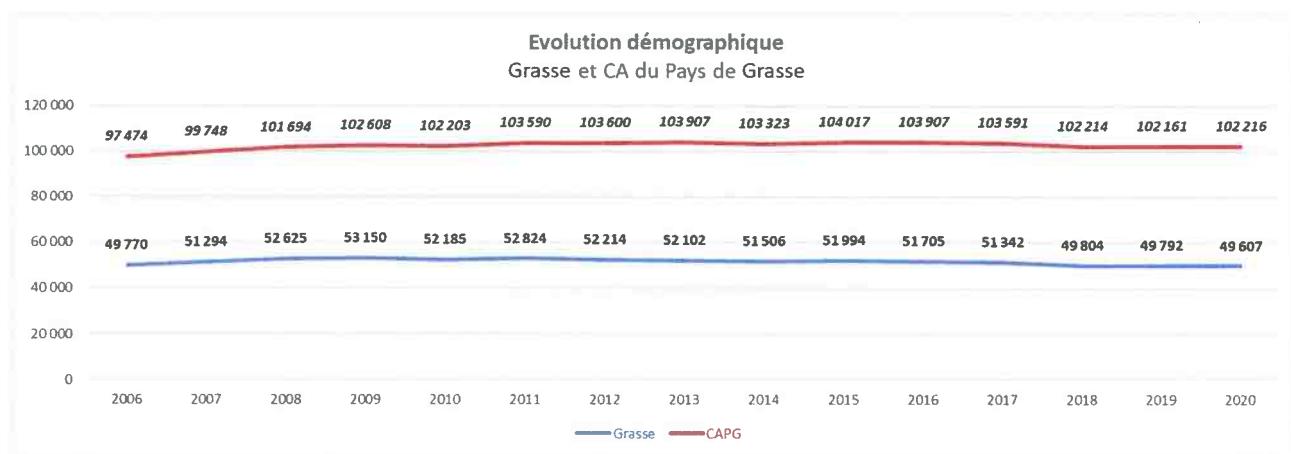
**Un parc de logements** constitué à

- 80% de résidences principales,
- 10 % de logements vacants (une forte proportion dans le centre ancien),
- et 10% de résidences secondaires

Parmi les résidences principales, plus de la moitié est occupée par leur propriétaire, environ 30% par les locataires du secteur libre, et près de 15 % de locataires HLM.

**GRASSE, ville-centre de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, compte 48 870 habitants, soit près de la moitié de la population intercommunale.**

A l'instar que le reste du Département des Alpes-Maritimes, Grasse est en perte de vitesse démographique.



Source : INSEE – population totale

### Grasse concentre en outre près des 2/3 des logements sociaux du territoire intercommunal

En 2022, avec un taux de 15.44 % de logements locatifs sociaux, la Ville dispose d'un volume élevé de logements sociaux qui absorbe une grande partie de la demande exprimée à l'échelle intercommunale : sur les **5482 logements sociaux** présents sur la CAPG, 65.8% sont situés à Grasse. La CA du Pays de Grasse enregistre, en 2022, 2634 demandes, la moitié concerne Grasse..

## STRATEGIE AMENAGEMENT et DOCUMENTS D'URBANISME

La commune est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 6/11/2018 et a fait l'objet d'une modification simplifiée le 25/06/2019.

Les principaux objectifs inscrits dans le PLU approuvé en 2018 sont les suivants :

- Incrire le PLU dans une perspective de développement durable notamment afin de préserver la qualité du cadre de vie des grassois,
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel et préserver les continuités écologiques,
- Garantir la sécurité des biens et des personnes et limiter la vulnérabilité du territoire,
- Déterminer les règles d'urbanisme qui permettront de promouvoir un nouveau modèle d'aménagement, des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, notamment le long des axes structurants de transport en commun,
- Promouvoir un modèle urbain des courtes distances, en favorisant les circulations douces et l'usage des transports en commun,
- Renforcer l'attractivité du centre-ville, en répondant aux enjeux d'intensification urbaine et de mixité des fonctions urbaines,
- Favoriser la production de logements adaptée aux revenus des ménages et aux besoins des actifs des entreprises du territoire,
- Assurer les conditions d'un développement économique dynamique de la Ville par l'extension ou la création de pôles d'activités en veillant à une bonne intégration dans leur environnement et une répartition équilibrée entre les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services,

- Structurer les entrées de ville, en lien avec la Ville et les communes avoisinantes,
- Renforcer les liaisons et le maillage inter-quartiers,
- Anticiper sur les besoins en équipements et infrastructures publics,
- Réfléchir sur le devenir des zones d'urbanisation futures inscrites dans le PLU approuvé en 2007 au regard du contexte environnemental, de leur accessibilité, de leur niveau d'équipement,
- Assurer la mise en compatibilité ou la prise en compte des documents de planification ou de programmation supra-communaux qui s'imposent au PLU (SCOT, PLH, PDU, Plan Climat...).

La commune de Grasse est couverte par le **Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes** (SCoT'Ouest), approuvé le 20/05/2021 et modifié en dernier lieu le 27/10/2022. Ce dernier conforte Grasse dans son rôle de centre urbain du moyen-pays, avec une ambition de promouvoir un nouveau modèle d'urbanisation favorisant la sobriété foncière par un développement urbain principalement concentré sur les unités prioritaires de renouvellement urbain. Le document s'appuie sur le gisement foncier, potentiel de mutabilité, que le PLU devra prioritairement mobiliser. Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT prévoit un développement urbain suivant les principes de requalification urbaine, sur son axe sud, le long de la RD4 et du Grand Vallon, de son centre-ville urbain au hameau du Plan en direction de Mouans Sartoux, en cohérence avec le déploiement des transports en commun, bus et train.

Un **Plan de Déplacements Urbains** a été mis en place à l'échelle du territoire pour la période 2017-2027.

Enfin, la commune de Grasse ayant souhaité impulser, dès 2010, une dynamique à sa **stratégie foncière à vocation d'habitat**, elle s'est dotée de moyens humains ainsi que d'outils d'analyse et d'action. C'est la raison pour laquelle la commune a mutualisé pour partie les agents du service aménagement-prospective foncière de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse. Plus précisément sur la thématique de la prospective foncière, un agent est mutualisé en vue de réaliser les veilles, analyses et prospections foncières nécessaires à la connaissance et au développement du territoire communal, ainsi qu'à l'appui à la planification urbaine, et ce, afin notamment de répondre aux objectifs en matière d'habitat.

## LE CONTRAT DE MIXITE SOCIALE "PREMIERE GENERATION"

Grasse a conclu avec l'Etat un 1<sup>er</sup> contrat de mixité sociale lui permettant de s'appuyer sur des objectifs réalistes rendus cohérents par une programmation anticipée et travaillée bien en amont. Il fixait dès lors un palier intermédiaire d'objectifs :

- **Le flux** : réaliser au moins 40 % de logements locatifs sociaux et PSLA **parmi l'ensemble des logements programmés** (résidences principales, résidences secondaires, hébergement, logements pour publics spécifiques) sur les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019.
- **La vitesse de rattrapage** : atteindre 15 % de résidences principales

A noter : les 15% sont à présent dépassés, pour un nombre de résidences principales qui a évolué de façon modérée.

## LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT DE LA CA DU PAYS DE GRASSE

La CAPG s'inscrit comme chef de file en matière d'habitat et à ce titre mobilise les outils et met en œuvre des dispositifs dynamiques et innovants sur l'ensemble des champs de l'habitat et du logement.

**Un cadre : le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2024** fixe 4 grandes orientations déclinées en un programme de 15 actions, et établit un programme territorialisé de production de logements sur les communes en identifiant des potentiels à échéance PLH et long terme. **4 orientations** :

1. Conforter la stratégie foncière et accroître la production de logements, la diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire, fixant un **objectif global annuel de 760 logements dont 50% de logements locatifs sociaux**.  
**Grasse** : un objectif annuel de 300 logements dont 150 logements sociaux (50 %) – Le bilan d'étape établi en 2020 a confirmé la pertinence et la faisabilité de ces objectifs => prolongation de 2 années sur 2023 et 2024.
2. Poursuivre les efforts d'amélioration et de renouvellement du parc existant, privé et public, et améliorer les équilibres sociaux (OPAH, LHI, permis de louer, NPNRU, délégation des aides à la pierre).
3. Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement.
4. Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat : prise de délégation des aides à la pierre et mise en œuvre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

**Perspective 2023** : lancement de la consultation en vue de l'élaboration de prochain PLH 2025-2030.

**La CAPG est déléguataire des aides à la pierre**, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, lui permettant de gérer les aides de l'Etat pour le financement du parc social, et de l'Anah pour les aides à l'amélioration du parc privé. Spécifiquement sur le parc social, la CA du Pays de Grasse a introduit de nouveaux **mécanismes de financement** :

- Les aides aux bailleurs sociaux pour équilibrer les opérations : PLUS et PLAI, aides majorées en AA (hors ULS)
- La garantie des emprunts et les aides au logement social sur fonds propres de la CAPG

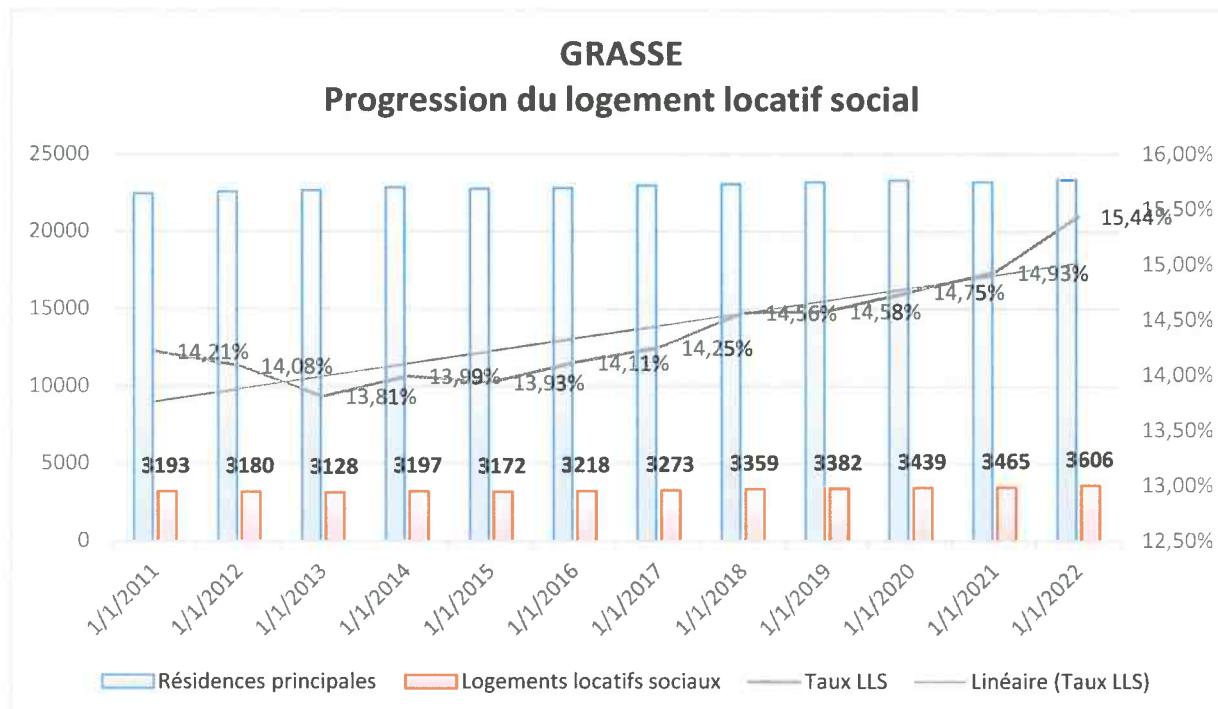
**UNE VIGILANCE PARTICULIERE PORTEE SUR L'HABITAT A GRASSE : la conjugaison de dispositifs dynamiques portés par la Ville et la CA du Pays de Grasse**

- Le plan national Action Cœur de Ville ACV
- Le projet de rénovation urbaine retenu au titre du NPNRU
- L'instauration du Permis de Louer – régime d'autorisation de mise en location
- Des dispositifs d'amélioration du parc privé adaptés aux territoires : une OPAH de droit commun couvrant les 23 communes du Pays de Grasse, avec des priorités données aux travaux de rénovation énergétique, en faveur de l'autonomie, et de lutte contre l'habitat indigne, et une OPAH-RU spécifique au centre historique de Grasse, avec un volet renforcé sur l'aide aux copropriétés fragiles et dégradées, et une approche préalable au recyclage de l'habitat ancien dégradé, et des moyens complémentaires au permis de louer.
- Une équipe dédiée à la lutte contre l'habitat indigne.

## 1<sup>er</sup> volet / Pointe de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Evolution du taux de logement social

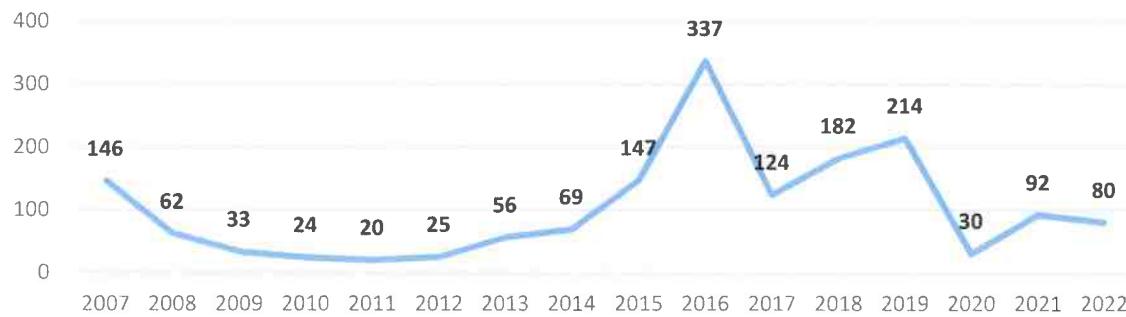
Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, GRASSE compte 3606 logements locatifs sociaux, soit 15.44% du parc de résidences principales.



Source : Inventaires SRU - CAPG

- Tendance à la hausse, avec une reprise accentuée sur la période du présent PLH
- Un accroissement substantiel du volume du parc, des efforts importants consentis depuis 2018,
- Un point d'étape du PLH qui souligne un engagement des projets dans l'épure des objectifs : des réalisations en phase avec les objectifs à mi-parcours.
- Des mises en location nombreuses sur la période récente

### 1641 logements agréés depuis 2007



Sources : DDTM06-SHRU – CAPG

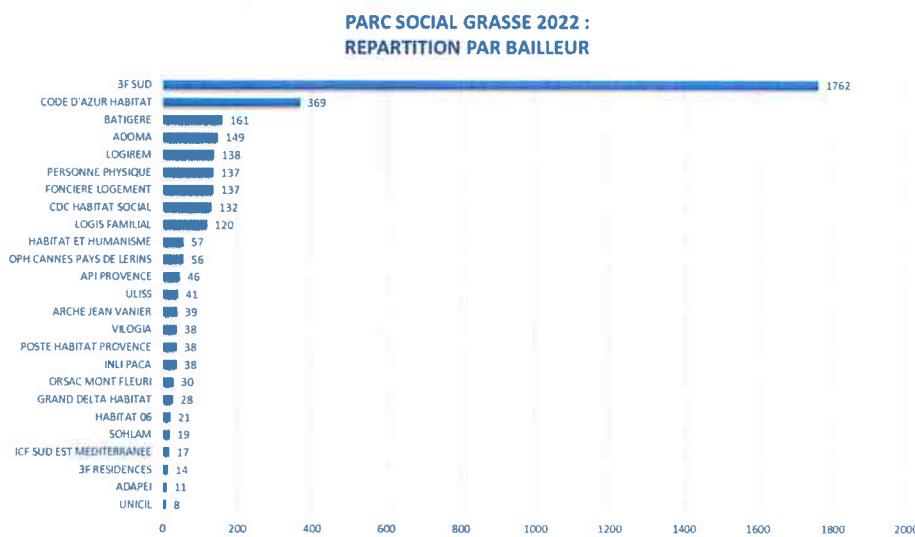
- Une année exceptionnelle en 2016, liée à une conjoncture très favorable
- Une dynamique soutenue en première période du PLH 2017-2022
- Un dérochage brutale en 2020, une reprise fragile depuis liée au contexte de crise sanitaire et économique : crise de la construction, hausse des prix des matériaux et du foncier, des retards criants dans les livraisons : des chantiers en peine, des entreprises en très grande difficulté poussées à la fermeture.

### 2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Aujourd'hui, avec **15,44 %** de logements sociaux, la Ville dispose d'un volume élevé de logements sociaux, qui absorbe en outre une grande partie de la demande exprimée à l'échelle intercommunale : **sur les 5479 logements sociaux présents sur la CAPG, 65,8% sont situés à Grasse.**

### Caractéristiques du parc social

Le patrimoine du bailleur 3F SUD, nettement sur-représenté (bailleur historique de la Ville de Grasse)



Source : inventaire SRU 01/01/2022

Une forte représentation des logements financés en PLUS

Un nouvel équilibre à trouver entre le PLS et le PLAI

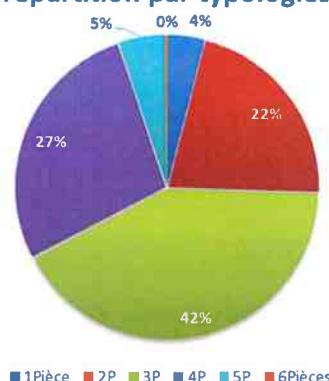
### Parc social GRASSE 2022 : répartition par types de financement (et équiv.)



Source : RPLS 2022

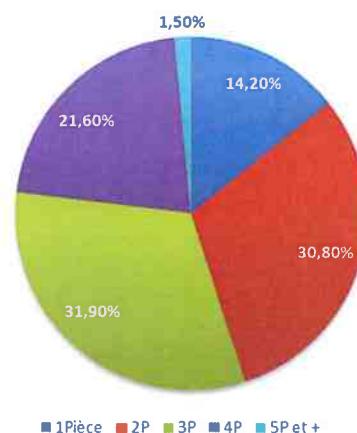
Une offre adaptée à la demande pour les types 3 et 4, mais un décalage pour les petites typologies types 2 et 3.

### Parc social GRASSE 2022 : répartition par typologies



Source : RPLS 2022

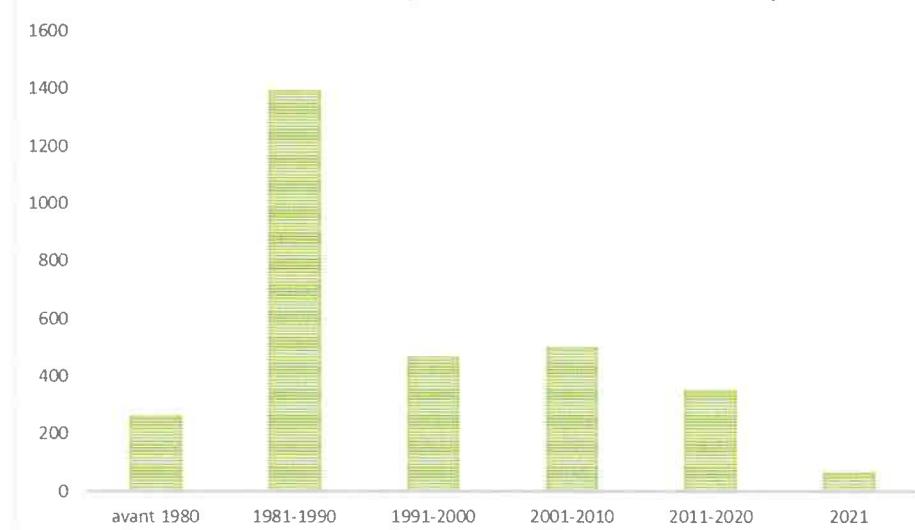
### Répartition de la demande par typologies en 2022



Source : SNE 2022

Un parc conventionné majoritairement dans les années 80.

### PARC SOCIAL GRASSE 2022 : ANCIENNETÉ (ANNÉE CONVENTION)



Source : RPLS 2022

Tension de la demande

**Sur Grasse, la tension de la demande est, en 2022, plus faible que dans le reste du département et de la région.**

**A noter :** parmi les 1367 demandes de logements sur Grasse, plus du quart (27%) provient de ménages habitant déjà le parc social (369 demandes de mutations). Cette proportion est bien supérieure à celle enregistrée dans le Département (22%). Il conviendra de mettre en œuvre des moyens opérationnels pour examiner et traiter plus spécifiquement ces demandes (prévu dans le cadre de la CIL).

	DEMANDES toutes confondues	DEMANDES Hors mutations	DEMANDES SATISFAITES ttes confondues	DEMANDES SATISFAITES hors mutations	D/A (toutes demandes)
<b>PACA</b>	206 198	150 699	23 478	18 455	8.78
<b>Alpes-Maritimes</b>	45 147	35 218	4544	3678	9.94
<b>CAPG</b>	2634	1971	432	358	6.10
<b>GRASSE</b>	1367	998	226	185	6.04

Source : SNE 2022

**Une augmentation de l'offre qui a permis de faciliter l'accès au parc social :**

- Une augmentation des attributions : 173 attributions en 2015 vs 271 en 2021
- Une augmentation du parc de près de 450 logements depuis 2015

**Profil des demandeurs (source CAPG avril 2023 – PELEHAS et Syplo /SNE décembre 2022) :**

Part des personnes seules : 34.6 % (tension sur les petites typologies)

Part des ménages habitant sur la commune : 73.0 %

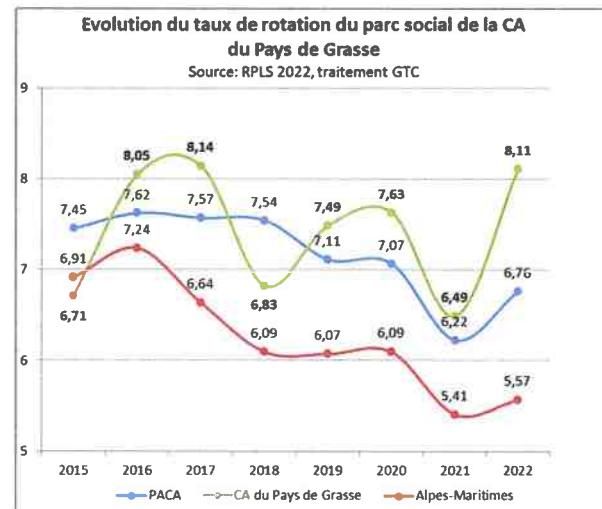
Part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI : 57.8% (Pelehas) – 67.7% (SNE)

Part des ménages appartenant au 1<sup>er</sup> quartile : 22.4%

Part des demandeurs reconnus DALO : 5 dossiers souhaitant Grasse

**Taux de rotation :**

Un taux de rotation à l'échelle de la CA du Pays de Grasse plus favorable que dans le reste du département.

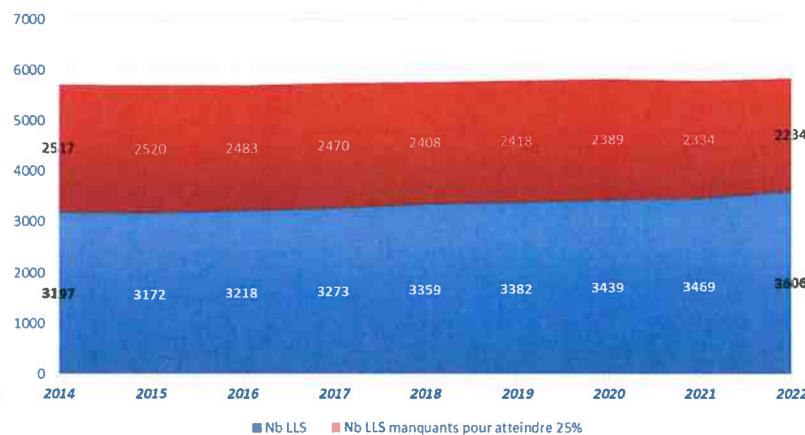


### 3) Dynamique de rattrapage SRU

#### Bilans triennaux

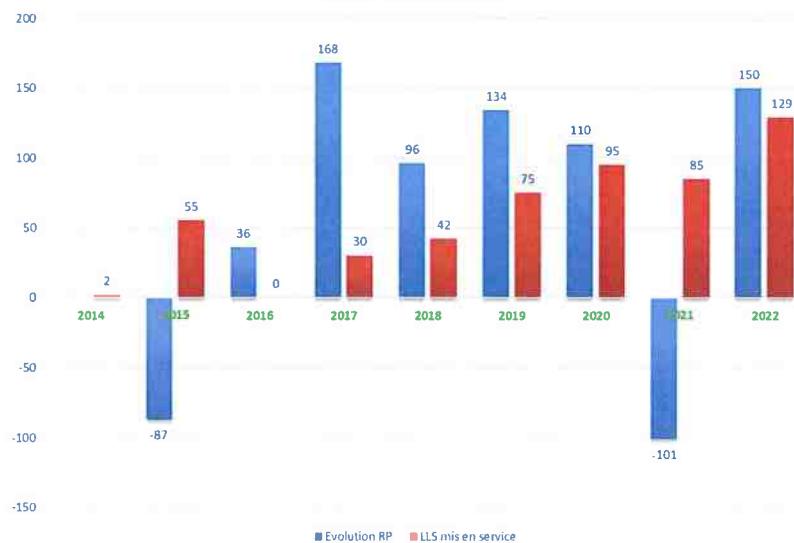
Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
<b>Objectifs</b>		634		820		1209	
<b>Réalisés</b>		551		421		115	
<b>Taux d'atteinte</b>		86.91%		51.34%		+ 8 à comptabiliser, soit 123	
% de PLAI	% de PLS	29.62%	14.36%	25.14%	37.16%	9.51%	(10.17% après rectification)
<b>Taux de carence</b>		-	-	-	-	17.14%	36.67%

**Evolution annuelle du déficit de LLS pour atteindre 25% des RP depuis 2014**



Source inventaires SRU

**Part des logements sociaux mis en service et évolution du volume des RP depuis 2014**



Source inventaires SRU et INSEE

**Part des logements sociaux financés et des logements autorisées depuis 2017**



⇒ une inversion des courbes, après la rupture de 2020, une nette reprise du financement des LLS, couplée une confirmation de la baisse des autorisations

Source SITADEL – inventaires SRU – CAPG

**4) Les modes de production du logement social**

De 2014 à 2022, les programmes réalisés en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) représentent la moitié des programmes financés, et le tiers des logements financés, soit :

- 14 programmes réalisés en MOD représentant 213 logements
- 30 programmes réalisés en VEFA représentant 665 logements

Parmi eux, 9 programmes sont réalisés en Acquisition-Amélioration (AA) représentant 63 logements

- ⇒ **La production en VEFA représente une part significative de la production de LLS. Afin de rétablir un équilibre entre production en VEFA et MOD, diverses interventions de la puissance publique seront déployées : actions sur le foncier, aides ciblées.**
- ⇒ **Afin d'accentuer la production en AA, les actions mises en œuvre par la CAPG seront réorientées (majorations de subventions, travail de veille et d'accompagnement des bailleurs).**

## 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### 1) Action foncière

#### Difficultés observées et défis à relever

Suite à la révision du PLU en 2019, les zones d'ouverture à l'urbanisation et d'urbanisation future ont été sensiblement réduites afin de favoriser une politique de sobriété foncière et de renouvellement urbain. Cette politique vertueuse a eu également pour conséquence de freiner la dynamique immobilière ; les opérations en renouvellement urbain étant plus complexes et les équilibres financiers plus difficiles à trouver.

#### Cf. annexe 1 : Etat des ERL et SMS du Plan Local d'Urbanisme de Grasse

Par ailleurs, le prix élevé du foncier conduisent les promoteurs et les bailleurs sociaux à optimiser les droits à bâtir afin de trouver un équilibre financier pour leurs opérations conduisant à des programmes immobiliers assez denses au sein de tissus urbains souvent moins densément constitués. Ainsi, plusieurs programmes immobiliers, dont certains prévoient des logements locatifs sociaux, ont fait l'objet de recours contentieux ayant entraîné des retards importants de démarrage de chantier (Gare, Martelly,...).

#### Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Une convention d'anticipation foncière a été signée entre la Ville de Grasse, la CAPG et l'EPF le 20 octobre 2022 sur le périmètre de la gare et des casernes afin de doter la commune des outils et moyens fonciers et financiers de l'EPF afin de pourvoir constituer des réserves foncières en vue de réaliser des opérations d'aménagement mixtes en renouvellement urbain dans lesquelles seront programmées des logements en mixité sociale. Cette convention est dotée d'une enveloppe financière prévisionnelle de l'EPF à hauteur de 6 millions d'euros.

Une convention Habitat à caractère multi-sites n°1 a été signée entre la ville de Grasse, la CAPG et l'EPF le 28 mars 2018 pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme, sur le territoire de la Commune. Cette convention est dotée d'une enveloppe financière de 4 millions d'euros.

Une convention d'intervention foncière sur le site action Cœur de Ville a été signée entre la ville de Grasse, la CAPG et l'EPF le 15 juillet 2019 afin de réaliser des opérations dans le centre ancien portant notamment sur 9 îlots identifiés dans le NPRU. Une enveloppe financière de 7 millions d'euros est mobilisée.

Observatoire de l'habitat et outils de connaissance du territoire : le service Aménagement-prospective foncière a procédé à l'analyse des marchés fonciers de l'ancien notamment, à travers les données DVF désormais accessibles en data. Une fiche synthétique pour chaque quartier de la commune a été réalisée, mettant en avant les flux et volumes des transactions par typologie d'habitat ainsi répertoriées sur les 5 dernières années.

### 2) Urbanisme et aménagement

#### Difficultés observées et défis à relever -

La trame viaire contrainte de la commune (voies et trottoirs enserrés dans une trame bâtie laissant peu de place au domaine public) et sa topographie accidentée génèrent une situation de congestion du trafic routier aux heures de pointe et ne favorisent pas le développement des mobilités alternatives à la voiture (pistes cyclables sécurisée,...) et notamment des transports en site propres.

Les habitants du territoire sont donc, pour une part importante, fortement captifs des déplacements motorisés. Les programmes de logements sociaux pouvant se limiter à une place de stationnement par logement, les besoins en stationnement sont pourtant bien supérieurs à une voiture par logement. La problématique du stationnement devient alors une réelle problématique pour la bonne intégration urbaine des programmes sociaux dans le développement urbain afin d'éviter la saturation des stationnements publics voire le développement du stationnement anarchique sur le domaine public communal.

Pour illustrer ce propos : la Ville de Grasse et la CAPG souhaitent requalifier le parking aérien de la gare ferroviaire en « jardin de pluie ». Une étude réalisée en 2019 par le service déplacement de la CAPG montre que 70% à 80% de ce parking est occupé par du stationnement résidentiel notamment par les ensembles immobiliers voisins constitués essentiellement de logements sociaux. Si le report des stationnements « voyageurs » est prévu sur le parking souterrain du pôle intermodal (gratuit pour les voyageurs) qui dispose de capacités résiduelles suffisantes, la problématique du stationnement résidentiel des logements sociaux sur le parking aérien actuel pose une difficulté d'acceptation sociale du projet de « jardin de pluie » dont les objectifs s'inscrivent pleinement dans les orientations préconisées par la loi Climat et Résilience - création d'un îlot de fraîcheur urbain, désimperméabiliser et favoriser la nature en ville, infiltration des eaux pluviales dans le sol naturel pour la recharge des nappes phréatiques et améliorer la qualité des aménagements urbains sur ce quartier.

Par ailleurs, on observe une baisse conjoncturelle du rythme de la production de logements depuis 2020 suite à la crise sanitaire – et une sensible reprise en 2022, mais qui demeure inférieur à l'avant 2020.

Données SITADEL :

GRASSE	Logements autorisés	Dont logements collectifs
2019	548	508
2020	74	43
2021	93	55
2022	151	37

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Après s'être engagée dans le premier dispositif « action cœur de ville » dès 2019, la Ville de Grasse s'est positionnée sur le second volet du dispositif concernant les entrées de Ville pour la période 2023-2025. A ce titre, la commune prévoit de réaliser des études de prospective urbaine par la définition de schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement des sites sur lesquels l'EPF assurera la mission d'anticipation. Ce type d'études doit mettre en évidence le périmètre le plus stratégique sur lequel la démarche d'aménagement d'initiative publique est souhaitable, afin d'atteindre les objectifs généraux du projet et justifier les mesures de protection foncière et de mise en réserve de ce périmètre. La CAPG ou la Commune assurera la maîtrise d'ouvrage des études en partenariat avec l'EPF permettant de préciser les bilans prévisionnels d'opérations et la stratégie foncière d'intervention par la définition d'îlots prioritaires.

Outre ces besoins en ingénierie, la collectivité sollicitera également le soutien financier du fond de requalification des zones commerciales et périphériques dans les bilans d'opérations et notamment dans les acquisitions, en subvention d'équilibre afin de permettre la réalisation d'opération de renouvellement urbain assurant la mixité fonctionnelle et la mixité sociale des programmes de logements. Les premières ébauches de bilan, laisse présager un déséquilibre, notamment dû aux indemnités d'évictions et d'aménagement d'espace public (VRD, espaces publics, désimperméabilisations etc). La ville de Grasse a déjà pris attaché auprès des équipes du Fond de Restructuration des Locaux d'Activités, mais aussi avec la Banque des Territoires en région afin d'amorcer un tour de table des partenaires.

La veille active sur les DIA du service aménagement/prospective foncière doit permettre d'identifier des opportunités foncières afin de constituer des réserves foncières en vue de programmer des opérations d'aménagement d'ensemble notamment sur les îlots opérationnels retenus dans le cadre des études du dispositif « action cœur de ville 2 » (secteurs gare, casernes, entrées de ville,...).

**3) Programmation et financement du logement social**Difficultés observées et défis à relever

L'**équilibre financier** des opérations de logements, et de surcroit de logements sociaux, constitue un véritable frein à la production nouvelle. Ceci étant d'autant plus criant que la situation de crise actuelle impacte directement l'ensemble de la filière immobilière : à la hausse des coûts du foncier déjà élevés, s'est ajoutée une hausse des prix des matériaux, une fragilité des entreprises du bâtiment, etc.

Afin d'équilibrer leurs opérations, les bailleurs sociaux sont contraints à la mobilisation d'outils financiers peu adaptés au développement d'une offre adaptée au territoire : l'ULS et le PLS.

Une **part de la VEFA** importante, rendant malaisée la maîtrise des programmes – répartition par type de financement, qualité, espaces communs. Dans les cas où ces résidences sont ensuite gérées en copropriété, les charges sont excessives et pèsent trop fortement sur le reste à vivre des locataires.

**Les dépenses déductibles des prélèvements SRU** : la Ville de Grasse déploie des moyens importants pour le développement du logement social et la redynamisation de son cœur de ville de Grasse. A ce titre, elle s'est dotée d'un outil d'aménagement performant : la société publique locale (SPL) Pays de Grasse Développement qui participe à la production nouvelle de logements sociaux en opérations complexes. Or au titre de l'inventaire établi au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la Ville a fait remonter un état des dépenses de l'ordre de 151 049 € dédiées à la production de logements, versées sous forme de subventions à la SPL dans le cadre de la concession d'aménagement. Selon le même mécanisme, la Ville a, jusqu'alors, bénéficié d'une déduction de ses dépenses de subventions versées à la SPL pour la restructuration des îlots du PNRU dédiée à la production de logements. Pour autant, en 2022, la prise en compte de ces dépenses a été refusée au motif que le "versement d'une subvention, par une commune au profit d'une SPL qui construit pour le compte d'un bailleur, n'est pas déductible du prélèvement dans la mesure où cette subvention n'est pas directement versée au bailleur social". (prélèvement de 2022 porté à 695 140.65 €)

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance- Le PLH du Pays de Grasse

L'**évaluation en cours d'exercice du PLH**, réalisée en 2020, avait pour objectif double de questionner les réalisations, les actions et les freins rencontrés lors de la première période du PLH 2017-2019, et de redynamiser les acteurs de l'habitat et sensibiliser les élus. Ce bilan d'étape a fait état d'un bilan satisfaisant, tant en production globale qu'en locatif social, malgré

toutefois une année 2020 nettement en retrait, du fait de la crise sanitaire. Il a mis de ce fait en exergue la pertinence des objectifs retenus - notamment pour la Ville de Grasse de 300 logements annuel dont 50% de LLS, et a justifié la prorogation de deux années le PLH, jusqu'au 21/12/2024. Dès lors, il est prévu de lancer les travaux d'élaboration du prochain PLH 2025-2030, avec un volet foncier abouti et une dimension participative consolidée.

- **La délégation des aides à la pierre**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la CA du Pays de Grasse a conventionné avec l'Etat pour la délégation de compétence des aides à la pierre. Dès lors, des outils ont pu être mis en place, des échanges facilités avec les bailleurs sociaux, pour une meilleure anticipation de la programmation.

- Multiplication des échanges interservices Ville et CAPG, et les porteurs de projet,
- L'organisation de "revues des projets" LLS réunissant la commune, la CAPG, les bailleurs, biennuellement.
- L'ajustement du dispositif d'aides en faveur des bailleurs sociaux mis en œuvre par la CAPG : déploiement de moyens financiers complémentaires au titre des garanties d'emprunts et des subventions venant en complément des contributions financières de l'Etat.

- **Pistes :**

- o Intervenir sur le foncier,
- o Poursuivre les actions entreprises spécifiquement sur les immeubles du centre ancien (lien ACV et NPNRU), en lien avec Action Logement, les bailleurs, les investisseurs,
- o Comment réorienter les dépenses LLS pour qu'elles soient prises en compte dans le mécanisme des déductions des prélèvements SRU ?

- **La mobilisation du parc privé :**

Un travail particulier est mené par la commune de Grasse pour favoriser le conventionnement du parc existant. Dans le cadre des dispositifs d'amélioration du parc privé (OPAH et OPAH-RU 2022-2027 et Permis de Louer), la Ville et la CAPG mobilisent les propriétaires du parc privé pour conventionner leurs logements.

- **Des outils d'ingénierie dédiés à la production du logement abordable :**

- o La création de la direction habitat-logement pour rapprocher la qualification de la demande et anticiper sur l'offre intégrant le service logement intercommunal et le service habitat de l'aide à la pierre
- o L'EPCI a en outre créé un service commun pour l'instruction des permis de construire de Grasse ; le suivi est ainsi facilité. Un circuit de partage de l'information, a été mis en œuvre entre les services Ville/CAPG de l'habitat, de l'urbanisme, de l'aménagement.
- o Un observatoire du foncier et de l'habitat en construction au titre des travaux d'élaboration du prochain PLH

- **Points de vigilance** : ULS et PLS comme variables d'ajustement pour l'équilibre des opérations.

ULS : offre de logements non pérenne,

PLS : difficultés à trouver des locataires.

Pistes à explorer sur ces 2 points : réduire/encadrer le recours à l'ULS via une charte portée par la CAPG, proposer à l'échelle de la Ville, une "bourse aux logements PLS" à destination des agents, des actifs.

## 4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever

Peu de dossier DALO demandant Grasse (5 à ce jour), du fait de l'anticipation – les demandes sont examinées précisément.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Le territoire est d'ores et déjà bien organisé pour gérer la demande de logement social à l'échelle de la CA du Pays de Grasse, en lien avec le CCAS de Grasse, avec une vigilance spécifique attribuée au logement des publics prioritaires.

- **Le service logement intercommunal**, composée d'une équipe dédiée assure l'accueil, l'information et la gestion de la demande de logements sociaux. Il permet d'être au plus près de la demande, et notamment des publics prioritaires. CCAS de Grasse mobilisé dans ce cadre.
- **Les travaux de la conférence intercommunale du logement (CIL) du Pays de Grasse**  
La CIL du Pays de Grasse est installée depuis 2019. Instance de suivi et de validation, elle est le lieu stratégique de décision, réunissant les communes et les acteurs du logement social sur le territoire, coprésidée par l'EPCI et l'Etat. Elle fixe les orientations en matière de gestion de la demande et des attributions, adopte et valide les documents-cadres, et assure le suivi de leur mise en œuvre.

Lors de la CIL du 2 mars 2023, ont été validés les documents-socles de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, posant le cadre pour améliorer la mixité sociale et territoriale au sein du parc social, développer l'approche partenariale des attributions, et clarifier le parcours du demandeur.

Le **document d'orientations** de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) fixe 4 axes portant sur la mixité sociale et territoriale, l'attribution aux publics prioritaires, la politique de mutation au sein du parc social et la stratégie de peuplement.

Ces orientations sont déclinées de façon opérationnelle dans la **Convention intercommunale d'Attributions (CIA)** du Pays de Grasse :

- Engagement n°1 : Conforter la concertation entre réservataires, communes et bailleurs.
- Engagement n°2 : En faveur des objectifs d'attributions en QPV et hors QPV.
- Engagement n°3 : En faveur des objectifs d'attributions aux publics prioritaires.
- Engagement n°4 : En faveur de la fluidification des parcours résidentiels des locataires du parc social.
- Engagement n°5 : Mettre en œuvre des actions de prévention destinées à anticiper les éventuelles difficultés des locataires, et améliorer leur accompagnement social.
- Engagement n°6 : Améliorer le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

## DALO +



La CII a également validé le projet de Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) du Pays de Grasse, en 5 mesures.

La mise en œuvre opérationnelle de la **cotation de la demande**, laquelle sera opérationnelle dès l'automne pour plus d'équité et de transparence dans le traitement de la demande, et le passage à la **gestion en flux** des réservations de logements, vont permettre de répondre plus efficacement aux enjeux portant sur les attributions aux publics prioritaires.

- |                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| <b>Mesure n° 1</b> | Les modalités d'accueil, d'information et d'enregistrement du demandeur | <ul style="list-style-type: none"> <li>► Le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD)</li> <li>► La communication</li> </ul>  |
| <b>Mesure n° 2</b> | La gestion partagée de la demande                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>► L'accès aux informations</li> <li>► L'outil de gestion partagée</li> </ul>  |
| <b>Mesure n° 3</b> | La prise en charge des situations prioritaires                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>► Les situations nécessitant un examen particulier</li> <li>► Les instances de coordination</li> <li>► L'accompagnement social et la reconnaissance DALO</li> </ul> |
| <b>Mesure n° 4</b> | La cotation de la demande   | <ul style="list-style-type: none"> <li>► L'outil de cotation</li> <li>► La grille de cotation retenue</li> <li>► Les informations et la communication sur la cotation</li> </ul>                           |
| <b>Mesure n° 5</b> | Les modalités d'évaluation du PPGDID                                    |  |

Aux côtés de la CAPG, la commune et le CCAS de Grasse sont des acteurs essentiels dans la mise en œuvre de ces outils.

**Les points de vigilance** : une évaluation initinere de ces outils seront nécessaires. Il conviendra notamment de veiller à ce que la grille de cotation participe pleinement à l'objectif de logement des publics prioritaires.

Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Les engagements en matière d'action foncière

Actions	Acteurs	Calen drier	Résultats
<p>Convention d'anticipation foncière avec l'EPF PACA 2022-2028 sur le secteur de la gare et des casernes : 3 îlots stratégiques</p> 	Commune CAPG EPF	2022- 2028	<p>Enveloppe financière de 6 millions d'euros dédiée aux actions d'anticipation foncière sur des îlots opérationnels à déterminer dans le cadre d'une étude d'aménagement à lancer en 2023</p>
<p>Observatoire des marchés fonciers et immobiliers réalisé en régie par le service prospective foncière de la CAPG avec une analyse synthétique proposée aux communes membres.</p>	Commune CAPG	Depui s 2021	<p>Analyse de la base de données DVF permettant de suivre les évolutions des marchés fonciers et immobiliers &gt; « lettre du marché foncier » réalisée sur Grasse par quartier</p>
<p>Examen des potentiels fonciers réalisé en régie complété par une étude gisements fonciers dans le cadre de l'élaboration du PLH 2025-2030</p>	Commune CAPG	2024	<p>Identifier les gisements préférentiels de renouvellement urbain afin de cibler les interventions foncières de la collectivité ou orienter les opérateurs immobilier dans leur prospection foncière</p>
<p>Instruction des DIA par le service aménagement-prospective foncière mutualisé entre la CAPG et la Ville de Grasse</p> <p>La convention d'intervention foncière avec l'EPF a vocation à mobiliser une enveloppe financière de 6 millions d'euros pour notamment réaliser des préemptions ciblées sur la période 2022-2028 sur les secteurs identifiés comme stratégiques. Pas de préemption réalisées à ce jour, mais la veille foncière est d'ores et déjà active.</p>	Commune CAPG	Depui s 2019	<p>Veille foncière en temps réel et instruction des DIA par le service aménagement-prospective foncière afin de gagner en réactivité sur les opportunités d'exercice du DPU et de suivi des marchés fonciers et immobiliers</p>
<p>Renouvellement de la convention d'intervention foncière sur le site Action Cœur de Ville et la convention Habitat à caractère multi-sites n°1 qui arrivent à terme en décembre 2024</p>	Commune CAPG EPF	2024	<p>Accompagnement de l'EPF dans l'identification des gisements fonciers par la Commune et la CAPG. Démarche d'acquisition foncière par l'EPF dès validation des sites</p>

Les engagements en matière d'urbanisme

<b>Actions</b>	<b>Acteurs</b>	<b>Calendrier</b>	<b>Résultats</b>
Dans le cadre de la convention d'anticipation foncière sur le secteur Gare et Casernes pour la période 2022-2028 entre l'EPF PACA, la Ville de Grasse et la CAPG, la réalisation d'une étude de prospective urbaine en 2023 permettra de définir un schéma d'organisation et des grandes orientations d'aménagement des sites sur lesquels l'EPF assurera la mission d'anticipation. La CAPG ou la Commune assurera la maîtrise d'ouvrage de l'étude en partenariat avec l'EPF permettant de préciser les bilans prévisionnels d'opérations et la stratégie foncière d'intervention par la définition d'îlots prioritaires.	CAPG Ville de Grasse EPF	2023-2024 Finalisation cahier des charges avec l'EPF en sept. 2023, puis lancement consultation fin 2023.	Ce type d'études doit mettre en évidence le périmètre le plus stratégique sur lequel la démarche d'aménagement d'initiative publique est souhaitable, afin d'atteindre les objectifs de la collectivité et justifier les mesures de protection foncière et de mise en réserve de ce périmètre.
La Ville de Grasse se positionne sur la reconduction du dispositif « action cœur de ville » orienté pour 2023-2025 vers les quartiers de gare et les entrées de ville. A ce titre, la collectivité sollicitera le soutien financier du fond de requalification des zones commerciales et périphériques afin de faciliter la réalisation d'opération de renouvellement urbain assurant la mixité fonctionnelle et la mixité sociale des programmes de logements. Les premières ébauches de bilan, laisse présager un déséquilibre, notamment dû aux indemnités d'évictions et d'aménagement d'espace public (VRD, espaces publics, désimperméabilisations etc). La ville de Grasse a déjà pris attache auprès des équipes du Fond de Restructuration des Locaux d'Activités, mais aussi avec la Banque des Territoires en région afin d'amorcer un tour de table des partenaires.	Commune Banque des Territoires ANCT	2023-2025	Faciliter le montage financier et opérationnel d'opérations d'aménagement concernant les îlots opérationnels qui seront définis suite à l'étude de prospective urbaine (cf. action précédente)

Les engagements en matière de programmation et de financement

<b>Actions</b>	<b>Acteurs</b>	<b>Calendrier</b>	<b>Résultats</b>
Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2025-2030 Etude sur les potentialités foncières Etude sur les potentiels de renouvellement urbain Etude sur les potentiels de surélévation des résidences locatives sociales existantes Séminaires élus et partenaires Observatoire habitat et foncier	Commune CAPG Tous partenaires	Dès 2023	Adoption nouveau PLH fin 2024
Cession biens communaux/SPL/EPF du centre ancien (immeubles entiers), mobiliser les aides d'Action Logement, EPF Accompagnement des porteurs de projet – bailleurs, investisseurs	Commune CAPG ALS EPF	Dès 2023	Production de logements sociaux intermédiaires (PLS), de logements en accession sociale à la propriété, conventionnés Anah
Revue de projets LLS Accentuer les échanges avec les bailleurs et promoteurs	Commune CAPG Bailleurs Promoteurs le cas échéant EPF	Dès 2023 Annuel	Identifier les blocages Consolider la programmation
Conventionnement parc privé	Commune CAPG SPL	Poursuite en 2023	A minima 10 logements conventionnés ANAH par an
Poursuite opérations complexes en centre ancien, de lutte contre la LHI / OPAH-RU	Commune CAPG SPL	Poursuite 2023	1 îlot dans le temps du CMS
Mobilisation des subventions CAPG Participer à la définition des mécanismes de financement du locatif social mis en œuvre par la CAPG, ajuster les règles pour	Commune CAPG	Poursuite en 2023	Règles incitatives PLAI, AA

Poursuivre accompagnement financier des projets en centre ancien (financement outil d'aménagement SPL) = déduction SRU ?	Commune CAPG SPL	Poursuite en 2023	Dédiction pénalités SRU
--	------------------	-------------------	-------------------------

**Les engagements en matière d'attributions aux publics prioritaires**

Actions	Acteurs	Calendrier	Résultats
Participation aux travaux de la CIL	Partenaires CIL	2023 et suivant	Participer aux différentes instances thématiques qui se tiendront sur le logement des femmes victimes de violences, des personnes en situation de handicap, des personnes souffrant de troubles psychiques, des sortants de prison, des jeunes de moins de 25 ans, des personnes sortant de structures d'hébergement, etc.
Signature CIA  Pour rappel : Le document d'orientations de la CIL rappelle l'objectif d'attributions aux publics prioritaires à hauteur de 25% minimum, hors contingent préfectoral. L'enjeu est ici de favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires par l'ensemble des réservataires, dont la Ville de Grasse et la CA du Pays de Grasse, et des bailleurs sociaux.	Commune CIL	2023	Mise en application engagements CIA
Veille spécifique sur les attributions aux 1 <sup>er</sup> quartiles hors QPV / autres quartiles hors QPV	Commune CAPG Etat	2023 et suivant	Tendre vers l'objectif CIA
Commissions du SIAO  Poursuite coordination territoriale du SIAO coordonnée par la CAPG  Mise en œuvre CCAPEX territoriale / CAPG	Commune CAPG Etat	Dès 2023 Annuel	Coordonner les acteurs et orienter les demandes relevant du SIAO  Appréhender les expulsions sur le territoire

**Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025**

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de GRASSE correspond à **33 % du nombre de logements sociaux manquants**, soit **737 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

**Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025**

Au vu des capacités foncières et équipements, aux rythmes de construction soutenables observés, aux enjeux introduits par la loi Climat et Résilience, choix de CMS abaissant.

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 559 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

*En cas d'abaissement des objectifs de rattrapage, indiquer qu'il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, en rappelant le taux plancher de rattrapage qu'il était possible de fixer en fonction de la situation de la commune (25%, 40% ou 80%) et intégrer ce tableau :*

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
GRASSE	2234	33%	737 LLS	25%	559 LLS

#### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins **168 logements PLAI et un maximum de 168 logements en PLS ou assimilés**.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

#### Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

#### Cf. annexe 2 : programmation logements 2023-2025

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

#### Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

##### Gouvernance et pilotage stratégique

###### **Composition du comité de pilotage :**

- **Commune de Grasse**  
M. Le Maire de Grasse  
Adjoint à l'urbanisme  
Adjoint au logement social  
Adjointe aux affaires sociales
- **Communauté d'agglomération du Pays de Grasse**  
Le Président de la CAPG
- **Etat**  
M. Le Préfet des Alpes-Maritimes  
Le/la représentant des services de la DDTM 06
- **Etablissement public foncier de Provence Alpes-Côte d'Azur**  
Un titulaire ou son suppléant

## PROGRAMMATION LOGEMENTS 2023-2025

## ANNEXE 2 :

Année prévisionnelle de financement LLS	NOM OPERATION	Adresse terrain	Références cadastrales	PLUS	PLAI	PLS	Logements sociaux	Taux Logements	OLS	Promoteur	Commentaires
2023	5 Vieux Boucherie	5 place de la Vieux Boucherie	BE 99		6	6					Immeuble FPF - en QPV d'où PLS ou Acc
2023	39 Droite	39 rue Droite	BE 2099		8	8					Immeuble SPL - en QPV d'où PLS
2023	Terrain des chats	Route de la Paoute	DR 2,3,4	7	3	10	29				Terrain Ville (1)
2023	Terrain PIASCO	40 Chemin de la Cavalerie	CD 210, 208, 204, 233, 211, 209, 68, 281, 207, 203, 247	9	7	2	18	44	CDC Habitat social	EDMP	PC22E0101 accordé le 17 février 2022 - solde dont 7 PLAI en OLS NPNRU
2023	WEKOS	22 av de la Libération	BO 310, 311, 312	6	2	8	19	Unicil	WEKOS		total opération 19 LLS dont 11 déjà agréés en 2022 reste 8 OLS NPNRU
2023	Terrain Castelli - Chiocci	Avenue Marguerite Rainier	BZ 27, 28, 631, 636	9	8	3	20	40		K&M IMMOBILIER	SMS 4 Pluseurs propriétaires privés réunissent les terrains pour proposer un ensemble immobilier
2023	La Maison familiale de Provence	22 avenue Frédéric Mistral	BO 5, 151		brs	32	32		MFP		PC à redéposer
2023	La Maison familiale de Provence	37 avenue Frédéric Mistral	BO 37		brs	16	16		MFP		BRS
2023	Ilot Médiathèque Sud	rue de la Lauve, rue Droite	BE 123-124-125-126-128-293-327-328-329-330	7		10	17	17	CDC Habitat social		LLS familial + étudiants/ilot recyclé NPNRU
2024	Terrain BRESCIANI	56 chemin de la Cavalerie	CD128, 63, 61, 242, 241	18	11	6	35	80		AEIPROMOTION	Démolition de la piscine pour ensemble immobilier
2024	Terrain piscine Haujès	Av Saint-Exupéry	AX 118, 119 etc	17	8		25	77			adaptation PLU
2024	Terrain PIQUET	Traverse Font Laugière	BI 42, 43, 45	9	4		13	42			Appel à projet en cours
2024	Projet CAUVI	39 avenue Pierre Sémaré	BL 111, 327, 279	21	14	5	40	80			Imm Ville + privé - en QPV d'où PLS
2025	8-8b Sœurs	8-8b rue des Sœurs				8	8				
2025	Zones à urbanisation future - PAPAG	Route de la Paoute	DW 55a61-80a87,,,	73	32		105	349		EDMP	Compatibilité Ici Climat et Résilience
2025	Terrain STRUB	Route de la Paoute	DP 243, 244, 245, 596	25	16	10	51	100		PC à déposer (1)	QUARTUS
2025	Terrain SPAR	Route de la Mairgarde	BZ 63, 96, 97	13	10	7	30	60	AIC CONSTRUCTION	SMS 3	Etudiants/ilot recyclé NPNRU
2025	Ilot Placette	Trav Placette	BH 165-378-426	10	10	10	10	10	CDC Habitat social		
2025	Ilot Roustan	traverse E Roustan, 13 rue Poissonnerie, 5,7 Rive Vieux	BH 154-155-156-161	10		10	10	10	Unicil		LLS familial/ilot recyclé NPNRU
2025	Poissonnerie	15 Poissonnerie	CK 5, /6, 95, 135, 244 à SMS 9 sur les parcelles CK	247	8H 162	5	5	5			LLS familial - dans QPV (délégation à prévoir)
2025	Quatre Chemins	Avenue Georges Pompidou	CK 5, /6, 95, 135, 244 à SMS 9 sur les parcelles CK	38	20	2	60	180		ADIM	adaptation du PLU pour densifier - SMS 8 production et reconstitution de l'offre
2025	Projet de renouvellement et au-delà										prévue entre 2026 et 2032
	<b>TOTAL</b>							135	527	1212	

**AR Prefecture**

006-200039857-20251211-DL2025\_209-DE  
Reçu le 17/12/2025  
Publié le 17/12/2025

NUM	NOM	ANNEE délivrance PC	%LLS	NB LLS prévus PLU	Nb LLS au PC	ETAT
SMS1	saint donat	0	30	99	0	
SMS2	route de cannes	0	30	135	0	
SMS3	Gare Sémard Spar	0	50	30	0	A l'étude
SMS4	Sémard Rivaprim	0	30	18	0	A l'étude
SMS5	Les Hangars	2018	20	13	19	démarrage travaux été 2023
SMS6	ZAC Martelly		30	48	0	redémarrage du projet (PC)
SMS7	Hopital Clavary	2016	60	126	129	Livrés
SMS8	4 chemins nord	0	50	50	0	A l'étude
SMS9	4 chemins sud	2015	30	39	26	Livrés
SMS10	Marechal Leclerc	0	30	0	0	
SMS11	Petit Paris	2019	30	51	60	Livrés
SMS12	le Roure	2017	40	25	28	PC non mis en œuvre
SMS13	Mathias Duval /ste Lorette	2020	30	10	30	PC non mis en œuvre
SMS14	St Antoine est	0	30	0	0	
SMS15	Av GI DE GAULLE	0	50	0	0	
SMS16	non attribuée					
SMS17	Frédéric mistral sud	2021	50	12	26	
SMS18	le Bon Marché	0	50	0	0	
SMS19	Le Plan		50	0	0	
SMS20	Terrain Gendarmerie	0	50	0	0	
SMS21	Rte de Cannes	2017	100	24	24	livrés
SMS22	Marigarde	2017	100	29	NR	en cours
SMS23	les Capucins	2017	50	16	16	Livrés
SMS24	Emmanuel Rouquier	2017	30	14	15	Livrés
ERL1	chemin de l'orme	0	100	0	0	
ERL2	porte neuve	2021	75	103	103	Livrés
ERL3	libération	2016	100	79	4911 m <sup>2</sup> sdp	PC non mis en œuvre
ERL4	Jean XXIII	0	100	0	0	A l'étude
ERL5	Libération estérel	2022	100	5	19	travaux 2023
ERL6	Libération Mistral	0	100	0		
ERL7	Rouquier Ouest	0	100	0	0	
ERL8	Sidi brahim	2017	100	80	4138 m <sup>2</sup> sdp	Travaux en cours

**AR Prefecture**

006-200039857-20251211-DL2025\_209-DE  
Reçu le 17/12/2025  
Publié le 17/12/2025

**Partenaires à associer, le cas échéant**

Bailleurs, tout acteur œuvrant dans le domaine du logement

**Présidence :** M. Le Maire de Grasse

**Périoricité des réunions :** 1x par an a minima

**Attendus :**

- Dresser les bilans annuels
- Identifier et lever les blocages éventuels
- Valider l'intégration de nouveaux projets le cas échéant
- Suivre la réalisation des projets de logements sociaux listés en annexe
- Réflexion et recherche de pistes pour augmenter le parc locatif social
- Assurer une veille sur le parc locatif social actuel

**Prérogatives du Comité de pilotage :**

- Évaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat
- Définition de nouvelles actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS
- Examen des futures demandes d'exemption

**Personne en charge de l'animation :** Représentant de la commune

**Personne en charge de l'élaboration des bilans périodiques d'état d'avancement du contrat de mixité sociale :** Représentant de la commune

**Le secrétariat général au service de cette gouvernance sera partagé entre la commune de Grasse et la Communauté d'Agglomération :**

- Un référent issu des services communaux
- Un référent de la Direction Habitat - Logement de la Communauté d'agglomération

**Ce secrétariat prend en charge les missions suivantes :**

- Assurer l'envoi des invitations
- Rédiger les comptes rendus
- Préparer les documents présentés en réunion
- Procéder au recueil de données en vue de l'établissement des bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat.

**Animation et suivi opérationnel**

En amont du Comité de pilotage, le **Groupe opérationnel** ayant en charge principalement le suivi des projets identifiés à l'article 3 du Contrat, est constitué de la commune de Grasse, de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse et des services de l'État.

**Composition :**

DGS/DGA Ville de Grasse et CAPG

Directions / Services :

Aménagement et Foncier VdG/CAPG

Urbanisme VdG/CAPG

Habitat & Logement CAPG

Les services de l'État : la DDTM06

Établissement Public Foncier de Provence Alpes-Côte d'Azur : Un titulaire ou son suppléant

Le cas échéant : bailleurs, autres acteurs.

**Périoricité :** le groupe opérationnel se réunira semestriellement a minima. Des groupes de travail techniques seront mobilisés régulièrement et fréquemment, en lien avec les séquences techniques inter-services organisées par la CA du Pays de Grasse.

**Attendus :**

- Préparer les comités de pilotage
- Assurer le suivi des projets de logements sociaux
- Identifier et lever les blocages éventuels
- Proposer l'intégration de nouveaux projets le cas échéant

**Prérogatives du Groupe opérationnel.**

- Établissement de bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat en vue du Comité de pilotage
- Suivi des projets identifiés à l'article 3 du Contrat
- Préparation du Comité de pilotage
- Préparation des rapports d'évaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal
- Recueil des données sous forme de tableaux de bord et établissement de tout autre document utile au suivi du Contrat
- Force de proposition dans le cadre de la mise en œuvre d'actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS

**Personne en charge de son animation :** Représentant de la commune

**Effets, durée d'application, modalités de modification**

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le :

**25 AVR. 2024**



Pour l'**ETAT**

Le Préfet des Alpes-Maritimes  
Hugues MOUTOUH,





## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de  
**LA ROQUETTE SUR SIAGNE**

Entre

**La Commune de LA ROQUETTE SUR SIAGNE**, représentée par son maire en exercice M. Christian ORTEGA, habilité à signer le présent contrat de mixité sociale en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2024,

**La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse dont la commune est membre** représentée par son Président, M. Jérôme VIAUD, habilité à signer le présent contrat de mixité sociale en vertu de la délibération du conseil de communauté du 06/07/2023,

**L'État**, représenté par Monsieur Hugues MOUTOUH, Préfet des Alpes-Maritimes,

**L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes Côte d'Azur**, représenté par Madame Claude BERTOLINO, Directrice Générale, vu la délibération n°2023/80 du conseil d'administration du 28/11/2023

**Préambule :****Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de LA ROQUETTE SUR SIAGNE est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec près de 8.77% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de LA ROQUETTE SUR SIAGNE a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de LA ROQUETTE SUR SIAGNE d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## LE CONTEXTE

La commune de LA ROQUETTE SUR SIAGNE, située à 8 km de Grasse, compte 5413 habitants (au 1er janvier 2020 - source INSEE). Elle couvre près de 985 hectares, représente 1.28 % du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et concentre près de 5,5 % de la population communautaire.

La CAPG s'inscrit comme chef de file en matière d'habitat et à ce titre mobilise les outils et met en œuvre des dispositifs dynamiques et innovants sur l'ensemble des champs de l'habitat et du logement.

**Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2024** fixe 4 grandes orientations déclinées en un programme de 15 actions, et établit un programme territorialisé de production de logements sur les communes en identifiant des potentiels à échéance PLH et long terme. **4 orientations :**

1. Conforter la stratégie foncière et accroître la production de logements, la diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire, fixant un **objectif global annuel de 760 logements an dont 50% de logements locatifs sociaux**. Pour La Roquette sur Siagne, cela entraîne un objectif annuel de 45 logements dont 23 logements sociaux. Le bilan d'étape établi en 2020 a confirmé la pertinence et la faisabilité de ces objectifs => prolongation de 2 années sur 2023 et 2024.
2. Poursuivre les efforts d'amélioration et de renouvellement du parc existant, privé et public, et améliorer les équilibres sociaux (OPAH, LHI, délégation des aides à la pierre)
3. Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement
4. Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat : prise de délégation des aides à la pierre et mise en œuvre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

**Perspective 2023** : lancement de la consultation en vue de l'élaboration de prochain PLH 2025-2030.

La CAPG est délégataire des aides à la pierre, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, lui permettant de gérer les aides de l'Etat pour le financement du parc social, et de l'Anah pour les aides à l'amélioration du parc privé. Spécifiquement sur le parc social, la CA du Pays de Grasse a introduit de nouveaux mécanismes de financement :

- Les aides aux bailleurs sociaux pour équilibrer les opérations : PLUS et PLAI, aides majorées en AA (hors ULS)
- La garantie des emprunts et les aides au logement social sur fonds propres de la CAPG

## 1) Evolution du taux de logement social

En 2009, le taux de logement sociaux était inférieur à 2,7% soit 88 logements sociaux. Il n'a cessé de progresser jusqu'en 2021 avec une forte augmentation en 2010 expliquée par la livraison de deux opérations de 143 logements sociaux et en 2019/2022 en raison de la livraison de 3 opérations. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de logements sociaux atteint 8.77% pour un total de 208 logements sociaux.

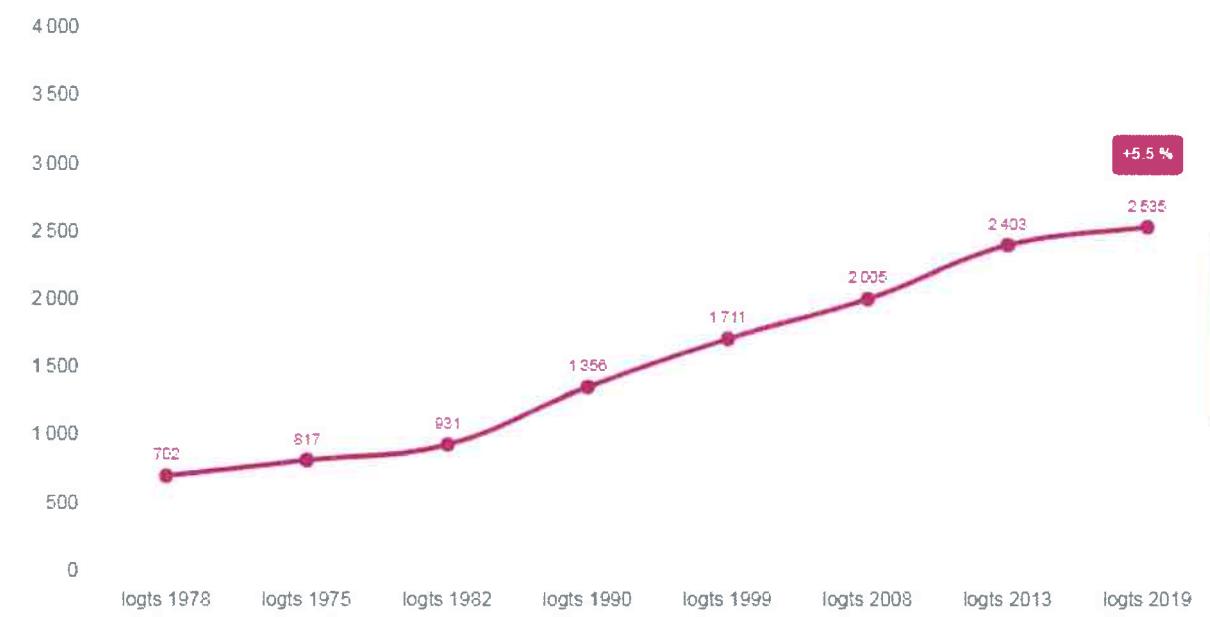
En 2022, l'indice de tension est de 4.2 (Soit 180 demandes pour 31 attributions). Il était de 1,39 en 2021 (année exceptionnelle due à un volume très important de livraisons) et de 6.7 en 2020. A titre de comparaison, l'indice de tension dans le Département est de 12,3 (au 1<sup>er</sup> janvier 2023), soit nettement supérieure à celui de La Roquette sur Siagne.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, La Roquette sur Siagne compte **208 logements locatifs sociaux**, soit 8.77% du parc de résidences principales.

### *Evolution du nombre de logements de 1968 à 2019*

#### La Roquette-sur-Siagne

##### % Variation sur 5 ans

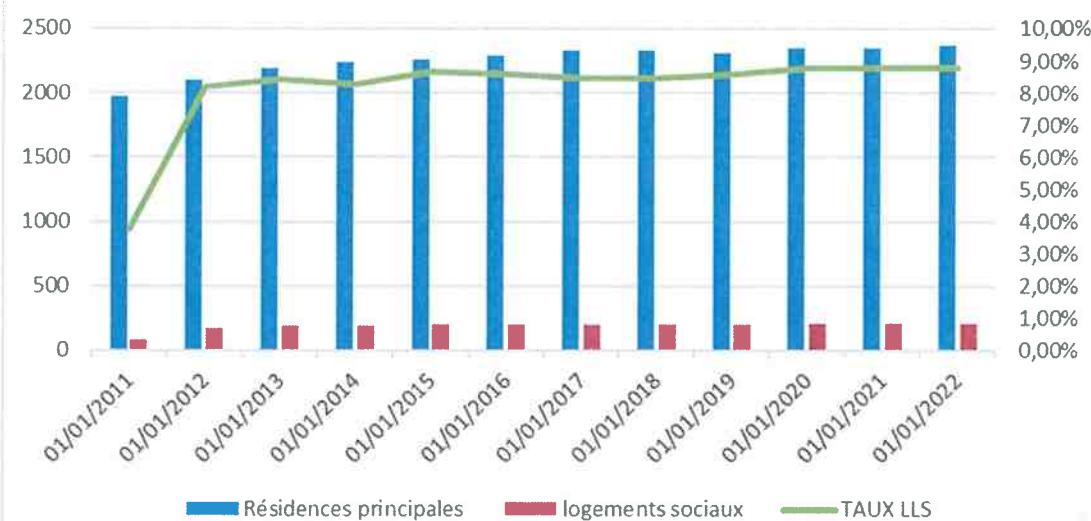


### - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>702</b>	<b>817</b>	<b>931</b>	<b>1 356</b>	<b>1 711</b>	<b>1 992</b>	<b>2 437</b>	<b>2 562</b>
Résidences principales	571	669	847	1 224	1 586	1 832	2 175	2 276
Résidences secondaires et logements occasionnels	98	54	60	53	83	76	113	156
Logements vacants	33	94	24	79	42	83	149	130

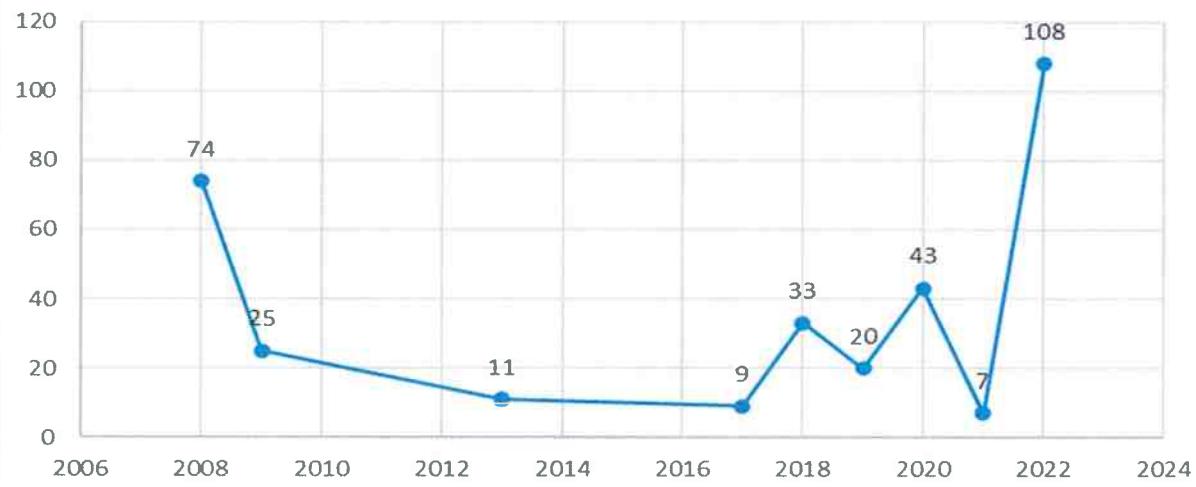
## La Roquette sur Siagne

### Progression logement locatif social



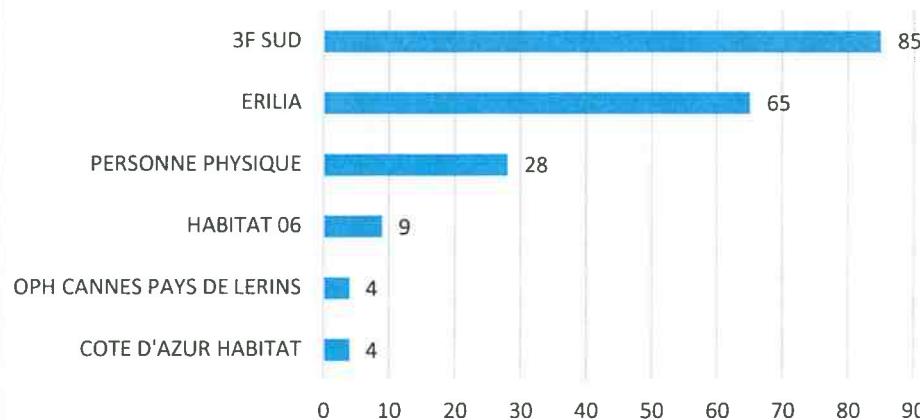
Source : Inventaires SRU - CAPG

### 330 logements agréés depuis 2008



Sources : Agréments – CAPG

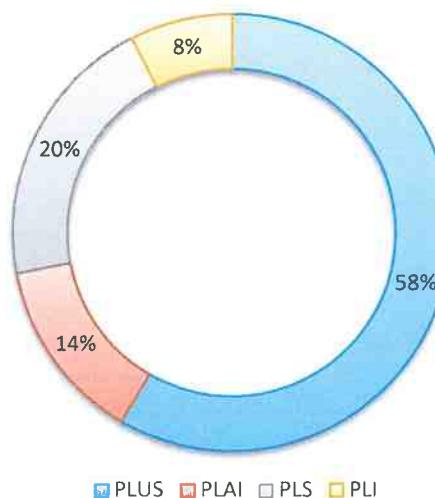
- Une année exceptionnelle en 2022, liée à une conjoncture très favorable
- Une dynamique soutenue en première période du PLH 2017-2022
- Un maintien de la production en 2020, malgré un contexte compliqué de crise sanitaire et économique
- Une production de logements sociaux insuffisante au regard de la loi SRU mais en constante progression

**Caractéristiques du parc social****Parc social LRS 2022  
REPARTITION PAR BAILLEUR**

Source : inventaire SRU 01/01/2022

Une forte représentation des logements financés en PLUS

Un nouvel équilibre à trouver entre le PLS et le PLAI

**Parc social LRS 2022 :  
répartition par type de financement (et equiv.)**

Source : RPLS 2022

**Tension de la demande**

A noter : parmi les 180 demandes de logements sur La Roquette sur Siagne, plus du quart (26%) provient de ménages habitant déjà le parc social (47 demandes de mutations). Cette proportion est bien supérieure à celle enregistrée dans le Département (22%). Il conviendra de mettre en œuvre des moyens opérationnels pour examiner et traiter plus spécifiquement ces demandes (prévu dans le cadre de la CIL).

Sur La Roquette sur Siagne, la tension de la demande est, en 2022, nettement plus faible que dans le reste de la CAPG, du département et de la région.

	DEMANDES toutes confondues	DEMANDES Hors mutations	DEMANDES SATISFAITES ttes confondues	DEMANDES SATISFAITES hors mutations	D/A (toutes demandes)
PACA	206 198	150 699	23 478	18 455	8.78
Alpes-Maritimes	45 147	35 218	4544	3678	9.94
CAPG	2634	1971	432	358	6.10
LRS	180	133	41	29	4.39

Source : SNE 2022

#### Taux de rotation :

Un taux de rotation à l'échelle de la CA du Pays de Grasse plus favorable que dans le reste du département.



Au regard de l'inventaire dressé le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc locatif social est géré par les bailleurs suivants :

- 3F Sud : 85 logements
- Côte d'Azur Habitat : 4 logements
- ERILIA : 65 logements
- Habitat 06 : 9 logements
- OPHLM de Cannes : 44 logements
- Personnes physiques : 28

La répartition du mode de financement des logements sociaux est la suivante :

- Logements PLAI : 18 soit 14,75%
- Logements PLUS : 77 soit 63,11%
- Logements PLS : 27 soit 22.13%

Le parc de logements sociaux est relativement récent dans la mesure où la grande majorité des logements a moins de 10 ans. Le programme le plus ancien date des années 1990 (Résidence Les Roses de Mai)

	Demandeurs au 31/12/2022		plafond de ressource des demandeurs			Plafond de ressource le plus bas (1er quartile)	
	Typologie	nb	%	PLAI	PLUS	PLS	
T2	69	38.3	32	27	10	12	
T3	74	41.1	35	37	2	15	
T4/T5	37	20.5	20	15	2	16	
<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>100</b>	<b>87</b>	<b>79</b>	<b>14</b>	<b>43</b>	

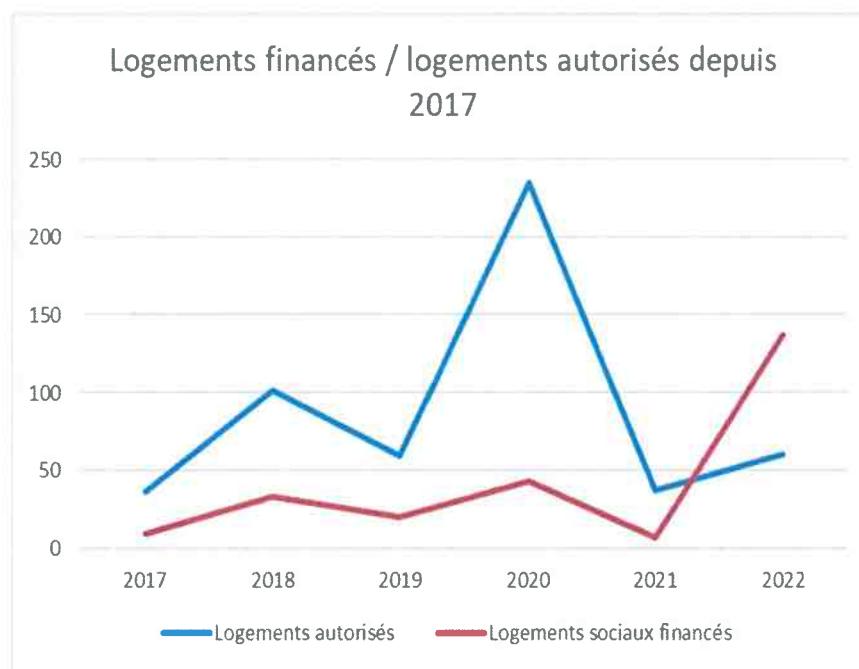
Nombre de foyers Roquettans : 208

- ❖ La répartition entre :
  - le parc HLM : 208 dont le parc privé conventionné : 28
- ❖ La caractérisation de la demande locative sociale :
  - Ancienneté de la demande :
  - moins de 1 an : 63,13 %,
  - de 1 à 2 ans : 22,22 %,
  - plus de 10 ans : 0,00 %.
- ❖ Le profil des demandeurs :
  - part des personnes seules : 83,84 %,
  - part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI : 68,25 %,
  - part des demandeurs reconnus comme public prioritaire : 12% (en 2022, sur un total de 31 attributions, 6 ont bénéficié aux ménages du 1er quartile de ressources (tous hors QPV)).
- ❖ Le taux de vacance et de rotation au 1er janvier 2021 :
  - de vacance : 2,92 % (taux du département : 0,77 %)
  - de rotation : 8,36 % (taux du département : 5,42 %)

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

#### Bilans triennaux

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
<b>Objectifs</b>		91		125		189	
<b>Réalisés</b>		-47		63		159	
<b>Taux d'atteinte</b>		-51.65%		50.40%		84.13%	
% de PLAI	% de PLS	0%	0%	29.03%	25.81%	38.10%	20.11%
<b>Taux de carence</b>		100%		10%			



⇒ une inversion des courbes, à partir de 2021, une nette reprise du financement des LLS, couplée à une baisse des autorisations

Source SITADEL – inventaires SRU – CAPG

**A) Les modes de production du logement social**

Depuis 2008, les programmes réalisés en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) représentent 1/6 des opérations financées sur la communes, et 38% des logements financés, soit :

- 2 programmes réalisés en MOD représentant 117 logements
- 10 programmes réalisés en VEFA représentant 188 logements

Parmi eux, aucune opération réalisée en Acquisition-Amélioration (AA).

- ⇒ La production en VEFA représente une part significative de la production de LLS. Afin de rétablir un équilibre entre production en VEFA et MOD, diverses interventions de la puissance publique seront déployées : actions sur le foncier, aides ciblées.
- ⇒ Afin d'accentuer la production en AA, les actions mises en œuvre par la CAPG seront réorientées (majorations de subventions, travail de veille et d'accompagnement des bailleurs).

## **1) Action foncière**

### **❖ Difficultés observées et défis à relever**

Aujourd'hui, l'action foncière de la commune est limitée dans la mesure où elle ne dispose pas de moyen financier suffisant pour intervenir lors de cession/DIA. L'intervention de l'EPF peut pallier ce manque de ressources grâce à son portage foncier. Néanmoins, son intervention s'est heurtée au prix du foncier pouvant être rédhibitoire et au problème d'accès récurrent sur les terrains potentiellement disponibles. Ce problème a également été soulevé par des bailleurs sociaux.

### **❖ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance**

Ponctuellement, afin d'assurer une maîtrise foncière dans les secteurs stratégiques du territoire, la commune s'appuie sur l'intervention de l'EPF.

La commune a conclu une convention d'intervention foncière avec l'EPF les 10 et 13 juillet 2017 pour la réalisation d'un programme d'aménagement dans le centre village comprenant du logement, des commerces de proximité et des services publics. La phase 1 de ce programme est aujourd'hui réalisée et a permis la création de 33 logements sociaux.

La phase 2 de ce programme qui devrait démarrer au dernier trimestre 2023, aboutira à la création de 55 nouveaux logements sociaux.

Ce partenariat se poursuit encore aujourd'hui à travers la convention Habitat à caractère multi-sites n°1 signée le 07/01/2019. La commune assure une veille foncière permanente pour identifier les opportunités à saisir.

Face aux moyens limités de la commune, la stratégie d'action foncière en faveur du logement social devra se poursuivre par le biais d'échanges réguliers avec les bailleurs sociaux. Le partenariat avec l'EPF devra également être poursuivi afin d'étudier toute opportunité de maîtrise foncière.

## **2) Urbanisme et aménagement**

### **❖ Difficultés observées et défis à relever**

Par délibération en date 26 octobre 2017, le Conseil Municipal de La Roquette sur Siagne a institué au profit de la Commune :

- un droit de préemption urbain renforcé applicable sur toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juillet 2017.

Les motivations de ces droits de préemption urbains sont les suivantes :

- mise en œuvre de la politique foncière de la commune définie dans le PADD : développement du parc social, renouvellement urbain, réhabilitation du parc du logement, optimisation du potentiel résiduel des zones d'activités, redynamisation commerciale du village, promotion d'une mixité des fonctions.

- affirmation du rôle de centralité du centre village et du quartier Saint-Jean

Bilan : depuis son instauration, la commune a utilisé une fois son droit de préemption :

-acquisition par l'EPF le 29/06/2023 des parcelles AX 109, 110, 112, 271

Le prix du foncier est un facteur déterminant qui limite l'action communale. Les acquisitions foncières portées par l'EPF sont principalement des négociations amiables avec les propriétaires privés concernés.

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juillet 2017 et modifié le 01/09/2022.

En vue de remplir les objectifs en matière de logement, le PLU prévoit :

- D'assurer la construction d'au moins 45 logements neufs par an dont 23 logements locatifs sociaux pour assurer la réalisation des objectifs du PLH
- D'accroître le parc locatif en favorisant des programmes facilitant les parcours résidentiels.
- Le PLU en vigueur compte 7 emplacements réservés (conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements avec un minimum de 40% de logements sociaux.

Sur les 7 ERMS existants :

- 3 ont été mis en œuvre : 3 permis de construire ont été délivrés et sont purgés de recours. Un permis a été réalisé comprenant 33 LLS (n°6 : extension Ouest village, 27 304 m<sup>2</sup>). Deux permis accordés et purgés de recours comprenant en tout 59 LLS ne sont pas encore commencés (n°7 : entrée Ouest commune-Saint-Louis, 11 941 m<sup>2</sup> et n°8 : Panoramic, 19 913 m<sup>2</sup>).
- 2 sont bloqués en raison de l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh suite aux études menées (n°3 : chemin de Meayne, 20 408 m<sup>2</sup> et n°4 : chemin de Meayne, 20 320 m<sup>2</sup>)
- 2 sont des fonciers mobilisables pour le futur (n°1 : chemin des Roques, 1546 m<sup>2</sup> et n°2 : RD 9, 1787 m<sup>2</sup>)
- Dans les zones UA, UB, UC, UD 1AU et 2AU pour tout programme de logements :
  - compris entre 200 et 500 m<sup>2</sup> et composé d'au moins 3 logements, il sera exigé 30% de logements sociaux
  - compris entre 501 et 1000 m<sup>2</sup> et composé d'au moins 3 logements, il sera exigé 40% de logements sociaux
  - supérieur à 1001 et composé d'au moins 3 logements, il sera exigé 50% de logements sociaux

Bilan : le PLU prévoyait la réalisation de 23 LLS par an soit sur la période 2017-2024 : 161 logements.

Le PMS prévu dans le PLU de 2017 a permis la création de 186 LLS. 163 ont été délivrés et 23 sont actuellement livrés.

Les dispositions prévues dans le PLU ont donc permis de dépasser l'objectif fixé.

Le 10/06/2021, la commune et l'EPF ont signé une convention d'anticipation foncière sur le secteur Saint Jean afin de d'assurer une veille foncière sur ce périmètre à enjeux et préparer les conditions de réalisation d'une opération d'aménagement d'initiative publique.

La commune s'engage à réaliser un bilan et un programme d'actions relatifs à son document d'urbanisme. Ces éléments seront mis à jour annuellement lors du bilan du présent contrat.

Type de servitude	Date de création	Définition						Utilisation	Observation
ERMS	Approbation du PLU le 27/07/2017	MS-01	Chemin des Roques	UCb	1 546 m <sup>2</sup>	Réalisation d'opération d'habitat dont la part réservé aux logements locatif conventionné est fixée à 100% de la surface de plancher (50% minimum de PLA)	Analyse d'un projet en cours par l'EPF	Lancement d'un appel à candidature en 2024 Emprise au sol maximale du terrain 386 m <sup>2</sup> Espaces verts minimum 694 m <sup>2</sup> . Entre 8 et 12 LLS potentiels	
ERMS	Approbation du PLU le 27/07/2017	MS-02	RD 9	UB	1 787 m <sup>2</sup>	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 50% de la surface de plancher	Terrain dans la servitude d'attente de projet	7.8 ha de renouvellement urbain	
ERMS	Approbation du PLU le 27/07/2017	MS-03	Chemin de Meaynes	2AUh	20 408 m <sup>2</sup>	Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 40% de la surface de plancher	Impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh suite aux études menées	Impossibilité de mettre en œuvre l'ERMS	
ERMS	Approbation du PLU le 27/07/2017	MS-04	Chemin de Meaynes 2AUh 20 320 m <sup>2</sup>			Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 40% de la surface de plancher	Impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh suite aux études menées	Impossibilité de mettre en œuvre l'ERMS	
ERMS	Approbation du PLU le 27/07/2017	MS-06	Extension ouest village 1AUh 27 304 m <sup>2</sup>			Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 40 % des logements	Mise en œuvre dans le cadre du programme Cœur Saint Georges	Programme livré Création de 33 LLS	
ERMS	Modification n°3 du PLU 01/09/2022	MS-07	Entrée Ouest commune – St Louis UB 11 941 m <sup>2</sup>			Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 60% des logements	Permis délivré à Kaufman and Broad en 2023	Chantier non commencé 42 LLS prévus	
ERMS	Modification n°1 du PLU 16/01/2020	MS-08	Panoramic 1AUh 10 913 m <sup>2</sup>			Opération d'habitat dont la part réservée au logement social est de 50% de la surface de plancher	Permis délivré à la Holding Pétroni en 2023	Chantier non commencé 17 LLS prévus	

**AR Prefecture**

006-200039857-20251211-DL2025\_209-DE  
 Reçu le 17/12/2025  
 Publié le 17/12/2025

**Bilan du PMS depuis 2017 (hors ERMS)**

Nom opération/ PROMOTEUR	Adresse	Réf cadastrale	LLS livrés	LLS non livrés	Etat d'avancement
<b>Programmes validés</b>					
Les Jardins de Marianne SARL REAL IMMO	1952 av. de la République	AC 31, 32, 36, 232, 184, 185		20	Permis accordé Chantier pas commencé
S2R	250 Chemin de l'Ecole Vieille	AR 24		6	Permis accordé Recours des riverains en cours
ZETA IMMOBILIER	Chemin de l'Ecole Vieille	AO 386 à 389, 174		43	Permis accordé Livraison septembre 2024
AEI PROMOTION	Avenue de la République	AR 5		23	Permis accordé Chantier pas commencé
JSM IMMO	Chemin de Meayne	AY 149,136		7	Permis accordé partiellement commencé
SAGEC (phase 2) Ilot Pascal	Chemin du Lac	AH 733 à 737		55	Permis accordé Chantier pas commencé
Immobilieu	Bd des Floribondas	AH 467		9	Permis accordé Chantier commencé
NKO	324 Chemin des Cassiers	AH 670	3		Logements terminés livrés
Villa Sarah AEI PROMOTION	Avenue de la République	AV 195 à 199	20		Logements terminés livrés
Total			23	163	
<b>Foncier disponible</b>					
EPF	Chemin des Roques	AX 109, 110,112, 271	100 % dont 50% de PLAI suivant le projet sélectionné (entre 8 et 12 LLS)		Appel à candidatures EPF juin/juillet 2024
OAP Village secteur n°3	Chemin du Lac		25 logements potentiels sur la frange Sud/Est		
OAP village secteur n°4	Bd du 8 Mai		40 logements environ dont 50% de LLS		

Une réflexion sera menée lors de la prochaine évolution du PLU pour assurer une meilleure intégration des opérations à vocation sociale dans le tissu urbain existant et faciliter leur réalisation.

Les secteurs de PAPAG pourraient se traduire par des zones de règlements spécifiques ou une OAP. Une réflexion pourra être menée en zone UC et UD, sur l'instauration de bonus d'emprise au sol pour les opérations de logements sociaux.

### **3) Programmation et financement du logement social**

#### **❖ Difficultés observées et défis à relever**

##### En matière de programmation

L'objectif réglementaire à atteindre au terme de la période 2022-2025 est de 33% du déficit de LLS pour atteindre 25% des résidences principales. Pour autant, en concluant ce présent contrat de mixité sociale, un palier intermédiaire peut être fixé à un objectif minimum de 25% du déficit, ce qui s'avère atteignable et en lien aux capacités communales (équipements, réseaux, foncier).

Par ailleurs, la programmation des logements sociaux doit intégrer les nouvelles dispositions de la loi « Climat et Résilience » tendant vers une réduction substantielle de la consommation d'espace définie sur le territoire de La Roquette sur Siagne dans le SCOT. L'interrogation des collectivités porte aujourd'hui sur les possibilités réelles de concilier l'accueil de nouveaux projets avec une consommation d'espace la plus faible qui soit. L'insertion de nouvelles opérations dans un tissu urbain constitué (renouvellement urbain) comme celui de La Roquette sur Siagne accroît les délais de sortie de ces opérations. C'est l'une des raisons pour laquelle la commune souhaite s'inscrire dans une procédure de CMS « abaissant ».

C'est pourquoi, la Commune se fixe ainsi pour objectif la réalisation de 32 LLS par an pendant la période triennale 2023-2025 parmi l'ensemble des logements programmés (de tous types : résidences principales y compris individuelles, résidences secondaires, logements pour publics spécifiques...).

- Ces objectifs sont traduits à travers une liste d'opérations évolutive.

##### En matière de financement

La commune ne fait pas de garantie d'emprunt. Cela revient à la CAPG. Les communes-membres de la CAPG ont validé un mécanisme de financement permettant d'accompagner les opérations de production de LLS. Au titre de sa compétence "Equilibre social de l'habitat", la CAPG se porte garante des emprunts des bailleurs pour le financement de leurs opérations, et apporte des subventions complémentaires. La CAPG est également déléguataire des aides à la pierre pour une meilleure maîtrise de la programmation ce qui lui permet d'assurer l'encadrement des opérations et des types de logements agréés et ne dispose pas des ressources financières suffisantes pour allouer des subventions foncières.

Au-delà des moins-values foncières lors de cession, l'effort financier de la commune pour permettre à une opération de LLS de se réaliser est considérable : aménagements des voiries existantes, extensions des réseaux, extensions des infrastructures scolaires et du service public en général... L'accueil d'habitants supplémentaires induit nécessairement une adaptation des services communaux et une anticipation budgétaire en amont.

#### **❖ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance**

Plusieurs bailleurs sociaux sont présents sur le territoire communal mais tous n'ont pas la même implication. L'un des principaux bailleurs est particulièrement dynamique et souhaite accompagner la commune dans la production de logements sociaux.

D'autres bailleurs quant à eux assurent la gestion d'un parc de logements existant sans chercher le développement de nouvelles opérations. A l'inverse, de nouveaux bailleurs interviennent depuis peu sur le territoire de la CAPG et souhaitent s'implanter à La Roquette sur Siagne (acquisition en VEFA dans de nouvelles opérations). L'un des bailleurs existants souhaite se diversifier en vendant son parc immobilier dans l'ancienne unité retraite au profit d'acquisition en VEFA dans des programmes neufs.

**Au-delà du niveau d'implication variable selon les bailleurs, le contact régulier avec eux est indispensable pour ajuster le volume des opérations et la typologie des logements projetés au regard des besoins recensés par la commune. Des échanges de la même teneur s'effectuent avec des promoteurs privés.**

L'un des points de vigilance illustrant une problématique récurrente concerne le coût du foncier qui ne permet pas d'atteindre un taux de PLAI suffisant au regard de la demande sur La Roquette sur Siagne. Pour assurer l'équilibre de leurs programmes, les opérateurs se tournent vers des produits tels que :

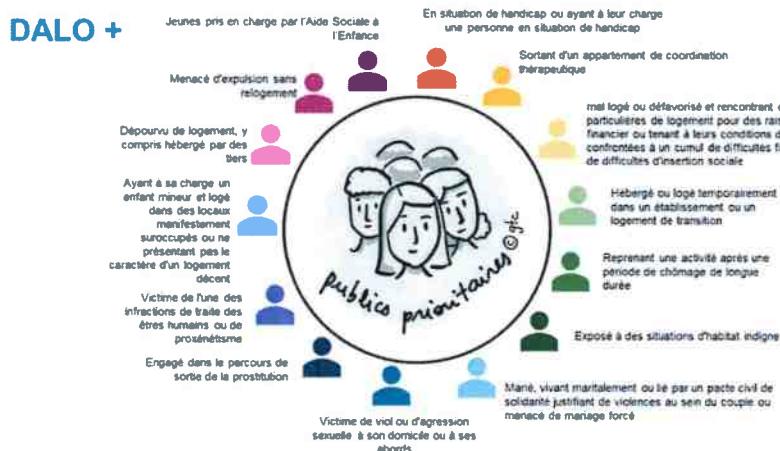
- l'ULS mais qui a une durée limitée dans le quota SRU,
- le PLS avec certaines difficultés à trouver des locataires.
- le BRS qui permet d'améliorer les équilibres financiers des opérations, au détriment des logements locatifs financés en PLUS et en PLAI. Si le produit est intéressant et répond à un besoin en accession sociale, il participe à la diversité des opérations de logements mais ne peut se substituer pleinement au locatif social.

Face à des moyens financiers restreints et à une faible disponibilité foncière (manque de terrains potentiellement disponibles) la commune doit se tourner vers la valorisation de l'existant pour atteindre les objectifs de logement social. Ces démarches sont à prévoir sur le long terme et représentent un coût non négligeable.

Bien que la commune puisse participer aux opérations par le biais des moins-values lorsque cela est possible, l'accompagnement de la CAPG (subventions, aides) reste primordial. Néanmoins, la liste des actions ou les travaux susceptibles de faire l'objet de dépenses déductibles SRU devra être revue (exemple dépenses ENEDIS).

#### 4) Attribution aux publics prioritaires

##### Difficultés observées et défis à relever



- 28 dossiers DALO auxquels il est difficile de répondre aux demandes faites car ces dossiers sont généralement positionnés sur des logements préfecture (taux de rotation faible).
- En 2022, sur un total de 31 attributions, 6 ont bénéficié aux ménages du 1er quartile de ressources (tous hors QPV). Cela correspond à 14.4% d'attributions aux ménages du 1er quartile. Plusieurs outils permettant d'atteindre au moins 25% des attributions sont actuellement en phase expérimentale.

##### Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Le territoire est d'ores et déjà bien organisé pour gérer la demande de logement social à l'échelle de la CA du Pays de Grasse, en lien avec la commune, avec une vigilance spécifique attribuée au logement des publics prioritaires.

- **Le service logement intercommunal**, composée d'une équipe dédiée assure l'accueil, l'information et la gestion de la demande de logements sociaux. Il permet d'être au plus près de la demande, et notamment des publics prioritaires. Commune/service logement mobilisé dans ce cadre.
- Dans le but d'améliorer le taux d'attribution aux ménages du 1er quartile, la **CAPG œuvre à la mise en place du système de cotation de la demande du logement social**, actuellement en phase expérimentale.

L'autre piste d'action envisagée consistera à accorder une plus large part de logements financés en PLAI au sein des futurs programmes. La bonne connaissance des demandeurs via le service logement et les échanges avec les bailleurs sociaux ou opérateurs seront alors primordiaux.

- **Les travaux de la conférence intercommunale du logement (CIL) du Pays de Grasse**

La CIL du Pays de Grasse est installée depuis le 03/12/2019. Instance de suivi et de validation, elle est le lieu stratégique de décision, réunissant les communes et les acteurs du logement social sur le territoire, coprésidée par l'EPCI et l'Etat. Elle fixe les orientations en matière de gestion de la demande et des attributions, adopte et valide les documents-cadres, et assure le suivi de leur mise en œuvre.

Le **document d'orientations** de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) fixe quatre orientations pour consolider la politique de l'intercommunalité en matière d'attribution, à savoir :

- Orientation 1 : Mixité sociale et territoriale

- o au moins 25% d'attribution aux ménages du 1er quartile hors QPV
- o parvenir à l'équilibre d'attribution (50%/50%) entre Q1-Q2 et Q3-Q4 en QPV, et si possible parvenir à un équilibre d'attribution sur les 4 quartiles
- o Face aux équilibres de peuplement à l'échelle des résidences, prendre en compte, au-delà de la question des quartiles de ressources, le poids des familles monoparentales, des familles nombreuses, des bénéficiaires des APL et des personnes sans emploi, déjà logées dans la résidence où un logement est à attribuer, pour ne pas ajouter de contrainte supplémentaire
- o Dans les résidences neuves, veiller à ce que la programmation, la politique des loyers et la concertation permettent une répartition équitable entre les 4 quartiles de revenus

- Orientation 2 : Politique de mutation au sein du parc social

- o Travailler sur la sous-occupation des logements
- o Mettre en place des mesures incitatives afin de stimuler les demandes de mutation de ménages anciennement installés
- o Trouver des solutions inter-bailleurs et inter-réservataires pour les mutations « bloquées »
- o Dans les résidences neuves, veiller à ce que la programmation, la politique des loyers et la concertation permettent une répartition équitable entre les 4 quartiles de revenus

- Orientation 3 : Attribution aux publics prioritaires

- o Consacrer la totalité du contingent préfectoral aux publics prioritaires ainsi qu'a minima 25 % des attributions annuelles dans les contingents d'Action Logement, des collectivités locales et les logements non réservés, conformément aux exigences de la loi.

- Orientation 4 : Stratégie de relogement

- o NPNRU – renouvellement urbain

Lors de la CIL du 2 mars 2023, ont été validés les documents-socles de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, posant le cadre pour améliorer la mixité sociale et territoriale au sein du parc social, développer l'approche partenariale des attributions, et clarifier le parcours du demandeur.

Ces orientations sont déclinées de façon opérationnelle dans la **Convention intercommunale d'Attributions (CIA)** du Pays de Grasse :

Engagement n°1 : Conforter la concertation entre réservataires, communes et bailleurs.

Engagement n°2 : En faveur des objectifs d'attributions en QPV et hors QPV.

Engagement n°3 : En faveur des objectifs d'attributions aux publics prioritaires.

Engagement n°4 : En faveur de la fluidification des parcours résidentiels des locataires du parc social.

Engagement n°5 : Mettre en œuvre des actions de prévention destinées à anticiper les éventuelles difficultés des locataires, et améliorer leur accompagnement social.

Engagement n°6 : Améliorer le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

Cette convention partenariale entre bailleurs et réservataires sera mise en œuvre par le biais de trois instances : une commission de coordination, une commission territoriale et des groupes de travail. La CIA a été validée le 02 mars par le conseil communautaire de la CAPG et par délibération du conseil communautaire du 6 avril 2023, et par DCM de La Roquette du 19/06/2023.

La CIL a également validé le projet de **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)** du Pays de Grasse, en 5 mesures.

<b>Mesure n° 1</b>	Les modalités d'accueil, d'information et d'enregistrement du demandeur	> Le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) > La communication
<b>Mesure n° 2</b>	La gestion partagée de la demande	> L'accès aux informations > L'outil de gestion partagée
<b>Mesure n° 3</b>	La prise en charge des situations prioritaires	> Les situations nécessitant un examen particulier > Les instances de coordination > L'accompagnement social et la reconnaissance DALO
<b>Mesure n° 4</b>	La cotation de la demande	> L'outil de cotation > La grille de cotation retenue > Les informations et la communication sur la cotation
<b>Mesure n° 5</b>	Les modalités d'évaluation du PPGDID	

La mise en œuvre opérationnelle de la **cotation de la demande**, laquelle sera opérationnelle dès l'automne pour plus d'équité et de transparence dans le traitement de la demande, et le passage à la **gestion en flux** des réservations de logements, vont permettre de répondre plus efficacement aux enjeux portant sur les attributions aux publics prioritaires.

Ces outils sont complétés par un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) adopté le 14/12/2023. Le PPGDID précise les orientations du dispositif de gestion partagée de la demande de logement social :

- L'accès aux informations :
  - Pour accéder aux informations et évènements de sa demande, le demandeur peut contacter un guichet enregistreur. Il peut aussi prendre connaissance des événements inscrits sur sa demande sur le Portail Grand Public (PGP) du Système National d'Enregistrement (SNE).
- L'outil de gestion partagée : logiciel spécifique PELEHAS interconnecté au SNE

Au-delà des outils de gouvernance prochainement mis en place, la CAPG mène une phase expérimentale au sein du service Logement sur une prochaine grille de cotation de la demande locative sociale. Celle-ci sera arrêtée lors de la prochaine CIL. La mise en œuvre de la cotation permettra d'améliorer le processus d'attributions aux personnes prioritaires via le système de points plus favorables à ces publics.

Des moyens supplémentaires devraient également être déployés dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des attributions et de la demande de logement social pour favoriser les mutations internes au sein du parc social. Une réflexion est en cours sur l'identification des résidences à enjeu de mixité sociale.

Aux côtés de la CAPG, la commune et le CCAS sont des acteurs essentiels dans la mise en œuvre de ces outils.

**Les points de vigilance** : une évaluation interne de ces outils seront nécessaires. Il conviendra notamment de veiller à ce que la grille de cotation participe pleinement à l'objectif de logement des publics prioritaires

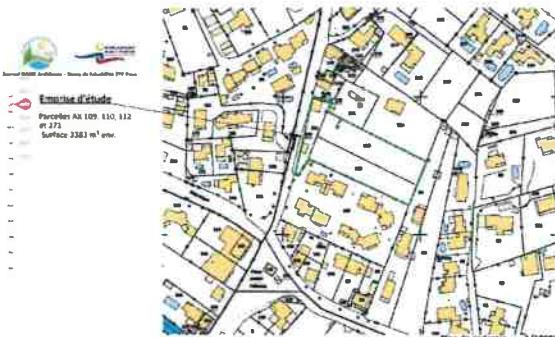
A travers les différents outils de gouvernance (CIL) et d'action (CIA, PPGDID, cotation) en cours de création ou de développement, la CAPG a un rôle central dans la gestion des attributions des logements aux publics prioritaires. La commune et plus particulièrement le service logement sont des acteurs privilégiés pour la mise en œuvre de ces outils.

Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Les engagements en matière d'action foncière

Actions	Acteurs	Calendrier	Résultats
<p>Convention habitat à caractère multi sites avec l'EPF 2018-2024</p> 	Commune EPF	2025	<p>Acquisition par l'EPF des parcelles AX 109, 110, 112 et 271 pour la réalisation d'une opération mixte.</p> <p>Lancement d'une consultation opérateur en 2024 en vue d'une cession en 2025.</p> <p>ERMS n°1 : sur la zone identifiée le porteur de projet devra proposer 100% de LLS dont 50% de PLAI. Entre 8 et 12 LLS potentiels.</p>
<p>Observatoire des marchés fonciers et immobiliers réalisé en régie par le service prospective foncière de la CAPG avec une analyse synthétique proposée aux communes membres.</p>	Commune CAPG	2024-2025	<p>Analyse de la base de données DVF permettant de suivre les évolutions des marchés fonciers et immobiliers.</p> <p>Objectifs : identifier les potentiels fonciers dans le cadre de l'élaboration du PLH.</p>
<p>Examen des potentiels fonciers réalisé en régie complété par une étude gisements fonciers dans le cadre de l'élaboration du PLH 2025-2030</p>	Commune CAPG	Finalisation fin 2024 En cours	<p>Identifier les gisements préférentiels de renouvellement urbain afin de cibler les interventions foncières de la collectivité ou orienter les opérateurs immobilier dans leur prospection foncière</p>
<p>Instruction des DIA par la Commune avec une veille foncière active</p>	Commune/Etat/EPF en tant que titulaire du DPU	Depuis 2000	<p>Veille foncière en temps réel et instruction des DIA par la commune afin de gagner en</p>

			réactivité sur les opportunités d'exercice du DPU
Renouvellement des 2 conventions avec l'EPF qui se terminent en 2024 : convention sur le secteur Saint Jean, et convention Habitat à caractère multi sites n°1	Commune, CAPG EPF	2024	Accompagnement de l'EPF dans l'identification de nouveaux sites habitat et démarches d'acquisition foncière dès validation des sites par la Commune

Les engagements en matière d'urbanisme

Actions	Acteurs	Calendrier	Résultats
Travailler en partenariat avec l'EPF pour identifier les fonciers privés disponibles pour la réalisation d'opération comprenant du logement social	Commune /EPF	2024/2025	Négociations foncières à mener dans les secteurs 3 et 4 de l'OAP Village Potentiel secteur 3 : 25 logements Potentiel secteur 4 : 40 logements
Lancement de la modification n°4 du PLU pour lever la servitude d'attente de projet secteur Saint Jean	Commune	Lancement en 2024	Mise en place d'un projet global de renouvellement urbain

Les engagements en matière de programmation et de financement

Actions	Acteurs	Calendrier	Résultats
Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2025-2030 Etude sur les potentialités foncières Etude sur les potentiels de renouvellement urbain Séminaires élus et partenaires Observatoire habitat et foncier	Commune CAPG Tous partenaires	Dès 2024	Arrêt prévisionnel nouveau PLH : fin 2024 Adoption prévisionnelle : 1 <sup>er</sup> semestre 2025. Etudes en cours, finalisation pour 2025
Accompagnement des porteurs de projet – bailleurs, investisseurs	Commune EPF	Dès 2024	Production de logements sociaux intermédiaires (PLS), de logements en accession sociale
Conventionnement parc privé Animation de l'OPAH du Pays de Grasse / organisation d'événements-informations publiques	Commune CAPG SPL	Action en continu	Recherches permanentes de nouveaux logements à conventionner ANAH
Mobilisation des subventions CAPG Participer à la définition des mécanismes de financement du locatif social mis en œuvre par la CAPG, ajuster les règles pour inciter les bailleurs à + de PLAI, + d'AA	Commune CAPG	Poursuite en 2023	Règles incitatives PLAI, AA
Recherches actives de financement auprès des partenaires. La programmation dépend des financements et aides mobilisables	Commune, Etat, Région, Département, CAPG, bailleurs	2024, 2025, 2026	Participations financières des différents partenaires La commune n'a pas la capacité financière de développer des projets urbains seule

Actions	Acteurs	Calendrier	Résultats
Participation aux travaux de la CIL	Partenaires CIL	2023 et suivant	Participer aux différentes instances thématiques qui se tiendront sur le logement des femmes victimes de violences, des personnes en situation de handicap, des personnes souffrant de troubles psychiques, des sortants de prison, des jeunes de moins de 25 ans, des personnes sortant de structures d'hébergement, etc.
Signature CIA  Pour rappel : Le document d'orientations de la CIL rappelle l'objectif d'attributions aux publics prioritaires à hauteur de 25% minimum, hors contingent préfectoral. L'enjeu est ici de favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires par l'ensemble des réservataires, dont la Ville de la Roquette sur Siagne et la CA du Pays de Grasse, et des bailleurs sociaux.	Commune CIL	2024	Mise en application engagements CIA
Veille spécifique sur les attributions aux 1 <sup>er</sup> quartiles hors QPV / autres quartiles hors QPV	Commune CAPG Etat	2023 et suivant	Tendre vers l'objectif CIA
Commissions du SIAO Poursuite coordination territoriale du SIAO coordonnée par la CAPG  Mise en œuvre CCAPEX territoriale / CAPG : installation CCAPEX territoriale le 27/11/2023	Commune CAPG Etat	Dès 2023 Annuel	Coordonner les acteurs et orienter les demandes relevant du SIAO  Prévenir les expulsions sur le territoire

L'Etat s'engage à tenir la commune informée des échanges qu'elle peut avoir avec les opérateurs sur les projets.

L'Etat se tient à la disposition de la commune pour toute précision concernant les modalités de déduction des dépenses engagées par la commune, par rapport au prélèvement sur les ressources fiscales.

## Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de LA ROQUETTE SUR SIAGNE correspond à **33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 127 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Aux vues des capacités foncières et des équipements, des rythmes de construction soutenables observés, des enjeux introduits par la loi Climat et Résilience et du choix de CMS abaissant, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 96 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Le présent contrat a pour objet de préciser les engagements de la commune vis-à-vis des objectifs de production, ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir, en collaboration avec les services de l'État, l'EPF PACA et les bailleurs sociaux.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

*En cas d'abaissement des objectifs de rattrapage, indiquer qu'il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, en rappelant le taux plancher de rattrapage qu'il était possible de fixer en fonction de la situation de la commune (25%, 40% ou 80%) et intégrer ce tableau :*

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
LA ROQUETTE SUR SIAGNE	384	33%	127 LLS	25%	96 LLS

#### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins **29 logements PLAI et un maximum de 29 logements en PLS ou assimilés**.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

#### Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

ANNEE PREVISIONNELLE D'ACCORD (2023 2024 2025)	NOM OPERATION/ PROMOTEUR	ADRESSE	REF CADASTRALE	Nb LOGEMENTS PROJETÉS	Nb LLS PROJETÉS	PLUS/PLAI/ PLS
2023	Les Jardins de Marianne SARL REAL IMMO Grand Delta Habitat	1952 av. de la République	AC 31, 32, 36, 232, 184, 185	40	20	8 PLAI 12 PLUS
2024	S2R Grand Delta Habitat	250 Chemin de l'Ecole Vieille	AR 24	16	6	2 PLAI 4 PLUS
2024	NKO NC	324 Chemin des Cassiers	AH 670	4	3	conventionnement
2025	MULPHIN NC	Avenue de la République	AR 5	46	23	7 PLAI 16 PLUS
2023	Kaufman and Broad ERMS n°7 Unicil	Avenue de la République	AC 2, 209	70	42	13 PLAI 22 PLUS 7 BRS
2025	EPF NC	Chemin des Roques	AX 109,110,112,271	11	8	4 PLAI 4 PLS
<b>TOTAL</b>				<b>187</b>	<b>102</b>	

Gouvernance et pilotage stratégique

Le comité de pilotage chargé de suivre l'ensemble des étapes de mise en œuvre du présent contrat sera composé de :

- Monsieur le Maire de La Roquette sur Siagne,
- Madame l'adjointe au logement de la commune de La Roquette sur Siagne,
- Monsieur l'adjoint à l'aménagement et l'urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagne,
- Monsieur le Directeur Général des Services de la commune de La Roquette sur Siagne,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ou son représentant,
- Madame ou Monsieur la/le représentant(e) des services de l'Etat,
- Madame ou Monsieur la/le représentant(e) de l'EPF,

Monsieur le Maire réunira le comité de pilotage annuellement. La commune et la CAPG s'engagent à produire un bilan des actions entreprises sur les différents volets du CMS et notamment sur le volet programmation et conventionnement/agréments des projets de logements recensés.

Des partenaires extérieurs (bailleurs, etc.) pourront être conviés au comité de pilotage si cela est jugé nécessaire.

Animation et suivi opérationnels

Le groupe opérationnel qui assurera la bonne application du CMS sera composé de :

- Monsieur le chef du pôle - Politique locale de l'habitat et renouvellement urbain SHRU/PPLHRU de la DDTM ou son représentant,
- Madame la Directrice de l'Habitat et du Logement de la CAPG ou son représentant,
- Monsieur le Directeur Général des Services de la commune de La Roquette sur Siagne,
- Madame la Directrice de l'Urbanisme de la commune de La Roquette sur Siagne,
- Monsieur le Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la commune de Peymeinade,
- Madame ou Monsieur la/le représentant(e) de l'EPF,

Le rôle du comité opérationnel sera de préparer la tenue des comités de pilotage, de suivre et partager régulièrement la réalisation des opérations recensées et d'identifier les éventuels freins rencontrés pour proposer les outils adaptés.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable pour une durée de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le **10. DEC. 2024**

COMMUNE

Monsieur Christian ORTEGA  
Maire de la Roquette sur Siagne  
Signature



ETAT

Monsieur Hugues MOUTOUH  
Préfet des Alpes-Maritimes

Le Préfet des Alpes-Maritimes  
Hugues MOUTOUH

EPO



Madame Claude BERTOLINO  
Directrice Générale  
Etablissement Public Foncier

