

# Les essentiels du CdD du Pays de Grasse



*Rapport du Conseil de Développement de la Communauté  
d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG).  
Une expérimentation de démarche participative sur l'aspect  
spécifique de l'Habitat en Moyen et Haut-Pays*



*Février 2019*

# 1. Genèse du projet

L'habitat figure parmi les sujets majeurs de préoccupation des habitants du Moyen et Haut-Pays en Pays de Grasse. C'est une question qui s'est complexifiée au fil du temps, cristallise la diversité des attentes sociales et ne va pas sans interroger la vitalité économique du territoire, les saisonnalités et son attractivité.

Pour donner suite au colloque portant sur « l'habitat dans le Moyen et Haut-Pays » organisé par le Conseil de développement (CdD) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) le 24 juin 2017, il a été décidé, en partenariat avec le CdD du Parc National Régional des Préalpes d'Azur (PNR), de réaliser conjointement une enquête sur le Haut-Pays afin de mieux connaître ces logements « fermés, aux volets clos » et les stratégies de leurs propriétaires.

Vécu ou subi, ce territoire rural montagnard du « Haut-Pays » fait cohabiter différentes réalités de l'Habiter, point qui a été l'ancrage de notre étude.

## Méthodologie

Une expérimentation de démarche participative originale portée par deux Conseils de Développement (CdD CAPG - CdD PNR) et la Commission « Habitat » (CH) établie au sein de la CAPG.

### Elle se base sur :

- La synthèse d'une journée débat organisée par le CdD de la CAPG à Briançonnet le 24 juin 2017, consacrée à l'Habitat dans le Moyen et Haut-Pays.
- Des réunions de travail spécifiques avec le CdD du PNR, sur la base d'un comité de pilotage.
- Des réunions de travail entre les membres des trois instances (CdD CAPG - CdD PNR - CH CAPG), parfois élargies à des acteurs qualifiés, sur la base d'un comité d'accompagnement.
- La participation de membres du CdD de la CAPG à divers événements organisés dans le cadre de la procédure du SCOT.
- Une étude-enquête de terrain, portée par une étudiante stagiaire en master II GAED (Géographie, Aménagement, Environnement et Développement) à l'Institut de Géographie Alpine de Grenoble : Mme Marion Vigouroux, encadrée par les deux Conseils de Développement.

## ZOOM : Les compétences de la Communauté d'agglomération en matière d'habitat

L'article L.5216-5 du code général des collectivités territoriales définit l'« Equilibre social de l'habitat » comme une compétence obligatoire des communautés d'agglomération.



## Les grands enjeux de la politique de l'habitat :

- ENJEUX SOCIAUX = satisfait les besoins en logements - parcours résidentiels et droit au logement ;
- ENJEUX ECONOMIQUES = participe à l'attractivité du territoire ;
- ENJEUX URBAINS = s'appréhende de façon transversale avec les thématiques de l'aménagement du territoire - déplacements, équipements, organisation territoriale, formes urbaines, renouvellement urbain, mixités sociale et fonctionnelle.



*Saint-Auban*

## 2. L'habitat du Moyen et Haut-Pays.

Le Moyen et Haut-Pays a été défini par un bassin de communes situées au Nord-Est de Seranon (11 communes). Ce bassin représente, selon l'INSEE (au 28 décembre 2018) 2,8% de la population de la CAPG et 7,2% si l'on inclut les communes d'Escagnolles et de Saint-Cézaire. A titre de comparaison, les autres pôles secondaires que sont les communes d'Auribeau sur Siagne, Cabris, Le Tignet, Peymeinade, Spéracèdes, Saint Vallier de Thiey, comptabilisés dans le giron grassois, représentent 20,4% de la population (49,6% pour Grasse seul) ; au Sud, les communes plus urbanisées de Mouans-Sartoux, Pégomas et la Roquette sur Siagne représentent le reste de la population, soit 22,8%.

Sur l'espace rural du Moyen et Haut-Pays, la population est dispersée sur 213 km<sup>2</sup>, soit 60% du territoire (71% avec les deux autres communes). La géographie locale est particulièrement défavorable aux échanges. Au regard des entretiens et de l'enquête conduite sur les trois communes retenues pour une première expérimentation (Briançonnet, Saint-Auban et Valderoure), il apparaît que deux profils de propriétaires se distinguent, avec chacun différentes incidences pour notre objectif d'augmentation de l'offre en logement et de présentiel sur le territoire :

- Les « originaires-héritiers »
- Les « nouveaux propriétaires »



## 1. Freins et leviers à une meilleure disponibilité du logement

	<b>Facteurs spécifiques aux « nouveaux propriétaires »</b>	<b>Facteurs communs aux deux profils</b>	<b>Facteurs spécifiques aux « originaires - héritiers »</b>
FREINS	Stratégie passive concernant le logement (pas d'anticipation)	Manque de confiance envers des étrangers potentiellement locataires Bâti inadapté aux périodes hivernales et/ou non aux normes pour la location Volonté de garder un bâti disponible pour une organisation de séjours flexibles Faible valeur du bâti en rapport avec les investissements faits Perception de la propriété comme étant un territoire d'agrément, où il n'est pas envisagé la possibilité d'une rentabilité locative	Volonté de garder un patrimoine familial Agrandissement du patrimoine familial lors des successions
LEVIERS	Détachement progressif du lien au territoire et au bâti	Nécessité/envie que la maison vive et soit entretenue durant les absences	Avantages financiers de la location

## 2. Freins et leviers à une augmentation du présentiel sur le territoire

	<b>Facteurs spécifiques aux « nouveaux propriétaires »</b>	<b>Facteurs communs aux deux profils</b>	<b>Facteurs spécifiques aux « originaires - héritiers »</b>
FREINS	Détachement progressif du lien au territoire et au bâti  Mode de vie habituel urbain des propriétaires qui ne facilite pas leur adaptation aux caractéristiques du mode de vie dans le Haut-Pays	Mode de vie urbain inadapté au Haut-Pays Vieillessement des propriétaires Coûts d'entretien du bâti et énergétiques durant l'hiver Perte progressive des liens familiaux et amicaux	Eloignement des « héritiers » avec un quotidien inadapté pour un séjour régulier Renoncement des « héritiers » à affronter régulièrement les difficultés du quotidien
LEVIERS	Organisation du quotidien pour l'adapter à des séjours réguliers	Engouement des enfants et « héritiers » pour le logement et le territoire Recherche de tranquillité et d'un mode de vie différent de celui de la ville Retraite des propriétaires	

### 3. Enjeux et perspectives de l'habitat dans le Moyen et le Haut-Pays

Si on effectue la comparaison avec d'autres territoires français, celui du Moyen et du Haut-Pays affiche une série d'atouts encourageants pour l'avenir : il est attractif pour les familles en situation d'accès à la propriété ; il est séduisant pour les personnes retraitées ; il est un « territoire-réservoir » de biodiversité, de nature sauvage, de calme, d'espaces.

Il convient toutefois de prendre en compte certains signaux, qui ne seront pas sans conséquences sur l'habitat notamment l'offre insuffisante de services (santé – déplacements).

a/ **La population du Haut-Pays vieillit.** Cela correspond bien sûr à l'allongement de la durée de vie, mais aussi à un « désir de soleil » qui attire une population retraitée souhaitant un cadre de vie agréable. Il conviendrait d'éviter que les plus de 60 ans ne deviennent plus nombreux que les moins de 20 ans !

b/ **La croissance démographique du bassin étudié** est de 5% sur la période 2011 - 2016, se révélant être bien supérieur à la moyenne de la CAPG (0,1%), Grasse enregistrant un déficit de 2%. Il s'ensuit une réflexion sur le rapport entre les communes en évolution démographique positive et l'offre de logements proposés.

c/ **L'évolution du mode de vie** conduit à ce qu'un nombre de plus en plus élevé de personnes se retrouvent seules. L'offre de logement se doit de répondre à ce phénomène d'isolement, à la fois rural et urbain. Ce risque d'un sentiment d'isolement semble progresser, d'autant que le sentiment d'une solidarité entre personnes, plus vrai et réel dans les territoires du Haut-Pays est fragilisé. Cet écart, souvent plus ressenti que tangible, peut constituer une piste de réflexion pour l'aménagement d'espaces collectifs.

d/ **La question de la précarité énergétique est majeure.** La réhabilitation du bâti ancien, l'impact financier des conditions de déplacement, la nécessité d'équilibrer le territoire en renforçant des pôles structurants sont des thématiques qui ont déjà été abordées par les élus notamment au travers du contrat de ruralité. L'enjeu dans le Haut-Pays est donc bien de permettre aux habitants d'avoir accès à une offre de logement intéressante (à la location ou à l'achat) mais à un coût énergétique maîtrisé.

L'ensemble de ces questions reste plus que jamais d'actualité. Dans ce Haut-Pays qui « semble aller bien », surtout vu de l'extérieur du territoire, le logement des habitants n'est plus seulement une question technique, fondée sur des dispositions du code de l'urbanisme. C'est une question politique majeure qui doit traiter à la fois les enjeux économiques, ceux de la mobilité, ceux de la transition énergétique et surtout privilégier le bien-être d'habitants, qui sont de plus en plus exigeants, de plus en plus âgés, et dont les revenus ne s'affichent pas toujours à la hausse. La réponse appropriée devrait sans doute être apportée à travers une approche fine et différenciée.

On peut noter que les promoteurs traditionnels de la Côte d'Azur ne semblent pas intéressés, et ce pour cause d'absence de rentabilité, par le développement de la construction de logements adaptés aux revenus des personnes souhaitant s'implanter sur le Moyen et encore moins sur le Haut-Pays.





Nos propositions, afin d'amener des évolutions souhaitables de développement des politiques de l'Habitat se résument par ce titre :

## **Habiter mieux, dans le Haut-Pays : un cadre agréable et sain**

et se déclinent comme suit :

### **1. Permettre la maîtrise du foncier et du logement**

- ▶ Inverser un fonctionnement en vase clos (le « bouche à oreille »), en favorisant une communication transparente sur les offres et demandes de logement, par exemple en faisant mieux connaître la plate-forme en ligne (SIAO 06) qui recense l'intégralité des offres en logements et hébergements du Haut-Pays.
- ▶ Les communes sont au centre de la problématique habitat. Leur capacité d'anticipation détermine en partie la cohérence entre l'offre et la demande en logement dans le Haut-Pays.
- ▶ Les logements communaux pourraient faire l'objet d'une étude spécifique, comme porteurs d'opportunités pour accroître l'offre de logement. Quelles pratiques les communes envisagent-elles sur le long terme ?
- ▶ Les habitants ont fait part de leur souhait de sacraliser les terres agricoles. Il semblerait qu'un travail de prospective puisse être bénéfique pour établir une vision à long terme pour les communes du Haut-Pays.
- ▶ Favoriser l'habitat des jeunes agriculteurs (création ou rénovation d'un logement dans un bâtiment ancien, construction d'un logement ou acquisition d'un logement en dehors du patrimoine familial).
- ▶ Mettre en place des incitations fiscales, afin d'encourager les propriétaires à vendre ou louer leurs logements.

*Briançonnet*



## **2. Accompagner le développement du territoire, des services et réhabiliter le bâti pour habiter « mieux »**

▶ Ouvrir la réflexion engagée sur ce que l'on attend comme tourisme durable eu égard aux offres de logement: en délimitant des itinéraires touristiques valorisant de nouvelles économies, en préservant / développant des sociabilités attendues, en valorisant les patrimoines naturels et culturels, ou encore en s'ouvrant vers des lieux de sociabilité sensibles (par exemple les zones blanches).

▶ L'arrivée de non actifs ou de retraités génère le développement de l'économie locale. Mais de quels types de logements ces nouveaux habitants/entrepreneurs ont-ils besoin ? Anciens, neufs, rénovés ?

▶ Aider les habitants à mieux connaître les dispositifs existants concernant la réhabilitation de logements à travers des subventions accordées par diverses instances (agglomération, département, ANRU, etc...), et ainsi contribuer à la revalorisation du patrimoine bâti.

▶ Favoriser l'accès au logement ou le maintien dans le logement pour les personnes en difficulté, par le biais des instances concernées : Département, Fonds de Solidarité...

## **3. Développer la fraternité et la résilience des habitants, revaloriser l'image du Haut-Pays**

▶ Changer le regard, ne pas prendre le mode de vie urbain comme modèle de référence pour le développement rural.

▶ Encourager l'entraide et les modes vie plus adaptés au contexte spécifique du Haut-Pays à travers des actions de sensibilisation qui proposent des solutions ciblées sur certaines difficultés du quotidien, ou des aménagements pratiques des habitudes de vie pour les rendre adaptées à celle d'un contexte rural-montagnard. Par exemple, pour optimiser la consommation d'énergie, ou la conservation d'aliments, revoir des modes de transports plus adaptés à la vie locale. L'arrivée de la fibre générera-t-elle de l'activité nouvelle ou contribuera-t-elle au repliement des habitants sur eux-mêmes ?

Nous souhaiterions étendre l'étude réalisée à ce jour partiellement à tout le bassin du Moyen et Haut-Pays, toujours dans un cadre mutualisé, notamment avec le Conseil de Développement du PNR, en mettant l'accent sur le logement, l'habitat et impliquant des activités annexes supplémentaires (se nourrir, se déplacer, utiliser des services...).

De ce point de vue, les décideurs emploient souvent les mots urbanisme, architecture... alors que les habitants veulent ... un logement.

Au-delà, il s'agirait de développer dans le cadre du Projet de Territoire de la CAPG un axe spécifique :

**« Habiter Mieux le Haut-Pays dans un cadre agréable et sain »** afin de favoriser la réhabilitation du parc privé et communal dans le Moyen et Haut-Pays.

*Document réalisé notamment avec la participation des membres du groupe Habitat du CdD du Pays de Grasse, de celui du PNR, de la commission Habitat de la CAPG : Sabine BEGUE, Geneviève CAMPODONICO, Renaud DUMAS, Pierre FABRE, Joelle FAGUER, Silouane FAXEL, Marie-Louise GOURDON, Jean-claude MATHIGOT, Jacqueline MAYCHMAZ, René PERIER, Jean-Noël RAYNAUD, Jean-Pierre ROZELOT, Françoise SIMON, Claire VAN DEN ABEELE, Marion VIGOUROUX.*

**Conseil de Développement**  
de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse  
57 avenue Pierre Sémard - 06130 GRASSE  
cdd@paysdegrasse.fr

