

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

SYNTHESE DU PLH
ADOPTION LE 11/12/2025 | SYNTHESE

Préambule

Le logement est un levier et un enjeu stratégique pour l'agglomération : il conditionne l'attractivité, la cohésion sociale et la qualité de vie. Le projet de PLH du Pays de Grasse, tel qu'il a été arrêté, est une réponse concrète et adaptée aux attentes du territoire, tenant compte des équilibres à respecter et des contraintes à anticiper.

Le PLH, **feuille de route des six prochaines années de la politique locale de l'habitat** menée sur le Pays de Grasse, comporte un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions ambitieux, pensé pour répondre aux défis du territoire en matière d'habitat, de logement et d'hébergement.

Il est le fruit d'une **concertation** qui s'est voulue la plus large possible :

- La diffusion d'une enquête auprès des citoyens,
- La tenue d'ateliers avec les partenaires et professionnels du territoire,
- Des temps d'échanges avec les partenaires institutionnels et de rencontres avec les communes, afin de construire une vision partagée du territoire.

Ces étapes ont mis en lumière la **forte tension en logements**, du fait **des modes de vie qui évoluent** (séparations, recompositions familiales, décohabitations...), et **de l'évolution de la structure de la population** - à population égale, le besoin en logement ne cesse d'augmenter, notamment en raison du vieillissement de la population.

C'est la raison pour laquelle ce PLH 2025-2030, au regard des besoins en logement, se veut être un outil opérationnel, intégrant les réalités locales et les enjeux réglementaires :

- ✓ **Poursuivre la production de logements, notamment sociaux** en cohérence avec les objectifs réglementaires,
- ✓ **Prendre en compte les nouveaux enjeux**, démographiques, de sobriété foncière, de qualité de vie et plus globalement de la préservation des ressources.
- ✓ **Répondre à la diversité des besoins** par une réponse adaptée : familles, jeunes actifs, seniors, étudiants, personnes en situation de handicap, agriculteurs
- ✓ **Poursuivre et mieux coordonner les dispositifs d'amélioration du parc existant**
- ✓ **Renforcer l'animation de la politique de l'habitat** avec notamment le déploiement du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), et la création d'un observatoire du Foncier et de l'Habitat, outil transversal et stratégique pour accompagner le pilotage des actions.

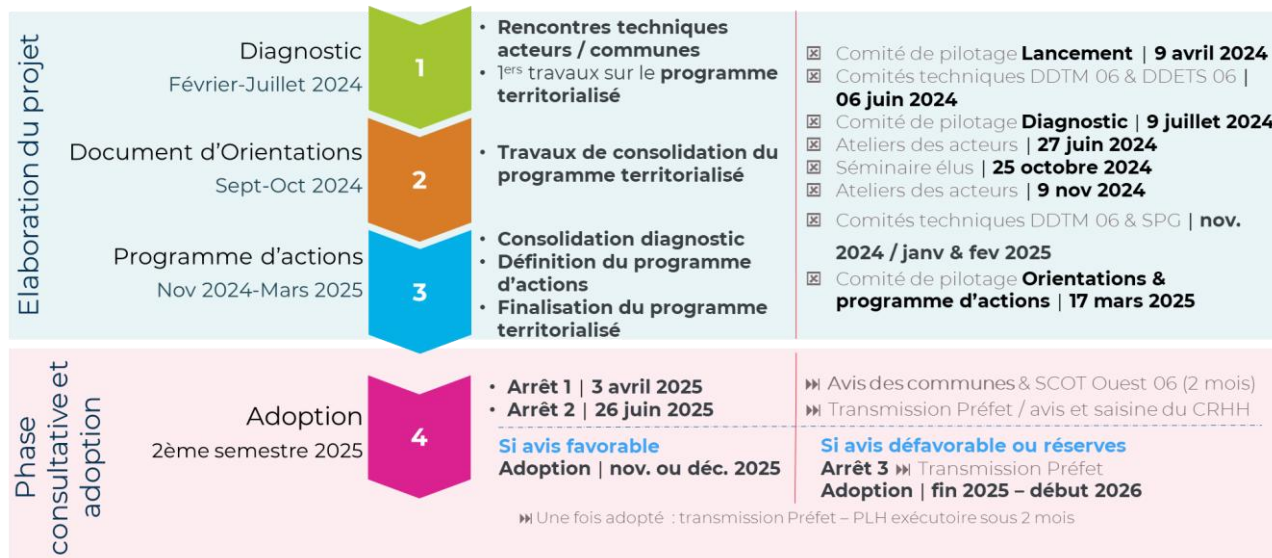
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage :

Co-financement : Région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Le calendrier d'élaboration

- Un an de travail technique
- Arrêt n°1 : 03/04/2025 => avis des communes et du SCOT Ouest des Alpes-Maritimes
- Arrêt n°2 : 26/06/2025 => avis Etat/CRHH
- Sauf avis contraire Etat/CRHH => adoption du PLH avant fin 2025.



Bilans des avis de l'Etat et du CRHH Provence-Alpes-Côte d'Azur

- Avis du Préfet des Alpes-Maritimes par courrier du 9 septembre 2025 sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 arrêté en conseil communautaire du 26 juin 2025 ;
- Consultation du CRHH du 13/10/2025 au 27/10/2025 => avis favorable par courrier du 3 décembre 2025

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS DE GRASSE (2025 – 2030)



Un bilan favorable du PLH du Pays de Grasse 2017-2024 : contextes et objectifs

Le PLH du Pays de Grasse 2017-2022 a été prorogé de deux ans, par délibération du conseil communautaire du 7 avril 2022, portant son échéance au 21 décembre 2024.

Le PLH 2017-2024 poursuit l'objectif de structurer la politique de l'habitat et du logement sur un territoire diversifié, composé de 23 communes, allant d'un secteur urbain dense organisé autour de Grasse, à un moyen-pays résidentiel attractif, puis à des zones rurales des Préalpes d'Azur. Les quatre orientations retenues sont :

1. **Produire et diversifier les logements** pour répondre aux besoins et maintenir l'attractivité.
2. **Améliorer le parc existant** (public et privé) et lutter contre l'habitat indigne.
3. **Adapter l'offre aux publics spécifiques** (jeunes, seniors, travailleurs saisonniers, etc.).
4. **Optimiser le pilotage** de la politique locale de l'habitat.



Les grandes avancées du PLH 2017-2024

1. **Une production de logements sociaux relativement soutenue :**
 - **Objectifs fixés dans le PLH atteints à 84% :** 1 843 logements sociaux agréés (soit 310 par an), proche de l'objectif de 340/an.
 - **Mixité des produits :** 21% financés en PLAI (logements très sociaux), 42% en PLUS, 35% en PLS.
 - **Focus sur les communes soumises à l'art. 55 de la loi SRU :** 73% de la production de logements sociaux a été réalisée sur les communes concernées, témoignant des efforts engagés pour résorber le déficit constaté.
2. **Une agglomération qui soutient la production de logement social :**

- **Subventions** : plus de 4 M€ sur fonds propres CAPG mobilisés pour le logement social (540 000 €/an en moyenne) depuis 2017, avec un accroissement net depuis la prise de délégation des aides à la pierre en 2021.
- **Garanties d'emprunt** : 192 M€ garantis pour le financement des opérations.
- **Politique foncière** : une collaboration continue et soutenue avec l'EPF PACA, identification et portage de gisements fonciers.

3. Une politique volontariste en faveur de l'amélioration du parc existant

- **Pilotage** de dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat ambitieux. Les derniers dispositifs programmés :
 1. Une OPAH de droit commun sur l'ensemble du territoire (23 communes hors périmètre opérationnel de l'OPAH-RU) 2022-2027
 2. Une OPAH-RU dédiée au cœur historique de Grasse 2022-2027, avec une priorité donnée aux copropriétés fragiles et dégradées
- **OPAH** : 523 logements rénovés (dont 66% subventionnés), avec un accent mis sur l'autonomie (23 dossiers/an pour les seniors).
- **Montant de travaux réalisés** : près de 9,3 M€ sur la période 2017-2024
- **Subventions CAPG** : 927 000 € sur la période 2017-2024 (16% des subventions totales)
- **Permis de louer à Grasse** : près de 800 logements contrôlés, réduisant les problématiques d'habitat indigne et de marchands de sommeil et améliorant la qualité du parc locatif.

4. Des réponses aux besoins des publics spécifiques

- **Seniors** : Développement de résidences autonomie dans le parc social et adaptation de logements dans le parc privé (23 dossiers/an).
- **Jeunes et étudiants** : livraison de la résidence Charles Nègre à Grasse (20 logements Vilogia/gestion Agis06), des projets en chantier ou à l'étude, tels que "Neo Campus" (MJ Développement 77 logements étudiants dans l'ancienne prison), des programmes dans 2 ilots recyclés du NPNRU (20 logements), et plateforme Grasse Campus.
- **Gens du voyage** : Identification de terrains pour les aires d'accueil.

5. Gouvernance renforcée

- **Convention Etat/Anah pour la délégation des aides à la pierre** depuis 2021 pour un pilotage local des aides publiques.
- **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** : Mise en place en 2023, orchestration de la réforme de la demande et des attributions.

Conclusion

Le PLH 2017-2022 a permis des avancées notables en matière de production de logements, de rénovation et d'adaptation aux besoins spécifiques. Il a également renforcé les moyens d'action pour mettre en œuvre une politique de l'habitat et du logement à la fois ambitieuse et opérationnelle. Cependant, des défis demeurent :

- **La poursuite de la production de logements sociaux** pour répondre aux besoins et respecter les obligations SRU, dans un contexte complexe de crises.
- **La diversification de l'offre** : accession sociale, hébergement spécifique.

- **La lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne** pour améliorer les conditions de vie des habitants.

La CAPG dispose désormais d'outils renforcés (délégation des aides, CIL) pour y parvenir ; une mobilisation collective des communes et partenaires sera essentielle pour animer le PLH 2025-2030.

Contexte démographique et territorial



100 328
HABITANTS
(INSEE 2020)



24 890 €
REVENU MEDIAN
ANNUEL
(FILOSOFI 2021)



12,4 %
DE TAUX DE
PAUVRETÉ
(INSEE 2020)



7 COMMUNES
SOUISES À
L'ART. 55 DE LA
LOI SRU



8,8
D'INDICE DE
PRESSION
(SNE 2023)



5 804
LOGEMENTS
LOCATIFS
SOCIAUX
(inventaire SRU 2023)

Croissance démographique ralentie et vieillissement de la population



0,82
Indice de
jeunesse



28 %
60 ans et
+

D'après les projections de l'INSEE, le département pourrait atteindre son maximum démographique en 2050, avec 1/3 de 65 ans et + (contre 1/4 aujourd'hui).

Desserrement des ménages : principal moteur des besoins en logements

La réduction de la taille moyenne des ménages entraîne une augmentation des besoins en logements (+213 logements nécessaires pour maintenir la population).

+ 576
ménages



Depuis
2014

+ 855
ménages



+ 320
ménages



- 15
ménages



- 154
ménages



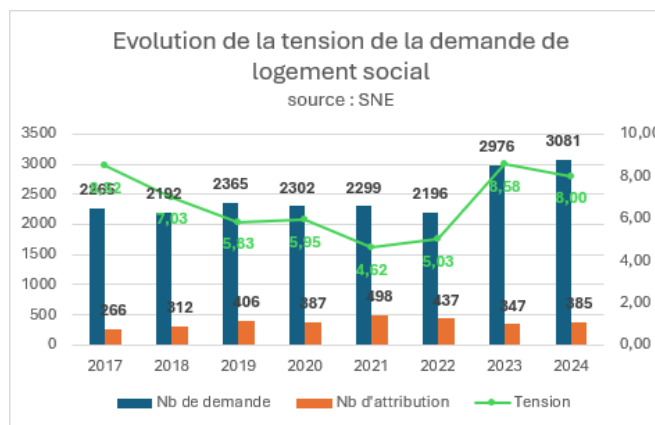
- 429
autres hors
ménages

Des tensions observées sur les différents segments du marché du logement

Une tension de la demande de logement social

Le parc social :

- ➔ **10% de Igts PLAI** (465 unités). 10 % de ménages éligibles et 65 % de demandeurs éligibles
- ➔ **80% de Igts PLUS** (3 749 unités). 40 % de ménages éligibles et 70 % des demandeurs éligibles
- ➔ **8% de Igts PLS** (387 unités). 60 % de ménages éligibles



Les besoins concernant :

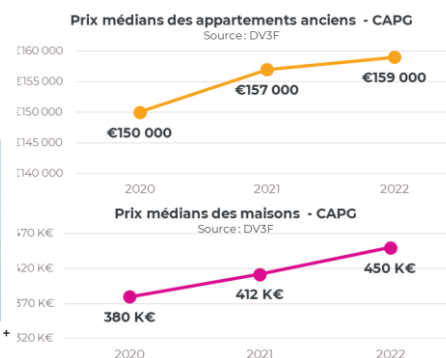
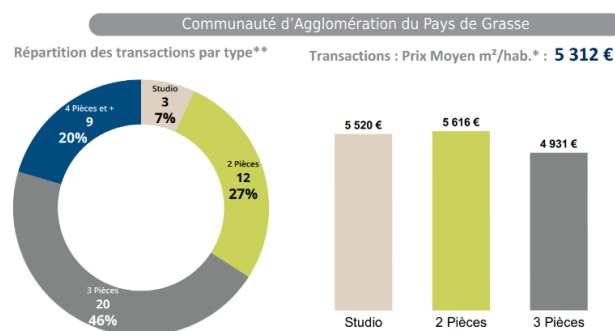
1. personnes seules (35% des demandes),
2. des familles monoparentales (27%),
3. des seniors (20%).

48% des demandes concernent des petits logements (T1 et T2)

Une pénurie de logement dans le parc privé

- **La pénurie d'offre locative**, notamment des T1 et T2, conduit à des **loyers élevés**, nécessitant des taux d'efforts significatifs pour les ménages.
- **Une hausse de la location courte durée** : Entre 400 et 800 biens sont proposés en location de courte-durée sur la commune de Grasse. Un phénomène qui prend de l'ampleur, **générant des revenus élevés** (26 000 €/an en moyenne), mais réduisant l'offre locative longue durée.

Une baisse du pouvoir d'achat immobilier



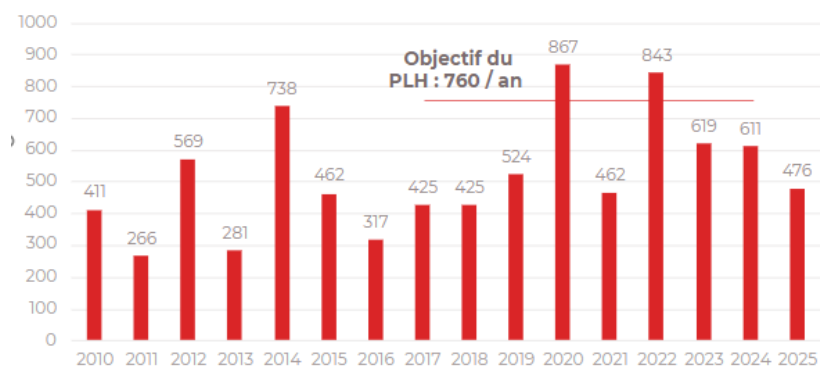
Depuis 2021, le marché local est marqué par une baisse des transactions et une flambée des prix.

Des prix qui excluent les primo-accédants (budgets compris entre 150 et 250 K€) avec des prix autour de 370 K€ pour un appartement de 70m² dans le neuf

Une dynamique de production de logements freinée

Nombre de logements produits par an sur la CA
Pays de Grasse (estimation des logements livrés)

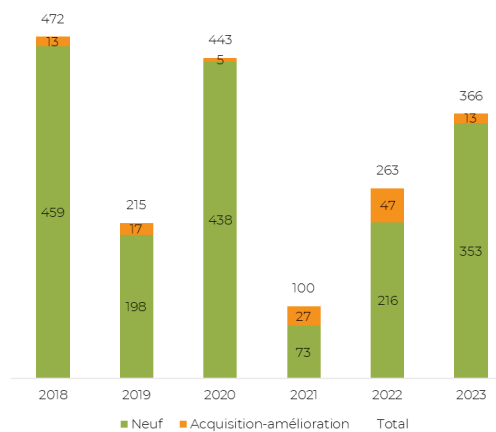
Source : Sitadel, traitements Citadia



Nombre de logements sociaux agréés

par année et par mode de production

Source : données CAPG, traitements Citadia



736 logements autorisés par an sur la période 2017-2023 :

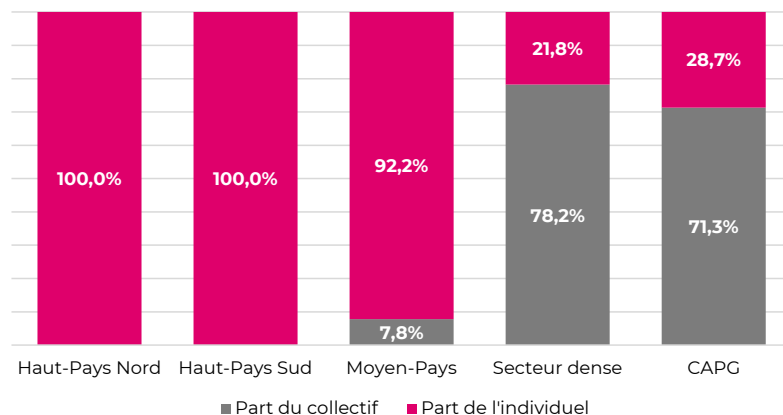
o dont **52% en locatif social**

o dont **1/4** est réalisé en **renouvellement urbain (démolition-reconstruction)** un taux qui monte à 39 % pour les projets intégrant du logement social

Une nette baisse de la production à partir de 2023.

Répartition de la production totale sur 2017-2022 par forme urbaine sur les secteurs de la CAPG

Source : données sitadel, logements autorisés (2017 à 2023), traitements Citadia



1 221 logements sociaux autorisés entre 2017 et 2023

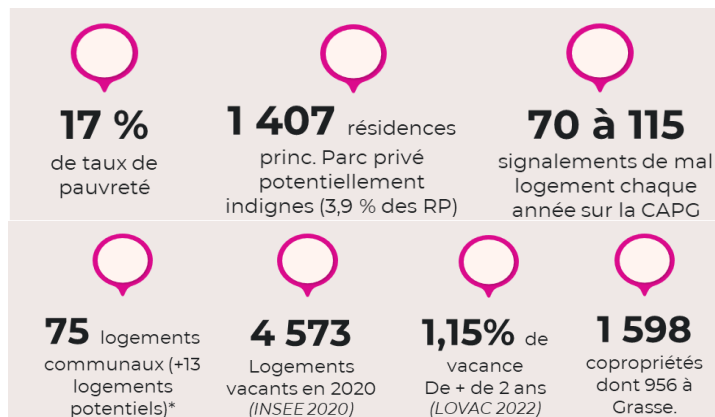
476 logements sociaux autorisés en renouvellement urbain (39%) 12 projets

4 583 logements autorisés Entre 2017 et 2023

1 233 logements autorisés en renouvellement urbain (27%) 43 projets

Des interventions nécessaires sur le parc existant

Constats et enjeux



Sud, ces logements sont également les plus anciens.

+ de 28% des logements DPE E, F, G (énergivores). A terme, ces « passoires thermiques » ne pourront plus être louées.

Parc vieillissant : 33% des logements construits avant 1970, et énergivores (28% classés E, F, ou G), pouvant conduire à des situations de précarité énergétique, de mal-logement

Habitat indigne : les centralités les plus touchées sont Grasse et les communes du Haut-Pays - Séranon, Valderoure et Andon.

Une vacance à surveiller : Cette vacance de longue durée doit être ciblée : bien qu'il s'agisse de logements en "dureté" immobilière, ils constituent un gisement potentiel à mobiliser.

Copropriétés fragiles : 1 598 copropriétés, dont la moitié ne dispose pas de syndic et près de 40% font face à d'importants niveaux d'impayés de charges, pouvant les placer en difficulté. 10 arrêtés en cours pour copropriétés dégradées.

Le parc social : 6% du parc social est fragile sur le plan énergétique : 280 logements sociaux ont un DPE E, F ou G. Principalement localisés au sein du Haut-Pays Nord et du Haut-Pays

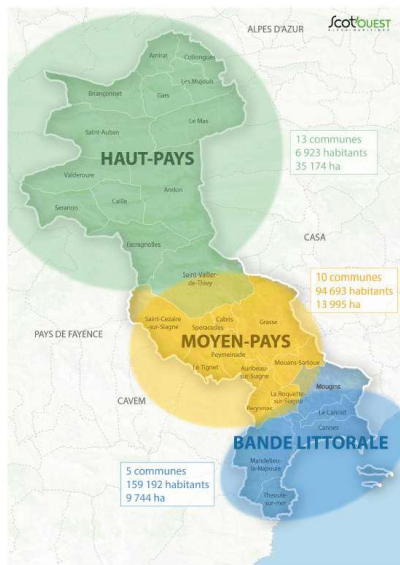
Des besoins spécifiques à prendre en compte

- **Personnes âgées / handicap / jeune :** des besoins en logements adaptés et en services
- **L'accès au logement et à l'hébergement pour les ménages précaires** (DALO, publics prioritaires et publics ne pouvant être hébergés dans le parc conventionnel nécessitant un accompagnement)
- **Saisonniers / Agriculteurs / Sapeurs-pompiers** volontaires : Besoins spécifiques identifiés par les acteurs du secteur ayant du mal à recruter dans ces emplois clés pour le territoire.
- **Gens du voyage :** Répondre aux obligations légales.

Les enjeux clés pour 2025-2030

- **Poursuivre la production de logements dans un cadre contraint** en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale.
- **Adapter l'offre :** Développer des petites typologies (T1-T2), des logements sociaux (PLAI), et des solutions pour seniors et publics fragiles.
- **Lutter contre la vacance :** Mobiliser les logements vacants (notamment en centres anciens) et encadrer la location courte durée.
- **Rénover le parc :** Amplifier les dispositifs opérationnels pour améliorer l'efficacité énergétique et lutter contre l'habitat indigne.
- **Soutenir l'accession :** Encadrer les prix, promouvoir l'accession sociale, et accompagner les communes.

“ Un PLH qui se veut ambitieux et réaliste pour améliorer les parcours résidentiels et diversifier l'offre de logements tout en préservant les équilibres et les ressources. ”

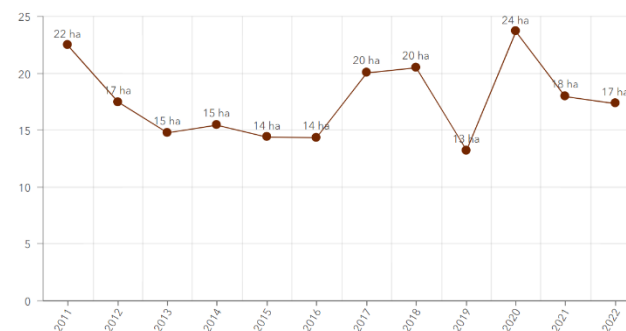


Un développement territorial à planifier dans un contexte de ressources limitées

- La mise en œuvre du **SCOT** et de la **trajectoire ZAN** impliquent de produire différemment les logements : le foncier est rare et largement consommé au regard des objectifs du SCOT
- **Les fonciers disponibles sont soumis à des aléas** (inondations, feux, mouvements de terrains...)
- Une **tension 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 / intégration.

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^{er} janvier 2023



Des besoins en logements liés aux dynamiques socio-démographiques et à l'attractivité du territoire

Des tensions sur les ressources et sur les projets qui conduisent à repenser l'offre produite, dans les volumes et dans la qualité des projets

Des interventions possibles et nécessaires sur le parc existant, pour améliorer sa qualité et répondre à une partie des besoins identifiés

Une animation à poursuivre et amplifier auprès des différents acteurs : communes, opérateurs, habitants pour favoriser la mise en œuvre du PLH



AXE 1

Produire les logements nécessaires en cohérence avec les réalités du territoire



AXE 2

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



AXE 3

Agir sur le parc existant pour des logements de qualité



AXE 4

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



AXE 1

Produire les logements nécessaires en cohérence avec les réalités du territoire

Action 1 | Produire 500 logements par an dont 50% de logements sociaux & 80 % en renouvellement

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

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

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



AXE 2

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

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

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

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

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

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



AXE 3

Agir sur le parc existant pour des logements de qualité

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

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

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

Action 13 | Accompagner la réhabilitation du parc social



AXE 4

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

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

Action 15 | Renforcer l'offre de service au public

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



AXE 1 : Produire les logements nécessaires en cohérence avec les réalités du territoire

La stratégie foncière et la sécurisation de la production de logements

Les enjeux du territoire

- Répondre aux besoins en logements, et tendre vers davantage de mixité sociale, tout en soutenant les moyens de la transition écologique
- Prendre en compte les ressources, les risques, la trajectoire ZAN, l'évolution des modes d'habiter.
- Encourager la maîtrise foncière publique
- Mettre en œuvre des **opérations exemplaires** en termes de qualité urbaine, environnementale et de mixité sociale.

« Parmi les dents creuses, divisions parcellaires et extension urbaine, 508 logements portent sur des fonciers de plus de 2 500 m² 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. »

Mode de production des logements	
Dents creuses	16%
Division	1%
Extension urbaine	4%
Renouvellement urbain et Acquisition-amélioration	79%
Consommation foncière	508 logements (19%)

Programmation de 500 logements/an dont 50% de logements encadrés & 80 % en renouvellement urbain

- **Accompagnement des communes** : aide à la mise en œuvre réglementaire des objectifs du PLH, appui en ingénierie, et suivi de la production de logements.
- **Stratégie foncière** : mobilisation et suivi du programme territorialisé, via l'observatoire habitat & foncier. Poursuite du partenariat avec l'EPF PACA.

Placer les enjeux environnementaux au cœur des stratégies foncières déployées par les communes

- **Densification et renouvellement urbain** : favoriser la production de logements sur les secteurs de renouvellement urbain, en tenant compte de la disponibilité des ressources (eau, transports en commun), et les opérations en AA - **à hauteur de 80%**.
- **Étude de densification** : identification du potentiel de densification en secteur de renouvellement urbain.
- **Éco-conditionnalité des aides** : renforcement des critères environnementaux dans les aides à la production neuve.

Qualité de vie et modes d'habiter

- **Charte partenariale de l'habitat social** : prescriptions relatives à l'amélioration du cadre de vie (plantage de haies, jardins partagés, local à vélos).
- **Éco-conditionnalité des aides** : Critères de préservation de l'environnement et de qualité au sein des programmes.

Soutien aux opérations exemplaires

- **Portage foncier** : Mobilisation de 500 000 €/an pour des acquisitions foncières CAPG et opérations en maîtrise d'ouvrage bailleur.
- **Appels à projets** : Accompagnement des communes dans l'élaboration d'appels à projets avec des critères environnementaux, urbains, de confort de vie, etc...

Moyens dédiés

Moyens humains :

Ingénierie des services de la CAPG : habitat&logement, environnement, aménagement&foncier, SIG, urbanisme, politique de la ville, énergie.

➔ Travail transversal avec les communes

➔ Appui en ingénierie de la CAPG pour les études de capacité et de faisabilité (pôle d'appui aux communes, ingénierie des services aménagement et foncier).

Moyens financiers :

Subventions sur fonds propres CAPG

- Utilisation des fonds SRU reversés à la CAPG annuellement : env. **1M€**
- Enveloppe déléguée de l'Etat (aides à la pierre) d'env. **1M€ à 1,5 M€ /an.**
- Acquisitions foncières, enveloppe CAPG de **500 K€/an.**



AXE 1 : Produire les logements nécessaires en cohérence avec les réalités du territoire

Synthèse de la programmation par commune

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

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

AXE 2 : Soutenir la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins pluriels des ménages



La diversification de l'offre de logements à l'aide d'une programmation encadrée

Les enjeux du territoire



- Une **partie significative de la population est éligible au logement social** (location / accession sociale) : une forte pression de la demande sur ces produits
- Des **communes concernées par l'art.55 de la loi SRU** : maintenir la dynamique consentie par les communes pour développer l'offre.

Objectifs :

- **Soutenir la diversification de l'offre de logement social** en lien avec les besoins du territoire, en veillant à la diversité de l'offre conventionnée.
- **Répartition des financements du locatif social** : 30 à 40% pour le PLAI, 50 à 70% pour le PLUS, et 0 à 20% pour le PLS (Prêt Locatif Social), avec une limitation à 10% pour les communes carencées.
- **Augmenter l'objectif de production en accession sociale** de 5 à 10%.

Fluidifier les parcours résidentiels en proposant une offre de logements diversifiée

- **Accompagnement des communes (notamment SRU)** aide à la production et suivi de la trajectoire (suivi des agréments, bilans triennaux, contrats de mixité sociale...)
- **Diversifier l'offre de logement locatif** : répartition des financements et encadrement du développement de **l'offre locative intermédiaire** pour garantir la mixité sociale.
- **Soutien à la production de l'accession abordable** via le BRS (Bail Réel Solidaire) et le PSLA (Prêt Social Location-Accession)

Moyens dédiés

Moyens humains : Ingénierie des services de la CAPG (Habitat et Logement / juridiques / SIG)

Moyens financiers :

Cf. action 1 : Subventions de la CAPG pour le financement du logement social (enveloppe financière annuelle de 1 à 1,5 M€) *.

**cf. règlement d'attribution des aides à l'habitat social CAPG*





L'apport de réponses aux ménages les plus fragiles

Les enjeux du territoire



- La **prise en compte de la précarité** présente sur le territoire (6 600 ménages vivent sous le seuil de pauvreté)
- **L'attribution de logements sociaux aux ménages précaires et prioritaires**, dans un contexte de forte tension de la demande et une raréfaction de l'offre.
- **Réponse aux ménages reconnus DALO** (une dizaine de ménages concernée sur le territoire annuellement).

Améliorer l'accès au logement des plus fragiles

➤ **Volet accueil et information :**

- Coordination du SIAO sur le territoire (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation)
- Harmonisation des pratiques d'accueil,
- Animation de la plateforme logement (commission territoriale) de la CAPG.

➤ **Volet suivi de la demande et des attributions :**

- Gestion de la demande et coordination des politiques d'attribution,
- Suivi du PPGDID
- Priorisation des publics prioritaires (DALO, 1ers quartiles, QPV)

➤ **Volet développement de l'hébergement et de l'offre adaptée :**

- Intermédiation locative (sécurisation des propriétaires /logements à loyer maîtrisé.
- Résidence sociale | PLAI / PLAI Adapté

➤ **Volet logement d'urgence :**

- Coordination des actions via le PDALHPD 06 (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées des Alpes-Maritimes),
- Identification des logements d'urgence et développement d'une offre adaptée.

Moyens dédiés

Moyens humains :



- ❑ SIAD / Service logement intercommunal
- ❑ SIAO
- ❑ CCAS des communes
- ❑ Guichets des bailleurs



Moyens financiers :

Cf. action 1 :

Soutien financier de la CAPG renforcé sur les produits très sociaux :

- ❑ PLAI (5 500 €/logement pour la construction neuve, 7 000 €/logement en acquisition-amélioration)
- ❑ PLAI adapté (7 000 €/logement).



La stratégie d'accès au logement pour les publics à besoins spécifiques : les personnes âgées et les jeunes

Les enjeux du territoire



- **Le vieillissement de la population et la perte d'autonomie** nécessitent une offre de logements adaptés et des services de maintien à domicile.
- **Les jeunes rencontrent des difficultés pour accéder à un logement** en raison de la tension sur le marché locatif et des prix élevés.



Personnes âgées :

- **Développement de résidences autonomie / séniors dans le parc locatif social** (financements social et très social PLUS, PLAI).
- **Renforcement des partenariats** : Maison de l'Autonomie (MDA 06), Handi'Toit Provence
- **Aides** à la réalisation de travaux d'adaptation des logements privés existants (dispositifs SPRH et OPAH-RU), et prime spécifique dans le parc social.

Moyens dédiés

Moyens humains : Direction Habitat et Logement

Partenariats Handi-toit Provence, MDA des Alpes Maritimes, CCAS

Moyens financiers :

- ❑ Subventions et primes spécifiques sur fonds propres CAPG : logements adaptés séniors, et étudiants dans le parc social
- ❑ Subventions parc privé (volet Autonomie).



Jeunes actifs et étudiants :

- **Explorer les opportunités de développement de résidences Habitat Jeunes et Habitat Jeunes actifs**
- **Conventionnement** du parc privé.
- Promotion des **dispositifs d'intermédiation locative** (VISALE, bail glissant) et de la **plateforme d'échange** portée par Grasse Campus.

Moyens dédiés

Moyens humains :

Mobilisation des directions habitat & logement, Emploi/PLIE, Grasse Campus,

Partenariats avec les acteurs intervenant auprès des jeunes (Mission Locale).

Moyens financiers :

- ❑ Subventions CAPG au logement social, logements spécifiques
- ❑ Accompagnement des dispositifs d'intermédiation locative.



AXE 2 : Soutenir la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins pluriels des ménages







La stratégie d'accès au logement pour les publics spécifiques : Gens du voyage et travailleurs clés

Les enjeux du territoire

- **Agriculteurs, sapeurs-pompiers volontaires et saisonniers** : ces publics ont des besoins spécifiques en termes de logement temporaire ou situé à proximité de leur lieu de travail.
- **Répondre aux obligations légales en matière d'accueil des gens du voyage.**



Veiller à la réalisation des prescriptions du Schéma départemental relatives à l'accueil des gens du voyage <ul style="list-style-type: none">➤ Appui aux communes dans l'identification des fonciers pour les (3) aires permanentes et les (10) terrains familiaux.➤ Intégration des prescriptions dans les PLU des communes concernées.➤ Identification d'une aire de grand passage au sein du Pôle Métropolitain Cap Azur (<i>en concertation avec les 4 EPCI concernés</i>).➤ Labellisation de l'aire d'accueil de Mouans-Sartoux.	Moyens dédiés Moyens humains :  <ul style="list-style-type: none">❑ Participation aux travaux de révision du SDAHGV❑ Soutien en ingénierie pour la réalisation des aires d'accueil. Moyens financiers :  Une enveloppe financière dédiée à la réalisation et la gestion des aires d'accueil : 50 000 € annuel
Agriculteurs, sapeurs-pompiers volontaires et saisonniers <ul style="list-style-type: none">➤ Identification de solutions innovantes pour le logement des agriculteurs (hameaux agricoles, acquisition de domaines agricoles).➤ Définition d'un objectif d'attribution territorialisé de logements sociaux pour les sapeurs-pompiers volontaires / partenariat à créer avec le SDIS06➤ Étude sur les besoins en logement des travailleurs saisonniers et mise en place de solutions adaptées (logements temporaires, intermédiation locative) : finalisation de la convention.	Moyens dédiés Moyens humains :  <ul style="list-style-type: none">❑ Mobilisation des services de la CAPG : Habitat et logement, Agriculture, Développement économique et touristique. Moyens financiers :  Moyens relatifs au développement du parc social



Les dispositifs d'intervention sur le parc ancien



Les enjeux du territoire

- La **pérennisation des dispositifs d'accompagnement** à l'intervention sur le parc existant
- **L'amélioration du confort** et la qualité de vie des habitants, la **lutte contre l'habitat indigne**, et la **réduction de la précarité énergétique**.

Intervention sur le bâti existant

➤ Poursuite des dispositifs d'amélioration de l'habitat (SPRH / OPAH-RU)

- Travaux de rénovation énergétique,
- Adaptation au handicap,
- Lutte contre l'habitat indigne.

Intégration des objectifs et moyens de l'OPAH dans le SPRH

➤ Signature du pacte territorial France Rénov' mettant en œuvre le SPRH, une offre de service public universelle pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé (tout profil de ménages, tout type de travaux) :

- **Dynamique territoriale**,
- Information, conseil, orientation, accompagnement,
- **Lutte contre l'habitat indigne** : repérage des logements dégradés / indignes (lien PDLHI06-Signal logement), groupes de travail dédiés.
- **Accompagnement des communes** dans la mise en œuvre des pouvoirs de police du maire
- **Déploiement du permis de louer** sur les communes volontaires.

Moyens dédiés

Moyens humains :



- ❑ Recrutement 1 ETP dédié au SPRH
- ❑ Dynamique territoriale et animation du territoire assurées par le SPRH du Pays de Grasse
- ❑ Appui en ingénierie sur le volet 3 Accompagnement du pacte territorial : SPL Pays de Grasse
- ❑ Développement ingénierie dédiée (chefferie de projet ACV / PVD, chargé de mission habitat privé).
- ❑ Ingénierie CAPG en appui aux communes volontaires

Moyens financiers :



Budget prévisionnel de l'**ingénierie du SPRH 2025-2029** :

Financement CAPG et Anah pour un total d'environ 300 000 €/an

Le financement des travaux est budgété annuellement :

- CAPG : environ 600 000 €.
- Anah : de 1 à 1.5 M€
- Région : 240 000 € / 3 ans (au titre du Contrat Nos Territoires d'Abord)



L'intervention sur les copropriétés & mobilisation des porteurs de projets pour réinvestir le parc existant

Les enjeux du territoire



- Les copropriétés constituent un vivier important de logements à rénover,
- Les copropriétés, lorsqu'elles sont confrontées à des difficultés financières et techniques, sont freinées dans l'engagement de travaux.
- La **mobilisation des investisseurs privés et les opérateurs** pour intervenir sur le parc existant, notamment par l'**acquisition-amélioration** de logements vacants ou dégradés.

Accompagnement des copropriétés :

- **Volet copropriété dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat :**
 - Appui à la constitution des copropriétés désorganisées,
 - Accompagnement des copropriétés dégradées ou fragiles pour la réalisation de travaux (mécanisme de labellisation pour mobilisation des aides).
- **Promotion des opérations de rénovation énergétique des copropriétés (dispositif MPR Copro) :**
 - Aide à la réalisation d'études préalables pour les copropriétés en difficulté.
 - Accompagnement des projets de réhabilitation/restructuration des anciennes résidences de tourisme.
- **Accompagnement spécifique des copropriétés en secteur sauvegardé (OPAH-RU) :**
 - Appui aux copropriétés du centre ancien de Grasse (études et travaux à conduire en respect du PSMV).

Mobilisation des investisseurs privés et des opérateurs :

- **Identification des opportunités immobilières :**
 - Repérage des logements vacants et dégradés via la base LOVAC, en lien avec les communes.

Moyens dédiés

Moyens humains :



- ❑ Appui technique pour la réalisation des études préalables et l'accompagnement des projets.
- ❑ Ingénierie dédiée (SPL Pays de Grasse Développement, chefferie de projet ACV / PVD, chargé de mission habitat privé).

Moyens financiers :

- ❑ Financement de l'ingénierie et aides spécifiques de la CAPG. €
- ❑ Financements ANAH, Département 06
- ❑ La banque des territoires propose le « **prêt copropriétés dégradées** »

Moyens dédiés

Moyens humains :



- ❑ Appui technique pour le repérage ; la réalisation des études préalables et l'accompagnement des projets.



<p>➤ Conventionnement du parc existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aides aux projets de conventionnement du parc privé, subventions incitatives (ANAH, CAPG). <p>➤ Promotion de l'intermédiation locative :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Incitation des propriétaires bailleurs à mettre sur le marché des logements à loyer maîtrisé (<u>point de vigilance en QPV</u>). 	<p>❑ Ingénierie dédiée (pôle parc privé CAPG, SPL Pays de Grasse Développement, chefferie de projet ACV / PVD).</p> <p>Moyens financiers :</p> <p>❑ Financement de l'ingénierie et aides spécifiques de la CAPG.</p> <p>€</p>
<p>Le parc social au sein de l'offre existante</p> <p>➤ Soutien à l'acquisition-amélioration :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bonification des aides au logement social en acquisition-amélioration ○ Aide à la maîtrise foncière / immobilière <p>➤ Soutien à la réhabilitation du parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Instauration d'une nouvelle aide financière en faveur de la réhabilitation 	<p>Moyens dédiés</p> <p>Moyens humains :</p> <p>❑ Ingénierie des services de la CAPG : Habitat & Logement / Environnement / Aménagement / Urbanisme / Politique de la ville / Energie)</p> <p>€</p> <p>Moyens financiers :</p> <p>❑ Soutien financier renforcé au PLAI (7 000 €/logement en acquisition-amélioration)</p> <p>❑ Installation de subventions pour la réhabilitation du parc social ancien (subvention 10% du montant HT des travaux plafonnée à 50 000 € / opération)</p>

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



Les dispositifs d'intervention spécifiques à Grasse (NPNRU / QPV Fleurs de Grasse)

Les enjeux du territoire



- **ACV** : Renforcer l'attractivité du centre-ville en articulant l'ensemble des dispositifs (NPNRU, OPAH-RU, Permis de Louer, etc.)
- **NPNRU** : convention ANRU signée en avril 2020 – Objectif : transformer durablement le cœur historique en améliorant les conditions de vie des habitants, en assurant l'accueil des étudiants, en diversifiant l'offre de services, de commerces et de logements.
- **QPV Fleurs de Grasse** : sortir le quartier de la géographie prioritaire de la politique de la ville en transformant substantiellement le quartier et en améliorant les conditions de vie des habitants : intervention lourde de démolition-reconstruction, avec une diversification de l'offre de logements et la création d'équipements et d'espaces publics.



Poursuite de l'intervention renforcée sur centre-ancien de Grasse

- o Pérennisation de l'OPAH-RU "Cœur historique de Grasse"
- o Poursuite du **Permis de Louer** et examiner la pertinence de son extension

Poursuite des opérations du NPNRU Pays de Grasse – Grasse Centre-ancien, finalisation dans le temps du PLH

- **Opérations d'aménagement et de recyclage** : Aménagement du secteur Martelly, Valorisation de l'entrée de ville Pontet-La Roque, Recyclage de l'habitat dégradé (îlots médiathèque Sud, Sainte-Marthe 2, Placette, Roustan).
- **Programmes immobiliers et développement économique** : création d'une nouvelle offre de logements sociaux, et à destination des jeunes et étudiants, création d'un équipement public, et acquisition-aménagement des cellules commerciales pour redynamiser un parcours commercial.

Opération de rénovation urbaine quartier des Fleurs de Grasse (QPV) – Maîtrise d'Ouvrage 3F SUD

- **Démolition-reconstruction** :
 - o Démolition de 542 logements existants
 - o Reconstruction de 729 logements (logements libres, sociaux, très sociaux, résidence seniors, accession sociale).
- **Relogement** :
 - o Charte de relogement signée par l'ensemble des bailleurs ayant un parc sur Grasse.
- **Coordination** :
 - o la CAPG / Ville de Grasse assurent la coordination entre les différents partenaires (ANRU, ANAH, État, Action Logement, bailleur social, Région, BDT)

Moyens humains

Direction habitat & logement de la CAPG pour la coordination des dispositifs.

ACV/NPNRU : Ingénierie dédiée (cheffe de projet et chargée d'opération).

Appui en ingénierie OPAH-RU : SPL Pays de Grasse Développement.

Fleurs de Grasse : accompagnement au projet, et articulation avec la CIL (Conférence Intercommunale du Logement) pour le relogement.



Moyens financiers

NPNRU : Investissement total de 39 millions d'euros TTC, cofinancé par l'ANRU, la Ville, Action Logement, la Banque des Territoires, la Région, et la CAPG (contribution CAPG à hauteur de **1,66 million d'euros** sur la période 2020-2029)

Fleurs de Grasse : Projet Urbain Partenarial (PUP). Subventions CAPG pour les logements locatifs sociaux (LLS).



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

L'animation du PLH : Gouvernance / observatoire / offre de service au public

Les enjeux du territoire

- **Conforter la politique de l'habitat et du logement dans une approche transversale** (mobilité, climat, énergie, foncier) et assurer sa cohérence avec les documents et les politiques conduites localement.
- **Articuler instances PLH & Conférence Intercommunale du Logement (CIL).**
- **Piloter les moyens financiers en faveur du logement social et de la rénovation.**
- **Renforcer l'information, l'orientation et l'accompagnement** / Rendre plus lisible le parcours des demandeurs de logement.
- **Suivre les tendances et de l'occupation du parc social.**

Évaluer les impacts des politiques publiques et accompagner les élus dans leur la prise de décision.

Gouvernance locale et mobilisation des moyens

- **Pilotage** : instance dédiée au suivi du PLH *en lien avec la commission HL et instances communautaires.*
- **Concertation** : Échanges réguliers avec les communes, bailleurs sociaux, Etat et partenaires.
- **Animation** : Groupes de travail, Bilans.
- **Suivi technique** assurée par la Direction Habitat & Logement.

Renforcement de l'offre de service au public

- **Mise en place du SPRH** : création d'un service d'accueil et d'information (numéro unique) pour la rénovation de l'habitat privé.
- **Poursuivre l'accueil des demandeurs, renforcer la communication** au sein du service logement intercommunal, articulé avec les guichets d'accueil et d'enregistrement des communes *Mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur PPGDID*

Création d'un observatoire de l'habitat et du foncier piloté en régie

- Conception des **tableaux de bord, et de suivi des indicateurs**, et articulation **SIG**.
- **Collecte des données** auprès des plateformes statistiques, des communes et des partenaires.
- **Observation du foncier, des logements en location courte durée, des copropriétés, du logement social, etc.**

Moyens dédiés



Moyens humains :

Travail transversal, mobilisation des services SIG / foncier/ habitat & logement/Energie

Création d'1 ETP pour l'accueil du public SPRH

Moyens financiers :



Adhésion à l'Observatoire des loyers porté par l'ADIL 06 : 5000 €/an

Maintien des moyens dédiés au SIAD et SIAO, et nouveaux moyens dédiés au SPRH. L'observatoire est porté et animé en régie.



Pays
de
Grasse
communauté
d'agglomération

PLH

2025 - 2030

