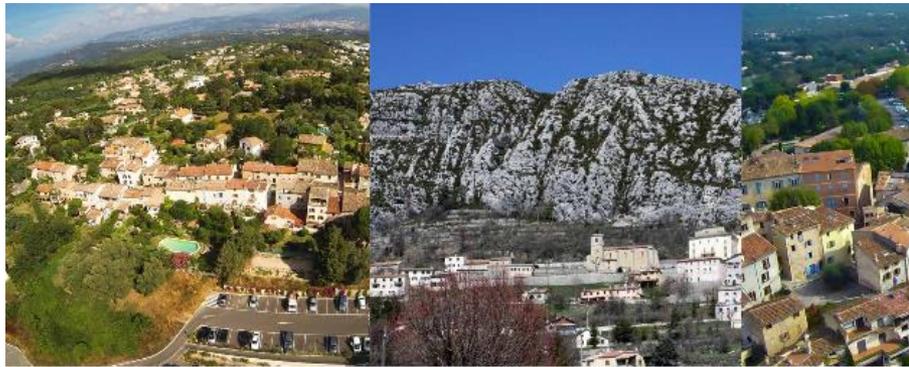


# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS DE GRASSE 2017-2022

*Présentation au CRHH  
du ...*



## SOMMAIRE DE LA PRESENTATION

Les éléments clés du diagnostic  
Les orientations stratégiques  
Les principaux éléments du programme d'actions



2014 ET 2015  
LANCEMENT ET  
PREALABLES

- LANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLH
- ETUDES PREALABLES ET PREPARATOIRES AU DIAGNOSTIC

1<sup>er</sup> semestre 2016  
DIAGNOSTIC  
STRATEGIQUE

- OBJECTIFS : **Partage des constats et des enjeux en matière d'habitat**
- CONTENU : Données cadrage, analyse marché immobilier, évaluation des politiques menées en matière d'habitat, volet foncier renforcé
- CONCERTATION / VALIDATION : Suivi technique - entretiens avec les communes - rencontres techniques Etat - 3 ateliers géographiques

2<sup>ème</sup> semestre 2016  
DOCUMENT  
D'ORIENTATIONS  
STRATEGIQUES

- OBJECTIFS : Déf. politique habitat, quantification et qualification besoins
- CONTENU : Définition orientations générales et objectifs, choix scénario d'évolution et impact sur le développement, programmation logements et anticipations foncières
- CONCERTATION / VALIDATION : Suivi technique - Rencontre Etat - Validation politique

1<sup>er</sup> trimestre 2017  
PROGRAMME  
D' ACTIONS

- OBJECTIFS : Définition des modes opératoires de la politique de l'habitat
- CONTENU : Fiches-actions détaillées et territorialisées, échéancier, modalités de suivi-évaluation du PLH
- CONCERTATION / VALIDATION : Suivi technique - Atelier thématique - Rencontre Etat - Validation politique

2<sup>ème</sup> trimestre 2017  
PHASE D'ARRET

- ARRET en conseil de communauté du 1<sup>er</sup> avril 2017
- CONSULTATION DES COMMUNES ET DU SYNDICAT DU SCOT OUEST DES ALPES-MARITIMES
- ARRET DU PROJET

2<sup>ème</sup> semestre 2017  
PHASE D'ADOPTION

- LANCEMENT DE LA PHASE CONSULTATIVE EN VUE DE L'ADOPTION

LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLH DE LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE ►►

Etapes et études préalables en 2014-2015  
Diagnostic stratégique en 2016 sur la base :

Ateliers et séminaire réunissant les partenaires

Exploitation des statistiques, documents et données

Echanges collectifs en comités techniques et comités de pilotage

Repérage des disponibilités foncières

Réunions de travail et d'échanges avec les services de l'Etat (DDTM/STO)

Entretiens élus, individuels pour les communes à enjeux SRU, et collectifs, sous forme d'ateliers géographiques

PLH DU PAYS DE GRASSE 2017-2022

## LES POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

## LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE GRASSE

### ► Création au 1<sup>er</sup> janvier 2014

*fusion des CA Pôle Azur Provence, CC des Terres de Siagne, et CC des Monts d'Azur*

### ► 23 communes, 101 101 habitants (INSEE population légale 2014), soit :

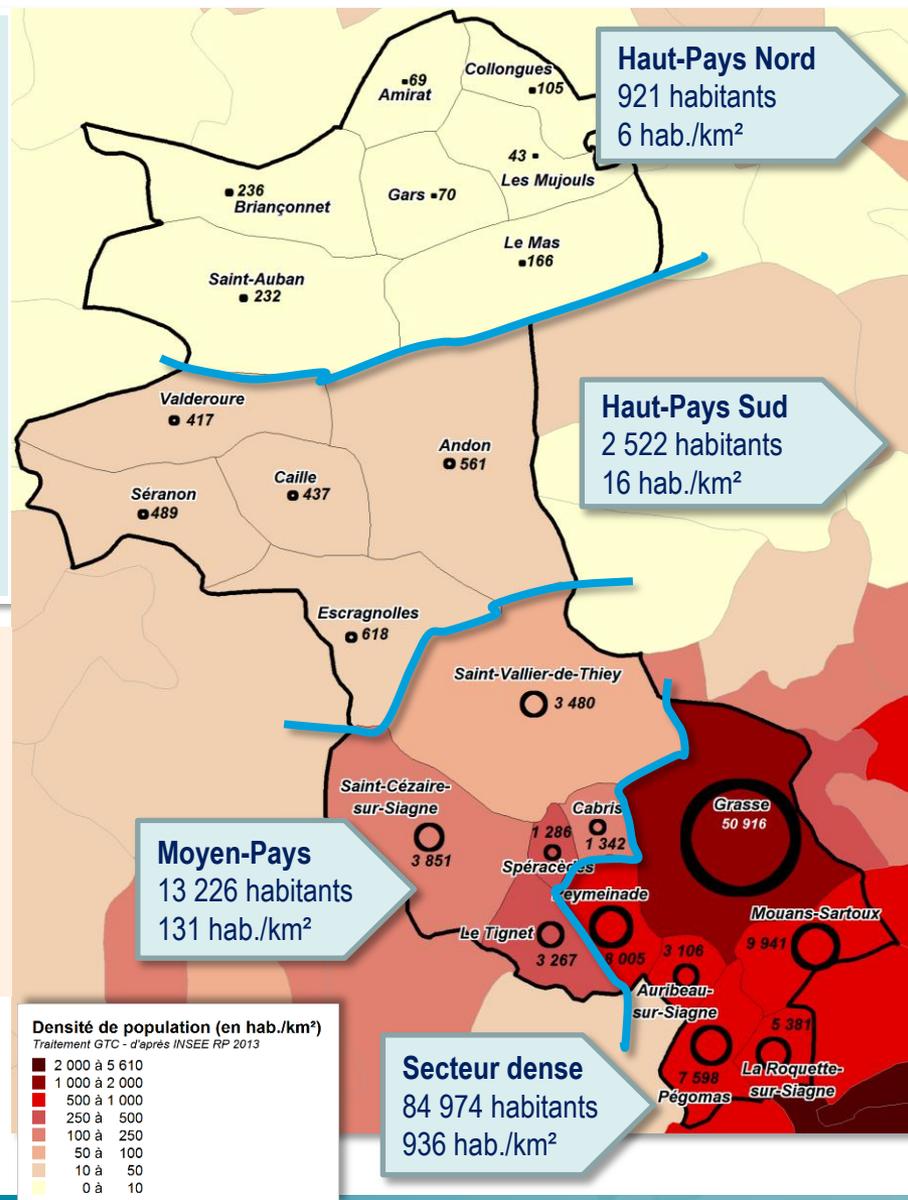
9 % de la population des Alpes-Maritimes,  
60 % concentrée sur Grasse et Mouans-Sartoux

### Définition de 4 secteurs cohérents :

- le **Secteur dense**, urbain et périurbain ;
- le **Moyen-Pays** résidentiel ;
- le **Haut-Pays Sud**, rural mais sous forte influence urbaine
- et le **Haut-Pays Nord**, plus rural, isolé, et moins sous influence urbaine

### Un territoire particulièrement attractif

Croissance démographique, dynamique de l'emploi, rythmes de construction  
(cf. infra)



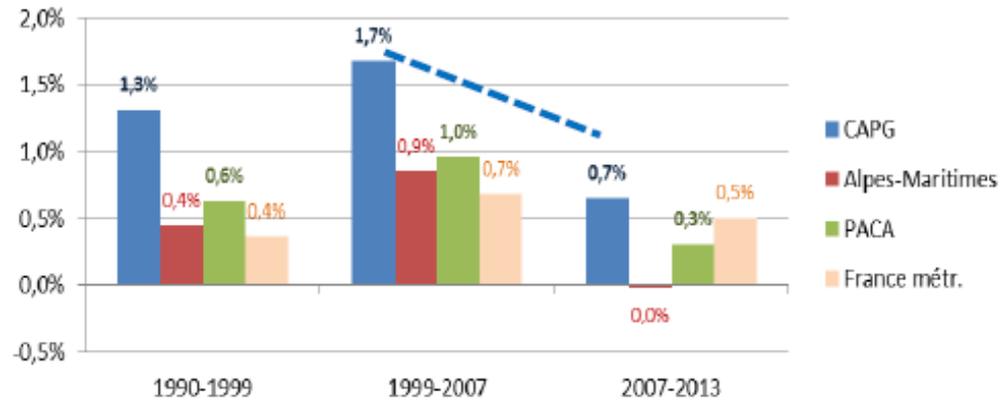
## DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT

POINTS D'APPUI	POINTS DE VIGILANCE ET ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une croissance de la population qui reste forte, dans un contexte départemental désormais « atone » démographiquement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un ralentissement de la croissance démographique en lien avec une diminution des apports migratoires, quoique ce fléchissement soit moins accentué que dans le reste du département.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un territoire jeune et familial, attractif en particulier vis-à-vis des familles avec enfants - y compris dans la ville centre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En terme de déplacements quotidiens, des axes saturés.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une dynamique favorable de l'emploi mais un territoire toujours à vocation plutôt résidentielle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un développement sur un mode extensif : extension de l'offre pavillonnaire, et pression grandissante sur le foncier.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une dynamique de construction relativement soutenue dernièrement (6 logements neufs/an/1000 hab., contre moins de 5 dans le département)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une dichotomie trop forte entre mode individuel et mode collectif - et grands collectifs -, peu de production sous forme d'habitat intermédiaire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une prise de conscience des élus de la nécessité de maîtriser le développement et de limiter la consommation d'espace.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des possibilités de redécoupage parcellaire avec un risque de saturation de certains espaces.</li> </ul>

## DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT

### Taux récents de croissance démographique de l'actuelle CA du Pays de Grasse résituée sans son environnement

Source : INSEE, RP - Traitement GTC-FGn



L'ensemble du territoire est attractif pour les familles.

Par contre, la dynamique d'accueil des jeunes actifs (25-29 ans) concerne exclusivement la ville de Grasse qui concentre l'offre locative du territoire.

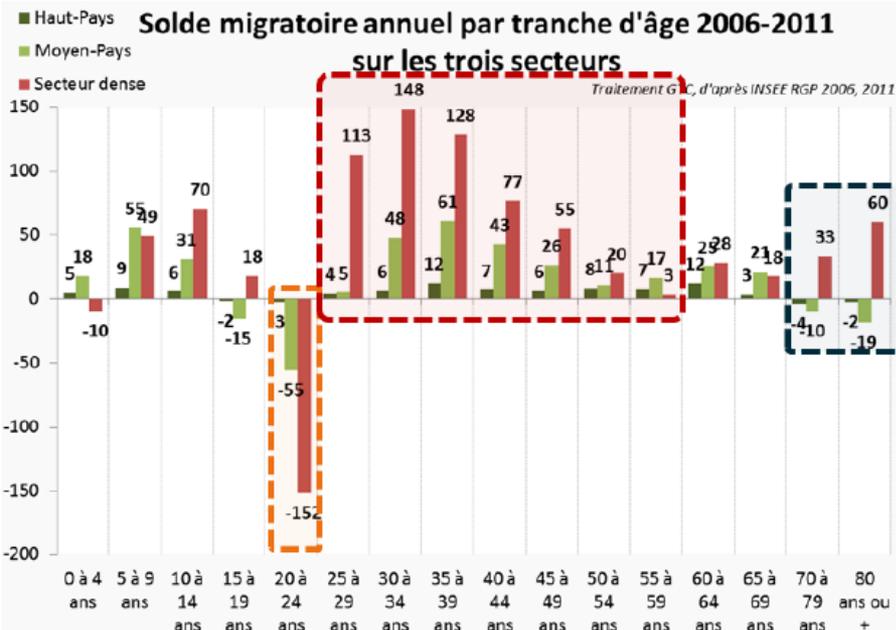
+ 123 jeunes actifs/an, contre -10/an dans le reste du secteur dense.



On constate un retour des plus âgés sur le secteur dense équipé et desservi.



Les 20-25 ans tendent à partir pour poursuivre des études supérieures ou pour un premier emploi.



## MARCHÉ DU LOGEMENT ET ADÉQUATION AUX BESOINS

### POINTS D'APPUI

- Un territoire qui a permis à un grand nombre de familles de pouvoir être propriétaire d'une maison, en raison de prix jusqu'à présent encore contenus - au regard des autres marchés du littoral,
- Des prix immobiliers, autrefois en net retrait par rapport au littoral, qui progressent, traduisant la valorisation du territoire.

### POINTS DE VIGILANCE ET ENJEUX

- Beaucoup de ménages locaux sont désormais exclus du marché immobilier privé,
- On observe des ménages en situation de mal-logement, notamment dans le parc locatif privé, traduisant une pression sur le parc et des besoins en logements qui ne trouvent pas satisfaction.

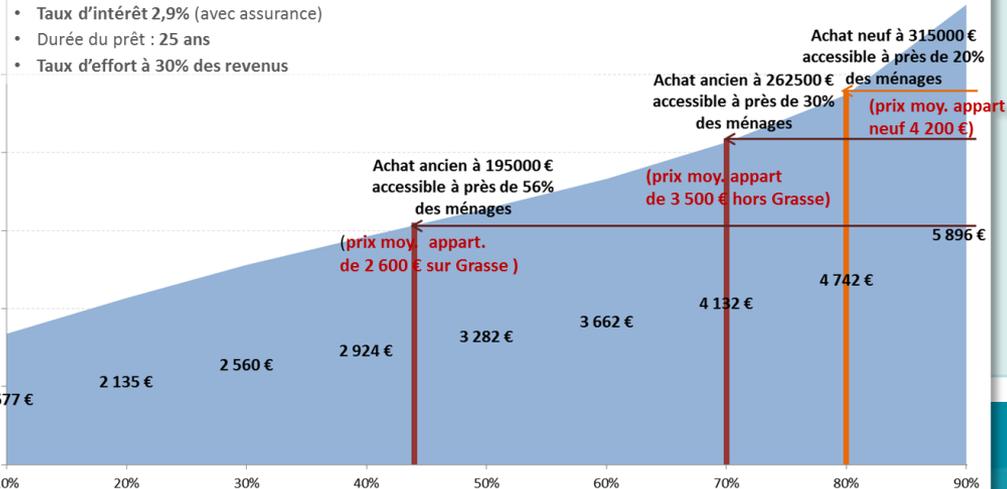
#### CA du Pays de Grasse

Distribution des revenus et capacités d'accès au parc privé des...  
Ménage 3 personnes avec 2 adultes et 1 enfant (> 14 ans)

Simulation réalisée sur un ménage de 3 personnes  
(cible d'une politique de maintien des jeunes familles en cours de constitution) souhaitant acheter un appartement de 75 m<sup>2</sup>

Hypothèses de la simulation :

- Frais de notaire : 3% dans le neuf et 8% dans l'ancien
- Frais divers 5% (travaux divers, déménagement, etc.)
- Apport initial de 10%
- Taux d'intérêt 2,9% (avec assurance)
- Durée du prêt : 25 ans
- Taux d'effort à 30% des revenus



Exemple - Couple avec un enfant :

→ Seuls 20 % des ménages peuvent acheter un appartement neuf de 75 m<sup>2</sup> ;

→ Et 30 % un appartement ancien de 75 m<sup>2</sup>.

Le marché apparaît plus ouvert à Grasse où les prix dans l'ancien sont parmi les plus bas de l'agglomération - en moyenne 2 600 € / m<sup>2</sup>.

## LE LOGEMENT SOCIAL

### POINTS D'APPUI

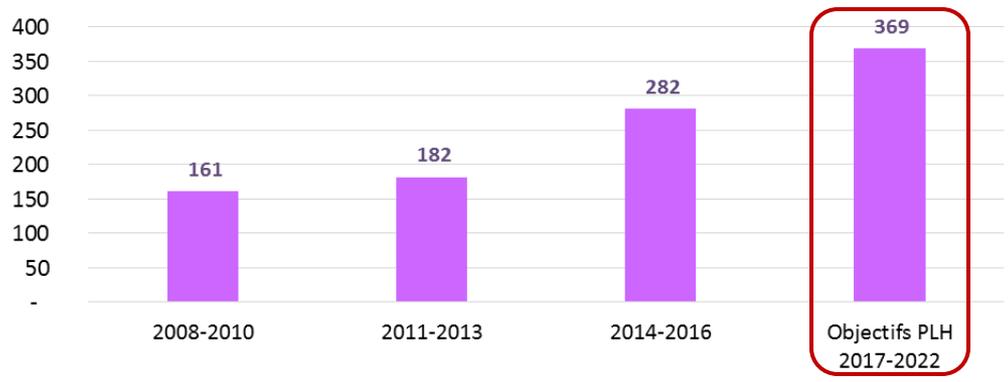
- Une forte amplification de la dynamique production de logements sociaux ces 5 dernières années...
- ... et une volonté des communes de l'amplifier toujours davantage, et très nettement, sur la base de projets et de potentiels fonciers identifiés et réalistes (cf. infra)
- Un service logement de proximité qui centralise la demande de logements sociaux

### POINTS DE VIGILANCE ET ENJEUX

- Une offre locative sociale très concentrée géographiquement et encore trop limitée (10 %)
- Un parc de logements sociaux sous tension, en témoigne la faible mobilité en particulier dans le secteur urbain dense,
- Communes SRU : des objectifs réglementaires bien au-delà de la capacité du territoire à les absorber.

Nombre annuel moyen de logements sociaux financés récemment sur la CA du Pays de Grasse, et perspectives pour le prochain PLH

Source : DDTM 06 jusqu'en 2016  
et travail d'identification des projets et des potentiels fonciers du PLH



## LES BESOINS D'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

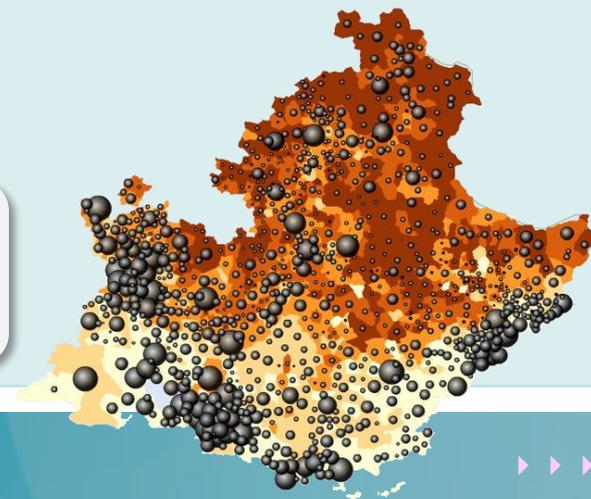
### POINTS D'APPUI

- Un parc privé ancien, proportionnellement moins dégradé qu'au niveau départemental ou régional.
- Des outils incitatifs et de repérage mis en place depuis longtemps sur le territoire - OPAH et OPAH-RU.
- Un secteur à enjeu : le centre ancien de Grasse à fort potentiel patrimonial et touristique - vitrine de l'agglomération, fonction de déambulation, animation, etc.
- Des projets multi-partenariaux d'envergure et des moyens importants - PNRU et NPNRU.

### POINTS DE VIGILANCE ET ENJEUX

- Néanmoins, la prégnance de situations d'habitat dégradé dans les centres anciens.
- Un parc privé qui accueille des ménages précarisés.
- De la nécessité de « centres villes / centres bourgs » plus structurés et structurants, Cela concerne notamment (mais pas exclusivement) le centre-ancien de Grasse dont les requalifications et dynamisations sont à poursuivre et à amplifier.

Proportions et effectifs de ménages dont le Taux d'Effort Energétique > 10 %, par commune



## LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES MÉNAGES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Vieillesse - Handicap - Jeunes - Saisonniers - Ménages précaires - Gens du voyage

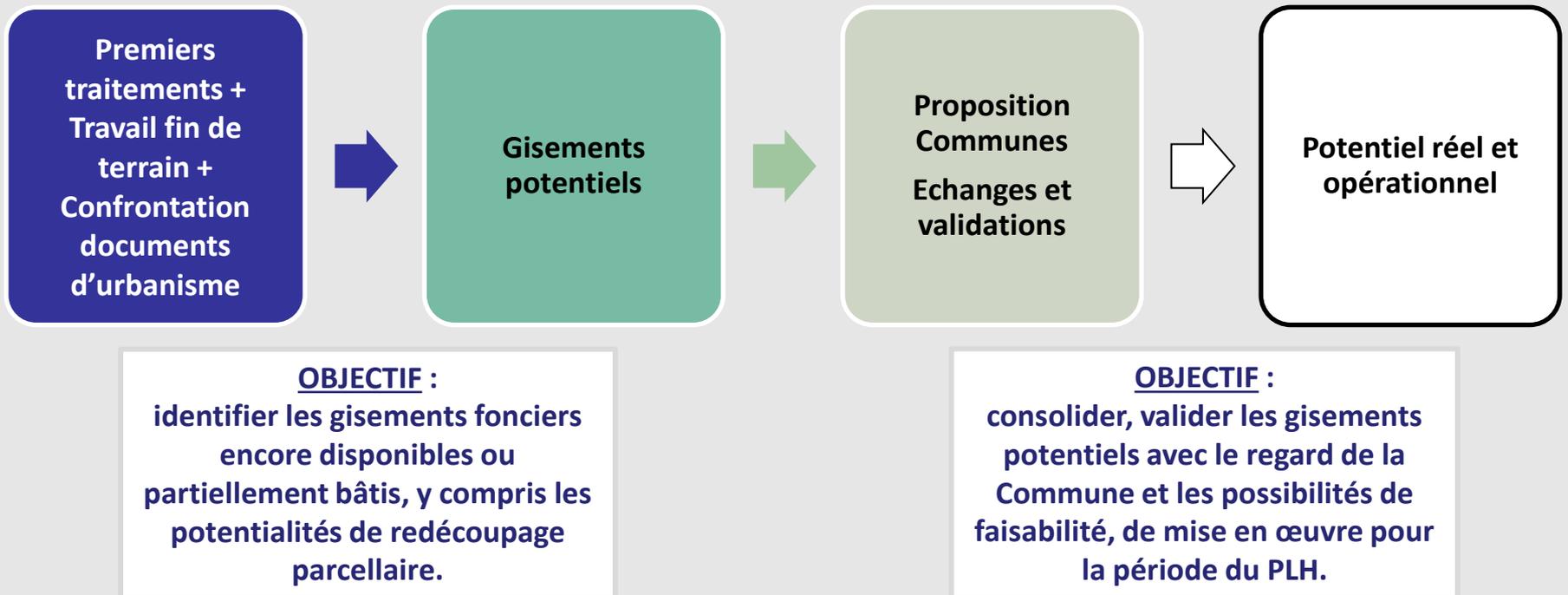
POINTS D'APPUI	POINTS DE VIGILANCE ET ENJEUX
<p>↗ <i>Personnes âgées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un bon taux d'équipement en structures dédiées [139 pl/1000 &gt; 75 ans / 104 dans le département] néanmoins fortement tourné vers les EHPAD =&gt; coûts d'hébergement élevés.</li> <li>- Le déploiement récent de résidences services seniors à vocation sociale.</li> </ul> <p>↗ <i>Ménages précaires</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une population globalement moins précarisée que sur le département, mais des difficultés à accéder au logement ou à s'y maintenir pour les plus fragiles, en raison des prix de l'immobilier,</li> <li>- La plateforme logement permet de mieux prendre en compte les situations des ménages précaires,</li> <li>- Une offre relativement importante en structures de logements temporaires [9,5 pl/1000 25-59 ans / 8,5 dans le dép.]</li> </ul>	<p>↘ <i>Personnes âgées</i></p> <p>un manque d'offre alternative entre l'hébergement médicalisé et le logement ordinaire à des tarifs abordables,</p> <p>↘ <i>Jeunes</i></p> <p>Des difficultés de décohabitation liées à un déficit d'offres locatives et de petits logements notamment,</p> <p>↘ <i>Travailleurs saisonniers</i></p> <p>Des besoins en logements et en hébergements temporaires, en particulier dans le Haut Pays, auquel le territoire répond actuellement insuffisamment,</p> <p>↘ <i>Gens du voyage</i></p> <p>Des aires d'accueil à réaliser / transfert de la compétence aux EPCI.</p>

## ZOOM SUR LE VOLET FONCIER

La démarche PLH a permis :

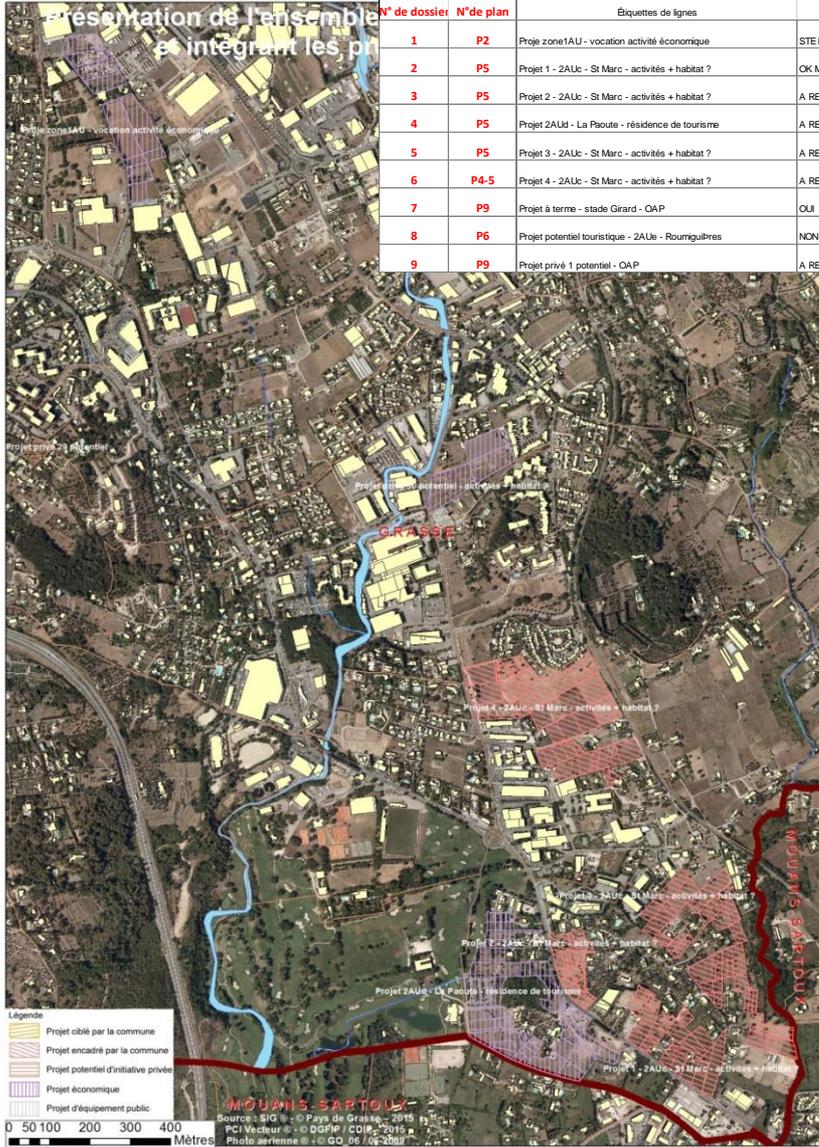
- De construire une vision globale et partagée du potentiel foncier à destination de l'habitat (*dents creuses, extension - nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, etc.*).
- D'initier une démarche d'échanges et de *coréflexions* avec les communes.

### LA MÉTHODE

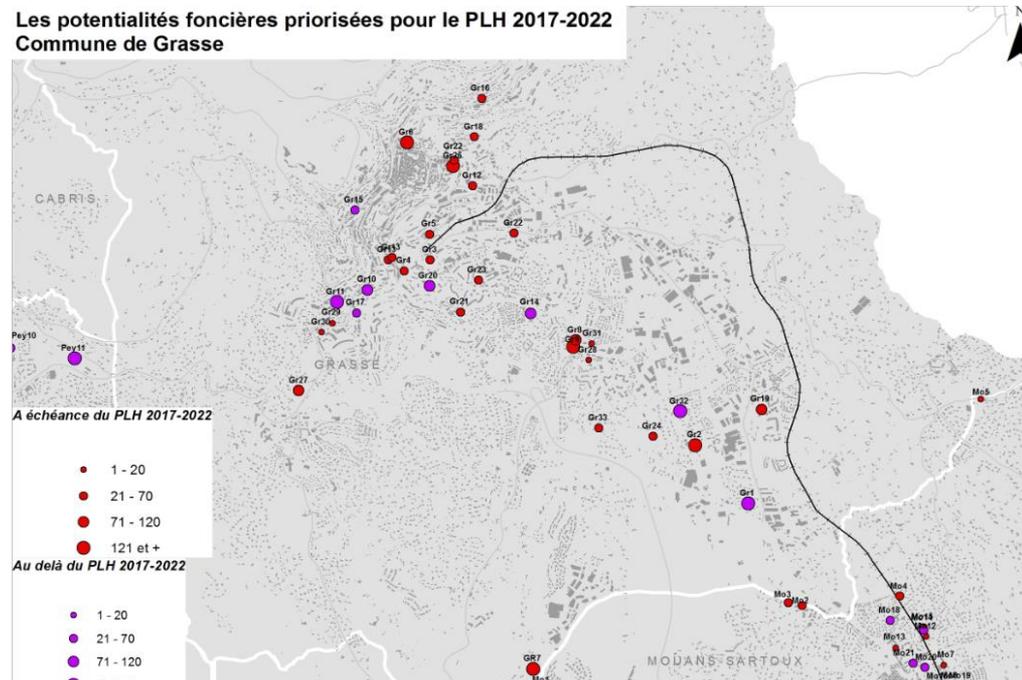


## ZOOM SUR LE VOLET FONCIER

repérage cartographique		Étiquettes de lignes	Remarques CAPG	Ce qu'envisage la collectivité à travers son PLU (en lien avec la Modif n°11 + 1ère révision PLU)		Ce qui a été relevé comme potentialités foncières encore constructibles, à court, moyen ou long terme à partir des vastes terrains établis		Taux envisagés ou potentiellement applicable en LLS / projet	Application des règles de mixité tels que "envisagé" par la commune sur les projets ciblés et déjà pré-identifiés (Mars 2016)		Total logements sociaux potentiels par le levier de projets privés - Potentiels si application d'un taux de 30% pour les projets de 5 logements et +	
N° de dossier	N° de plan			Hypothèse en projection basse	Hypothèse en projection haute	Hypothèse en estimation basse	Hypothèse en estimation haute		Total logements sociaux potentiels (selon les projets ciblés par la commune)	si 30%	si 50%	
1	P2	Proje zone1AU - vocation activité économique	STE MARGUERITE NON EXTENSION DE ZAE			0	0					0
2	P5	Projet 1 - 2AUc - St Marc - activités + habitat ?	OK MAIS PROJECTIONS TROP ELEVEES			100	120			30	36	60
3	P5	Projet 2 - 2AUc - St Marc - activités + habitat ?	A RETIRER AGRICULTURE			60	80			18	24	40
4	P5	Projet 2AUd - La Paoute - résidence de tourisme	A RETIRER RESIDENCE TOURISME EXCLUSIVEMENT			0	0					0
5	P5	Projet 3 - 2AUc - St Marc - activités + habitat ?	A RETIRER AGRICULTURE			240	280			72	78	130
6	P4-5	Projet 4 - 2AUc - St Marc - activités + habitat ?	A RETIRER EXTENSION ZAE+ZONE TAMPON HABITAT			250	300			75	90	150
7	P9	Projet à terme - stade Girard - OAP	OUI			70	80			21	24	40
8	P6	Projet potentiel touristique - 2AUe - Roumguilpres	NON RESIDENCE TOURISME EXCLUSIVEMENT			0	0					0
9	P9	Projet privé 1 potentiel - OAP	A RETIRER ESPACE PLANTE MODIF 8			70	80			21	24	40



### Les potentialités foncières priorisées pour le PLH 2017-2022 Commune de Grasse



## ZOOM SUR LE VOLET FONCIER

### LES ENJEUX

#### HAUT-PAYS

Enjeu foncier faible : des disponibilités foncières ;  
Problématique principale : la vacance au sein du parc.

#### MOYEN-PAYS

Enjeu foncier fort : pression foncière et de prix, modèle individuel, prégnant,  
enjeu de diversité de l'habitat.

#### SECTEUR DENSE

Un nouveau modèle « d'équation foncière et immobilière » : notamment  
opérations 100% social.

- Des communes plus « actrices » dans la production à venir.
- Un territoire qui souhaite préserver ses potentialités, et s'inscrire dans un effort de construction dans le temps.



PLH DU PAYS DE GRASSE 2017-2022

## LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

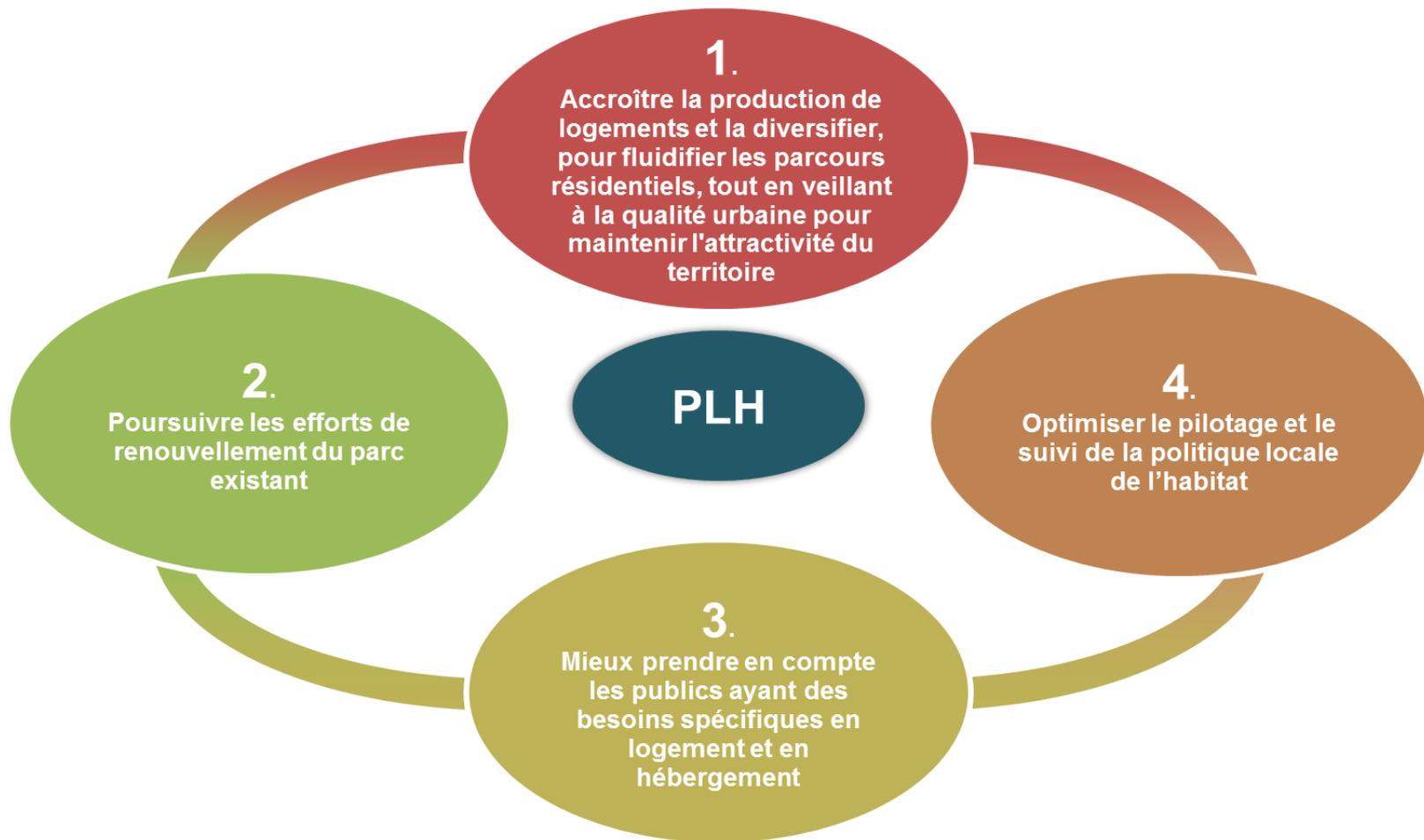
Le document d'orientations propose :

```
graph TD; A[Le document d'orientations propose :] --> B[Des éléments de programmation - objectifs quantitatifs de développement démographique et urbain]; A --> C[Les conditions et les moyens de ce développement];
```

Des éléments de  
programmation -  
objectifs  
quantitatifs de  
développement  
démographique  
et urbain

Les conditions et  
les moyens de ce  
développement

## 4 ORIENTATIONS

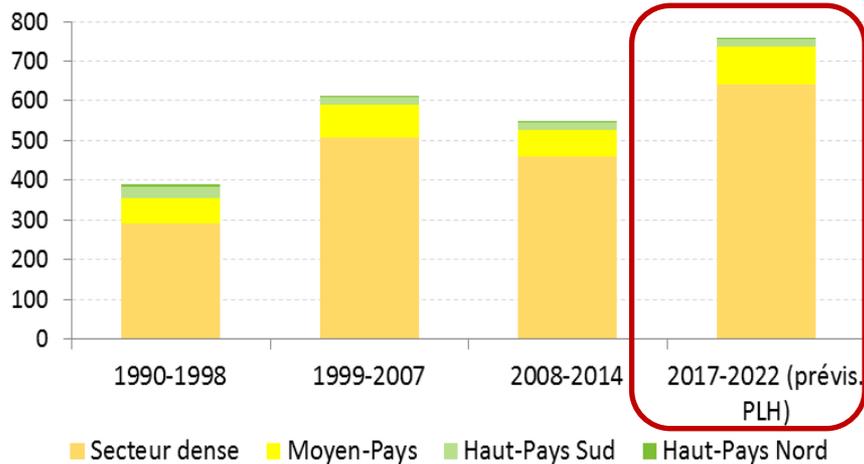


## UNE PROGRAMMATION LOGEMENTS AMBITIEUSE ET REALISTE

- Une augmentation significative du rythme de construction de logements**, qui passera d'une moyenne :
- de 600 logements/an sur 1999-2012, **à près de 760 logements/an sur la période 2017-2022 du PLH, dont 50 % de logements locatifs sociaux ( production HLM + logements conventionnés Anah)**

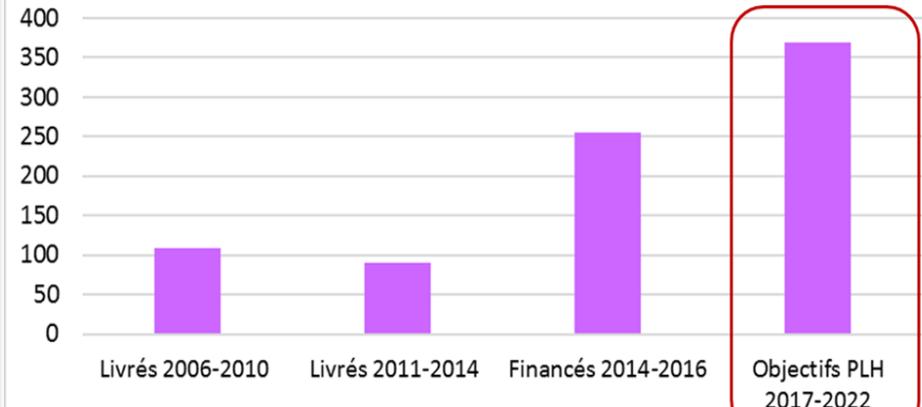
**Rythmes annuels de construction de logements, récents (en nb de logts commencés) et prévisionnel pour le PLH 2017-2022**

Traitement GTC-Fgn, d'après Sitadel et perspectives des communes



**Construction récente de logements sociaux et perspectives sur la CA du Pays de Grasse**

Source : RPLS (jusqu'en 2014), CAPG (2014-2016) et travail d'identification des projets et des potentiels fonciers du PLH



**760 logements** seront construits annuellement :

- ▶ dont 300 (40 %) permettront le maintien de la population actuelle
- ▶ dont 460 (60 %) seront nécessaires pour répondre aux besoins de la croissance démographique.

## SYNTHESE DES OBJECTIFS

3850 logts 642/an
2010 LLS 335/an 52%

**Secteur dense**  
*84 947 habitants - 6 communes dont 5 SRU*

- 3850 logements { 642/an
- dont 2010 logements locatifs sociaux { 335/an
- soit 52% de social dans la production totale

575 logts 96/an
195 LLS 33/an 34%

**Moyen-Pays**  
*13 226 habitants - 5 communes dont 1 SRU*

- 575 logements { 96/an
- dont 195 logements locatifs sociaux { 33/an
- soit 34 % de social dans la production totale

127 logts 21/an
10 LLS

**Haut-Pays Sud**  
*2 522 habitants - 5 communes*

- 107 logements { 18/an

**Haut-Pays Nord**  
*921 habitants - 7 communes*

- 20 logements { 3/an

dont 10  
logts  
locatifs  
sociaux

Une production concentrée dans le secteur dense (à 84 %) où 52 % des logements neufs seront sociaux...

... mais également des objectifs significatifs dans les autres secteurs, adaptés à leur projet de développement

## LE DETAIL DE LA PROGRAMMATION PAR COMMUNE

Communes	Secteurs PLH	Population 2013	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS		dont NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX		% LLS dans la production totale	Communes SRU
			Nb total de logements prévus sur la durée du PLH 2017-2022	Nombre total de logements / an	dont logements locatifs sociaux et conventionnés (LLS) sur la durée du PLH	Nombre de LLS / an		
Amirat	Ht-Pays Nord	69	1	0,2	*			
Andon	Ht-Pays Sud	561	13	2,2	*			-
Auribeau-sur-Siagne	Sect dense	3 106	170	28,3	90	15	53%	prochainement
Briançonnet	Ht-Pays Nord	236	7	1,2	*		*	-
Cabris	Moyen-Pays	1 342	32	5,3	5	1	16%	-
Caille	Ht-Pays Sud	437	24	4,0	*		*	-
Collongues	Ht-Pays Nord	105	1	0,2	*		*	-
Escagnolles	Ht-Pays Sud	618	28	4,7	*		*	-
Gars	Ht-Pays Nord	70	1	0,2	*		*	-
Grasse	Sect dense	50 916	1 800	300,0	900	150	50%	oui
Le Mas	Ht-Pays Nord	166	5	0,9	*		*	-
Mouans-Sartoux	Sect dense	9 941	530	88,3	290	48	55%	oui
Les Mujouls	Ht-Pays Nord	43	1	0,2	*		*	-
Pégomas	Sect dense	7 598	470	78,3	285	48	61%	oui
Peymeinade	Sect dense	8 005	610	101,7	305	51	50%	oui
La Roquette-sur-Siagne	Sect dense	5 381	270	45,0	140	23	52%	oui
Saint-Auban	Ht-Pays Nord	232	4	0,7	*		*	-
Saint-Cézaire-sur-Siagne	Moyen-Pays	3 851	200	33,3	90	15	45%	oui
Saint-Vallier-de-Thiery	Moyen-Pays	3 480	125	20,8	70	12	56%	prochainement
Séranon	Ht-Pays Sud	489	24	4,0	*		*	-
Spéracèdes	Moyen-Pays	1 286	38	6,3	5	1	13%	-
Le Tignet	Moyen-Pays	3 267	180	30,0	25	4	14%	prochainement
Valderoure	Ht-Pays Sud	417	17	2,9	*		*	-

\* petite opération locative sociale ponctuelle possible (en logt communal, logt conventionné Anah ou HLM), en accompagnement des politiques de réhabilitation des centres-bourgs

	Population 2013	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS		dont NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX		% LLS dans la production totale
		Nb total de logements prévus sur la durée du PLH 2017-2022	Nombre total de logements / an	dont logements locatifs sociaux et conventionnés (LLS) sur la durée du PLH	Nombre de LLS / an	
Secteur dense	84 947	3 850	642	2 010	335	52%
Moyen-Pays	13 226	575	96	195	33	34%
Haut-Pays Sud	2 522	107	18	une dizaine	1	10%
Haut-Pays Nord	921	20	3			
<b>Total CAPG</b>	<b>101 616</b>	<b>4 552</b>	<b>759</b>	<b>2 215</b>	<b>369</b>	<b>49%</b>

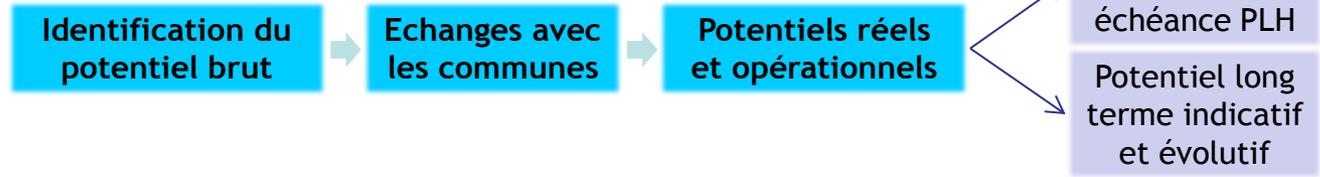
## Rappel méthodologique

Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles et sur les bâtis potentiellement mutables.

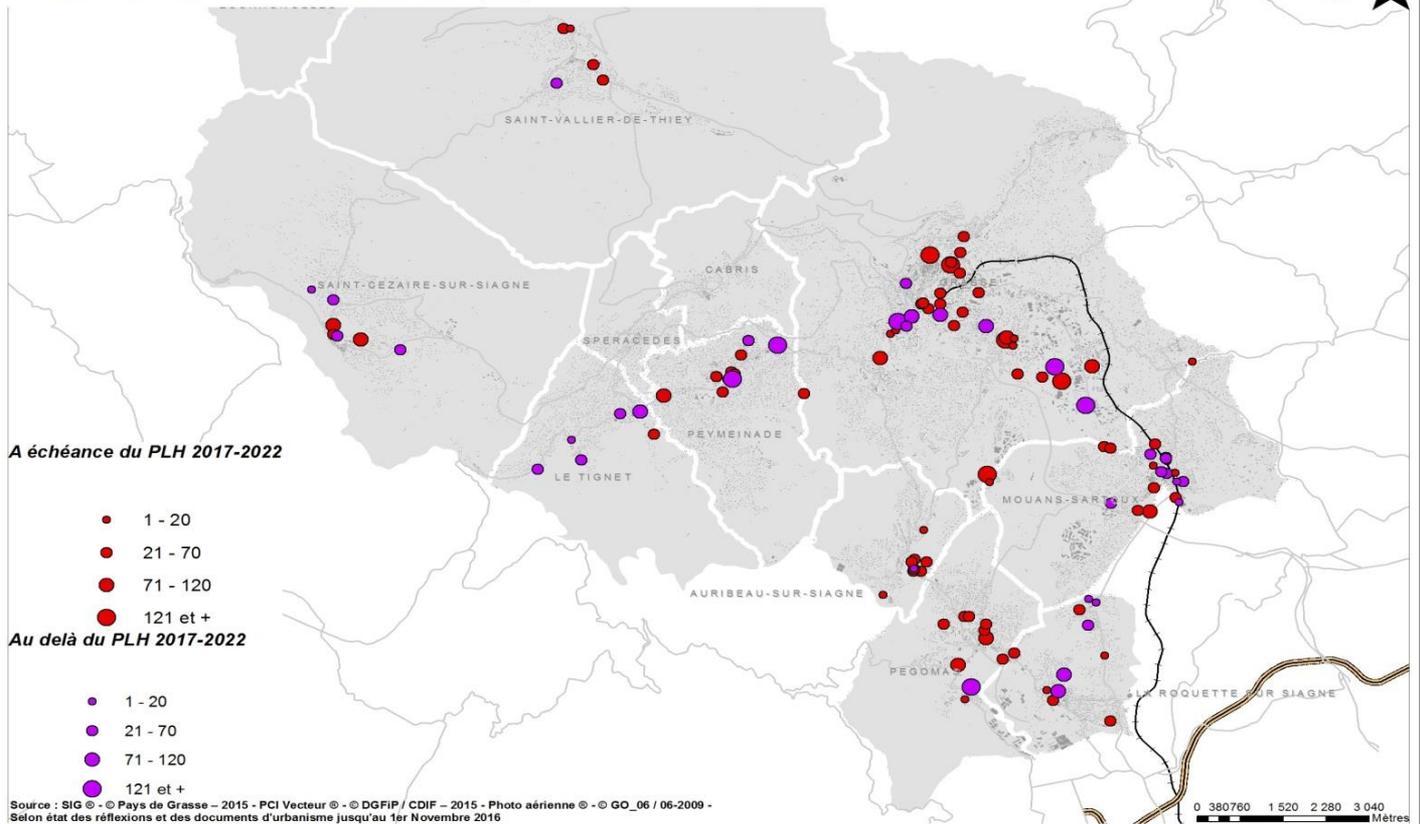
⇒ Regard fin sur les potentialités foncières, dans un souci de réalisme et de pragmatisme dans l'affichage de la programmation du PLH.

⇒ Construire une vision globale et partagée en initiant une démarche d'échange et de co-réflexion avec les communes.

## LE PROGRAMME TERRITORIALISE



Les potentialités foncières prioritisées pour le PLH 2017-2022  
Communes et futures communes SRU



Source : SIG © - © Pays de Grasse - 2015 - PCI Vecteur © - © DGFIP / CDIF - 2015 - Photo aérienne © - © GO\_06 / 06-2009 - Selon état des réflexions et des documents d'urbanisme jusqu'au 1er Novembre 2016

PLH DU PAYS DE GRASSE 2017-2022 - SYNTHÈSE

## LE PROGRAMME D' ACTIONS

Au travers du **programme d'actions**, le PLH indique les « *moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* » (CCH).



## ORIENTATION 1

enveloppe prévisionnelle > 800 000 € / an

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

### Fiche-action n°1

Produire près de 760 logements par an sur l'ensemble du territoire, dont environ 50 % en locatif conventionné

Production totale 760 logts /an	Dont offre sociale (50%) 380 logts /an	dont sociale publique 370 logts/an
		dont sociale conventionnée 10 logts/an
	dont privée libre (50%) 380 logts /an	dont accession et locatif libre
		dont accession sociale (5%) 40 logts /an

### Fiche-action n°2

Poursuivre le soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social, et donner un cadre (charte) à cette production, en particulier pour les opérations en VEFA

- ▶ Selon les capacités budgétaires de la CA du Pays de Grasse, prioriser, dans un 1<sup>er</sup> temps, les aides financières sur la production en faveur des plus modestes (logements PLAI) et des logements PLUS pour les communes non SRU,
- ▶ Poursuivre la garantie d'emprunt de la CAPG pour les opérations de construction de logements sociaux.
- ▶ Construire une charte « en faveur du logement social durable », donnant notamment un cadre à la production en VEFA.
- ▶ Capitaliser et valoriser les expériences.

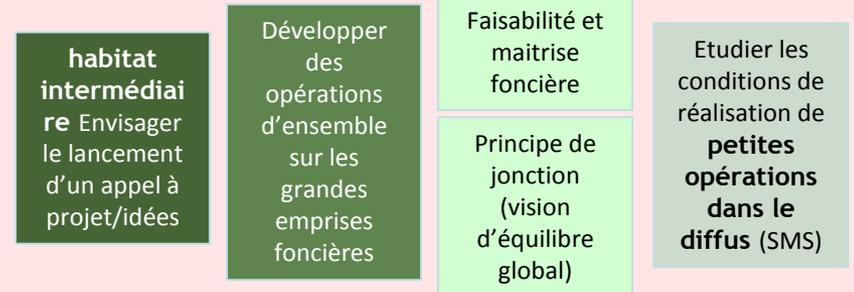
### Fiche-action n°3

Viser un objectif de 5 % minimum en accession sociale à la propriété

- ▶ Animation, capitalisation des expériences.

### Fiche-action n°4

Conforter les centralités par le développement d'opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, intégrant des commerces, services et équipements



### Fiche-action n°5

Mobiliser, dans les PLU, l'ensemble des outils permettant une production diversifiée de logements dans les espaces stratégiques et de projet - centralités, secteurs périphériques desservis par les transports en commun, etc..

- ▶ Partager les pratiques, les expériences
- ▶ Mieux définir les outils de projets et de mixité sociale dans les projets
- ▶ Intégrer dans la mobilisation des outils la nécessité, sur des fonciers adaptés, des opérations 100 % LLS, bien insérées dans le tissu urbain existant, au sein ou proche des centralités



## ORIENTATION 2

enveloppe prévisionnelle > 447 500 € / an

Poursuivre les efforts d'amélioration et de renouvellement du parc existant, privé et public, et améliorer les équilibres sociaux

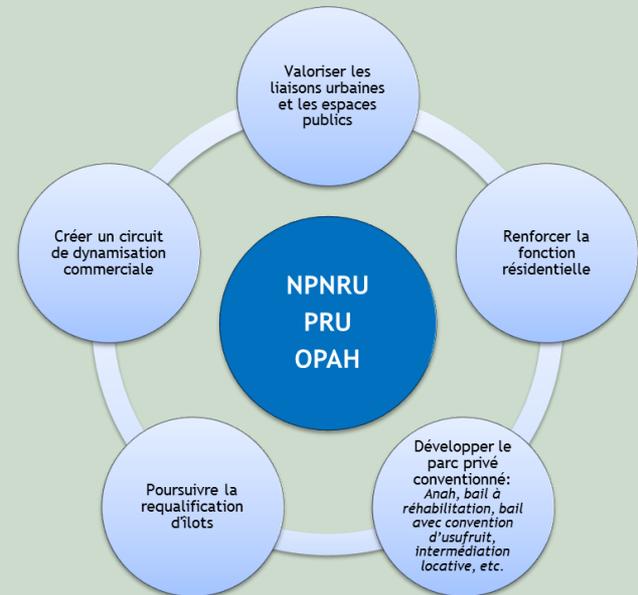
### Fiche-action n°6

Améliorer durablement l'habitat privé, coordonner la lutte contre l'habitat indigne et accompagner la transition énergétique



### Fiche-action n°7

Poursuivre les actions de revitalisation du centre de Grasse





## ORIENTATION 3

enveloppe prévisionnelle >19 300 € / an

## Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement

### Fiche-action n° 8

#### Favoriser le développement d'une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées, à mobilité réduite et handicapées

- ▶ Développer des produits ciblés et abordables financièrement, via des opérations intermédiaires entre logement classique et EHPAD
- ▶ Poursuivre les efforts d'adaptation du parc existant, privé et social, à la perte d'autonomie et au handicap
- ▶ Conduire une étude sur les besoins actuels et à venir des Séniors en matière d'habitat sur le territoire de la CAPG

### Fiche-action n° 9

#### Dans le Haut Pays en particulier, mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité - saisonniers, artisans intervenant sur les chantiers, apprentis, stagiaires, etc..

**Plateforme** de l'offre de logements temporaires ou de courte durée pour les actifs en mobilité, mettant en réseau les employeurs, les actifs et les propriétaires

➔ Mener des actions d'information et de sensibilisation

➔ Promouvoir une bourse au logement / hébergement

⚠ Lien avec le module existant de recherche de logements temporaires de la CCI Nice Côte d'Azur **Logement 06**

### Fiche-action n° 10

#### Favoriser l'accès au logement des jeunes

- ▶ Réserver une part de la programmation de l'offre sociale aux petites typologies ;
- ▶ Augmenter la part de PLAI dans la production d'offre sociale ;
- ▶ Mobiliser des logements à bas loyer dans le parc privé ;
- ▶ Engager une étude sur l'offre et les besoins concernant le logement des étudiants et les besoins en hébergement temporaire.

### Fiche-action n° 11

#### Développer une offre d'accueil en hébergement social s'inscrivant en complément de l'offre existante

Poursuivre le développement de l'offre de logements très sociaux (PLAI, logements conventionnés privés à bas loyers)

Mobiliser des logements à bas loyer dans le parc privé, avec un accompagnement adapté des ménages

Evaluer en continu les besoins complémentaires de développement de l'offre d'hébergement social pour les personnes en situation de rupture d'hébergement

### Fiche-action n° 12

#### Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions

Définir les modes organisationnels et besoins en ressources humaines, en lien avec le transfert de compétence

Définir une réflexion et une stratégie concernant la création d'aires d'accueil des Gens du Voyage, en précisant la faisabilité technique et financière des terrains identifiés.



## ORIENTATION 4

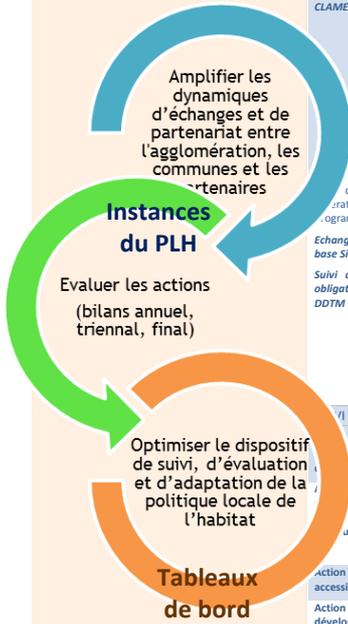
Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat

prévisionnelle  
> 21 600 € /  
enveloppe an

### Fiche-action n° 13

Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat de l'agglomération

THEMATIQUES	INDICATEURS CLES
Données de cadrage INSEE, INSEE-DGI, FILOCOM, RPLS, CAF, Sit@del, CLAMEUR, observatoire des loyers, Base Bien...	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dynamiques sociodémographiques (évolution de la population, nature de l'évolution, structure par âge, revenus...)</li> <li>Evolution de l'emploi (taux d'évolution annuel, indice de concentration de l'emploi...)</li> <li>Suivi de la construction (volume annuel de construction, indice de construction par an pour 1 000 habitants)</li> <li>Marché de l'habitat (statuts d'occupation, évolutions, structure de l'offre locative sociale, mobilités résidentielles et professionnelles...)</li> <li>Tension du marché (vacance au sein du parc, évolution des prix, taux de mobilité dans le parc locatif social, pression de la demande locative sociale, taux d'effort consacré au logement des ménages...)</li> </ul>
Des projets de construction de logements opérations livrés et projetés – en cours ou programmées / cartographie	Pour les opérations de plus de 5 logements (une ligne par opération – logements livrés / financés LLS / PC déposé / potentiels fonciers)
Echange annuel avec les communes, croisement avec base Sit@del	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisation (commune, adresse)</li> <li>- Nature de l'opération (ZAC, PRU, diffus...)</li> <li>- Type de construction (individuel, collectif, intermédiaire, coll. groupé...)</li> <li>- DDC, DAT</li> <li>- Date de livraison (effective ou estimée)</li> <li>- Nombre total de logements / de logements sociaux / en accession abordable...</li> <li>- Typologie</li> </ul>
Suivi des financements de logement social, des obligations triennales et des bilans SRU annuels de la DDTM	+ estimation de la construction totale annuelle en diffus pour les opérations de moins de 5 logements
<b>LI DES ACTIONS :</b>	
1 : Produire 800 logements par an sur le territoire, dont 50 % locatifs ionnés	• Nombre et typologie des logements financés, livrés (Cf. suivi de la construction)
2 : Poursuivre le soutien, notamment r, à la production de logement locatif social, en un cadre (charte) à cette production, en utiliser pour les opérations en VEFA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et type des logements financés chaque année (Cf. suivi de la construction)</li> <li>• Nombre et type des logements financés chaque année (Cf. suivi de la construction)</li> <li>• Enveloppes financières mobilisées</li> </ul>
Action 3 : Viser un objectif de 5 % minimum en accession sociale à la propriété	• Nombre et typologie des logements financés, livrés en accession sociale (Cf. suivi de la construction)
Action 4 : Conforter les centralités par le développement d'opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat « Intermédiaire », intégrant des commerces, services et équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation du « modèle habitat intermédiaire » adapté au territoire</li> <li>• Comptes-rendus du groupe de travail « consolidation des centralités »</li> </ul>
Action 5 : Mobiliser dans les PLU l'ensemble des outils permettant une production diversifiée de logements dans les espaces stratégiques et de projet	• Mise en œuvre effective du groupe de travail PLU et/ou comptes-rendus sur les outils déployés au service de la mixité sociale dans les PLU
Action 6 : Poursuivre les actions d'amélioration et d'adaptation du parc privé existant sur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilan LHI (Cf. détail indicateurs action 6)</li> <li>• Bilan d'OPAH (Cf. détail indicateurs action 6)</li> </ul>



### Fiche-action n° 14

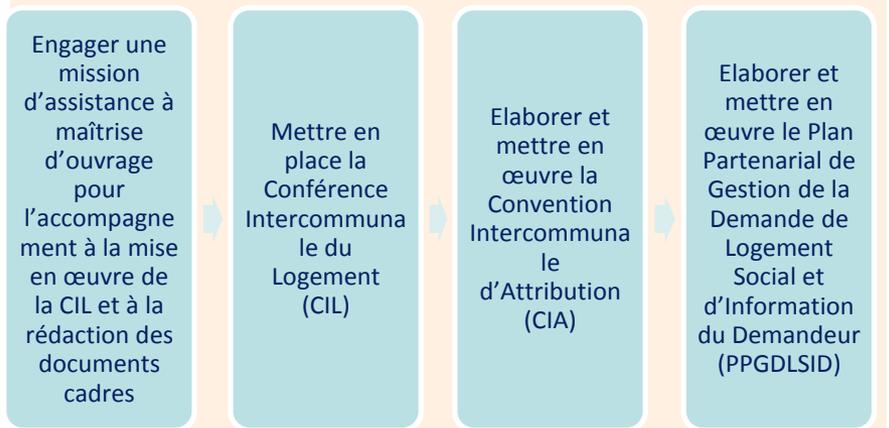
Envisager la prise de délégation des aides à la pierre

#### Objectifs :

- ▶ Améliorer l'efficacité des politiques de l'habitat, assurer une montée en charge de la compétence et positionner la CA comme un partenaire de l'habitat.
- ▶ Accompagner de manière plus systématique l'atteinte des objectifs du PLH pour de meilleurs résultats.

### Fiche-action n° 15

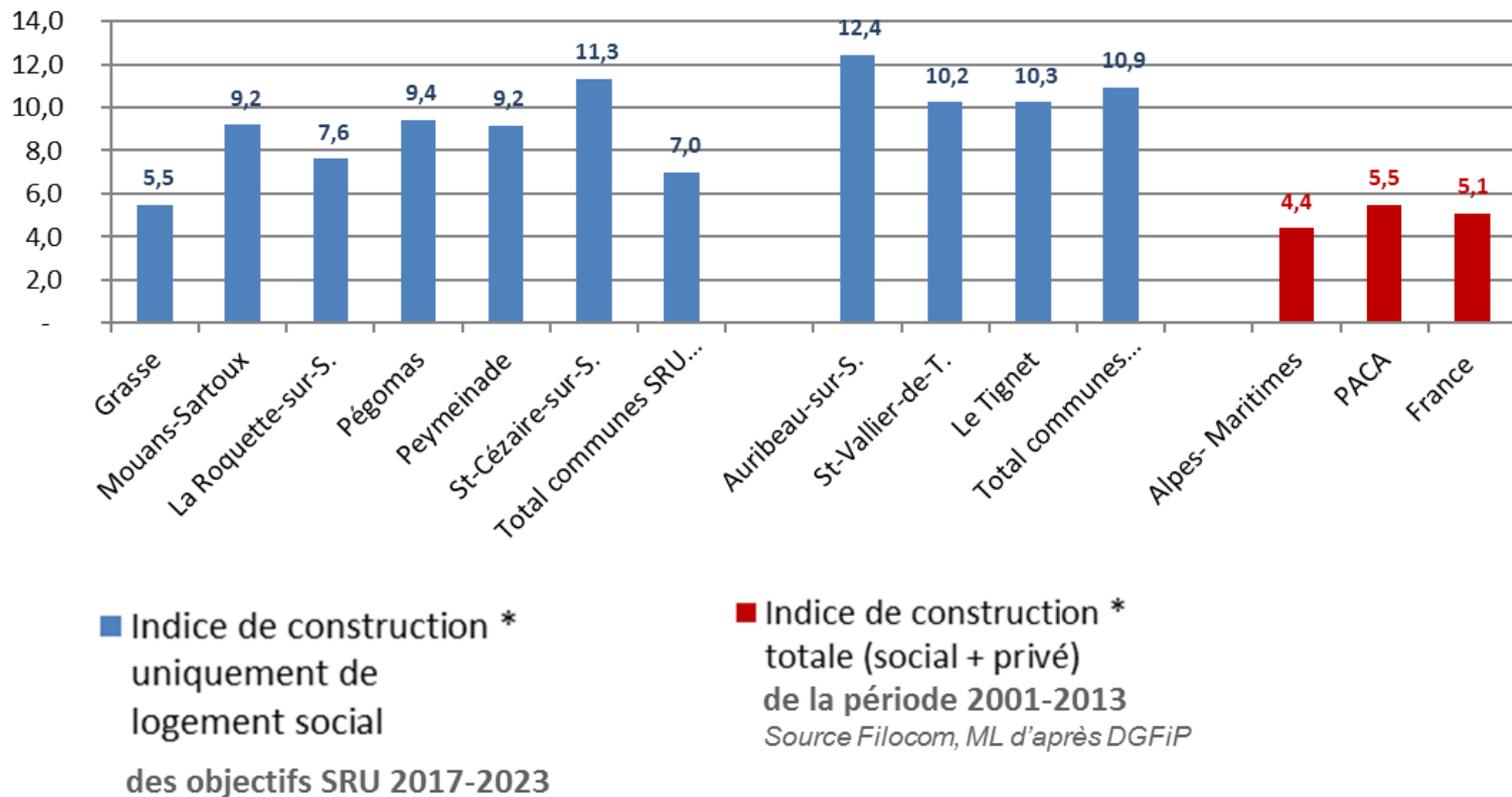
Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement



## ANNEXES

*Des OBJECTIFS SRU qui paraissent difficiles à atteindre voire irréalistes, correspondant fréquemment au double du niveau de construction régionale comme national.*

Mise en perspective du niveau de construction nécessaire à l'atteinte des objectifs SRU dans le cas où on ne construirait que du logement social, avec les niveaux récents de construction globale dans le département, la région et en France



## RECAPITULATIF ACTIONS

### Diagnostic

Constats, tendances, enjeux

### Document d'orientations

4 axes stratégiques

### Programme d'actions

15 fiches

#### Orientation 1

ACCROITRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, LA DIVERSIFIER POUR FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS, TOUT EN VEILLANT A LA QUALITE URBAINE POUR MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

##### ACTION 1

Produire près de 760 logements par an sur l'ensemble du territoire, dont environ 50 % en locatif conventionné

##### ACTION 2

Poursuivre le soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social, et donner un cadre (charte) à cette production, en particulier pour les opérations en VEFA

##### ACTION 3

Viser un objectif de 5 % minimum en accession sociale à la propriété

##### ACTION 4

Conforter les centralités par le développement d'opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, intégrant des commerces, services et équipements

##### ACTION 5

Mobiliser dans les PLU l'ensemble des outils permettant une production diversifiée de logements dans les espaces stratégiques et de projet - centralités, secteurs périphériques desservis par les transports en commun, etc..

#### Orientation 2

POURSUIVRE LES EFFORTS D'AMELIORATION ET DE RENOUVELLEMENT DU PARC EXISTANT, PRIVE ET PUBLIC, ET AMELIORER LES EQUILIBRES SOCIAUX

##### ACTION 6

Améliorer durablement l'habitat privé, coordonner la lutte contre l'habitat indigne et accompagner la transition énergétique

##### ACTION 7

Poursuivre les actions de revitalisation du centre de Grasse

#### Orientation 3

MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT

##### ACTION 8

Favoriser le développement d'une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées, à mobilité réduite et handicapées

##### ACTION 9

Dans le Haut Pays en particulier, mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité - saisonniers, artisans intervenant sur les chantiers, apprentis, stagiaires, etc..

##### ACTION 10

Favoriser l'accès au logement des jeunes

##### ACTION 11

Développer une offre d'accueil en hébergement social s'inscrivant en complément de l'offre existante

##### ACTION 12

Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions

#### Orientation 4

OPTIMISER LE PILOTAGE ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

##### ACTION 13

Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat de l'agglomération

##### ACTION 14

Envisager la prise de délégation des aides à la pierre

##### ACTION 15

Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement



PLH DU PAYS DE GRASSE 2017-2022 - SYNTHÈSE

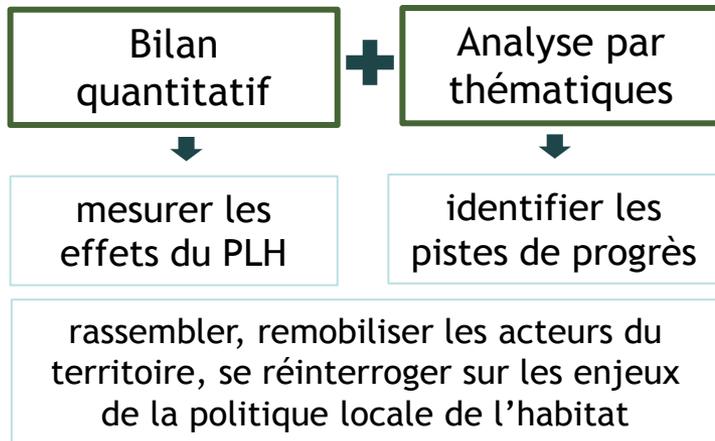
[extraits] BILAN DU 2<sup>ème</sup> PLH 2009-2014 DE LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION POLE AZUR PROVENCE

## LE PLH DU POLE AZUR PROVENCE 2009-2014



## BILAN A MI-PARCOURS 2009-2012

Mission menée de décembre 2012 à juillet 2013



### ATELIERS ET GROUPES DE TRAVAIL

- ▶ Journée du PLH - mars 2013  
« Comment produire du logement sur notre territoire ? »
- ▶ Ateliers thématiques - mars-avril 2013  
*Le logement des publics spécifiques et des personnes défavorisées*
- ▶ Commissions PLH et présentations bureau communautaire - printemps - été 2013

### PRODUCTION ET GISEMENT FONCIER

- Une production 2009/2012 encore insuffisante
- Mise en place de Servitudes de mixité sociale
- Intensifier la production
- Permettre une mobilisation du foncier
- Organiser la production sur le court terme
- Organiser la politique foncière
- Travailler sur la densité / SCOT
- Relancer les démarches ER et secteurs de mixité dans les PLU

### REPARTITION QUALITATIVE DE LA PRODUCTION

- Une production 2009/2012 centrée à 70% sur l'accèsion libre
- LLS : 90 lgts financés /an (45% de réalisation)
- 18 lgts/an en accession populaire (25% de l'objectif)
- Recentrage qualitatif de la production LLS sur les PLUS/PLAI
- De 40% des engagements sur 2005/2008 à 78% après 2009
- Une intensification de la production pour 2013/2014 : 200 lgts/an
- Produire des logements adaptés aux besoins
- Garantir une maîtrise qualitative de la production
- Revoir les programmations pour intégrer de l'accèsion populaire : 50 lgts sur les 2 années à venir
- Zoom sur...
- ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE & LOCATIF SOCIAL

### L'OFFRE SPECIFIQUE

- Des difficultés sociales qui se complexifient et se diversifient
- Une difficulté à répondre aux difficultés des jeunes
- Des séniors autonomes mais ayant des faibles revenus qui se retrouvent en difficulté lorsque leur est donné leur congé pour vente du logement qu'ils occupent
- Des temps d'attente avant hébergement qui s'allongent : répondre aux situations d'urgence devient impossible
- Mieux répartir l'offre de logement temporaire et d'hébergement à l'échelle de l'agglomération
- Compléter l'offre notamment par des places de stabilisation en direction des jeunes
- Développer des projets de résidences dédiées aux personnes âgées
- Favoriser la mixité des produits PLUS/PLAI/PLS/Libre

### ACTION SUR LE PARC PRIVE

- Des actions mises en œuvre depuis plusieurs années dans le cadre d'OPAH
- Continuité des actions
- Traitement de l'insalubrité
- Un recentrage des aides de l'Anah -habitat indigne et dégradé, précarité énergétique - qui resserre les potentiels et rend difficile le financement de certains dossiers
- Difficultés à investir pour les propriétaires occupants à bas revenus
- Des interventions difficiles en copropriétés
- Développer le conventionnement sans travaux avec sous-location

## BILAN QUANTITATIF : la production globale

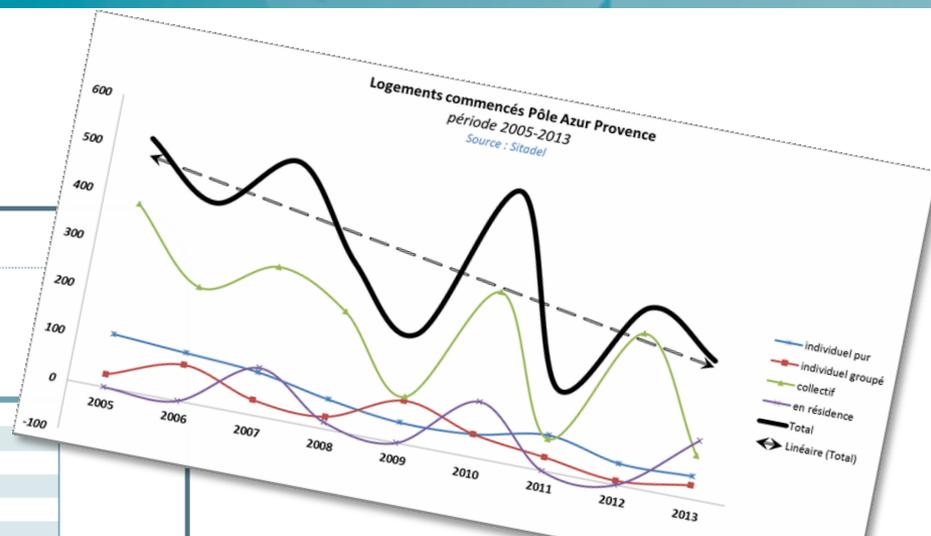
OBJECTIF PLH : production de 527 logements par an.

RAPPEL  
OBJECTIFS ANNUELS DU PLH

AURIBEAU-SUR-SIAGNE  
GRASSE  
MOUANS-SARTOUX  
PEGOMAS  
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE  
Total POLE AZUR PROVENCE

ENSEMBLE NEUF

45  
199  
56  
182  
45  
527



BILAN REALISE : 324 logements commencés par an / 484 logements autorisés par an

(DATE REELLE)	LOGEMENTS COMMENCES		LOGEMENTS AUTORISES
	Moyenne annuelle 2005-2008	Moyenne annuelle 2009-2013*	Moyenne annuelle 2009-2014
AURIBEAU-SUR-SIAGNE	15	16	21
GRASSE	283	142	214
MOUANS-SARTOUX	27	39	93
PEGOMAS	115	83	92
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE	15	45	65
<b>Total POLE AZUR PROVENCE</b>	<b>455</b>	<b>324</b>	<b>484</b>

Source Sitadel 2 - Logements commencés et autorisés en date réelle  
\*données 2014 non encore disponibles

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : 527 logements par an

### BILAN

Contexte *post-crise de 2008* => diminution de la construction  
= 325 nouveaux logements par an sur le Pôle Azur Provence.

### L'ESSENTIEL - ENSEIGNEMENTS POUR LE PROCHAIN PLH

Un objectif de production non atteint.  
Assurer un suivi fin de la construction neuve => réactivité - lever les blocages.

## BILAN QUANTITATIF : la construction de logements locatifs sociaux

OBJECTIF PLH : financement de 200 logements en PLUS ou en PLAI par an  
[+ 19 financés en PLS].

RAPPEL OBJECTIFS ANNUELS DU PLH	Total PLUS & PLAI	Total PLS
AURIBEAU-SUR-SIAGNE	17	2
GRASSE	76	7
MOUANS-SARTOUX	44	0
PEGOMAS	46	8
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE	17	2
POLE AZUR PROVENCE	200	19

BILAN REALISE : près de 140 logements locatifs sociaux financés par an

LOGEMENTS FINANCES 2009-2014	Total logements financés période PLH	Rappel objectifs période PLH PLUS/PLAI/PLS	% de réalisation
AURIBEAU/SIAGNE	12	114	10,5%
MOUANS-SARTOUX	433	264	164,0%
PEGOMAS	74	324	22,8%
LA ROQUETTE/SIAGNE	84	114	73,7%
GRASSE	221	498	44,4%
POLE AZUR PROVENCE	824	1314	62,7%

	PLUS	PLAI	PLS	Total financés
2009	0%	6%	94%	62
2010	67%	29%	3%	144
2011	62%	37%	1%	91
2012	42%	29%	29%	65
2013	55%	27%	17%	315
2014	51%	38%	11%	147
2015	52%	18%	30%	79

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : 200 logements sociaux par an

### BILAN

Retard pris à la mise en route des projets jusqu'en 2012 => seule 1 commune a atteint ses objectifs.

2011-2013 : 2 communes en carence.

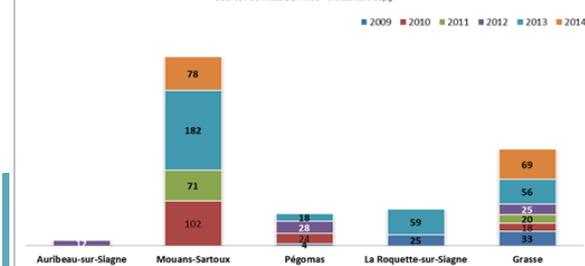
Toutefois :

- un effort de production en fin de période.
- la diversification des produits engagée (PLUS-PLAI // PLS).

### L'ESSENTIEL ET ENSEIGNEMENTS

Le durcissement des objectifs en matière de production de logements sociaux introduits par la loi « Logement social » du 18 janvier 2013 creuse davantage l'écart entre programmation et objectifs.

Parc locatif social :  
Logements financés entre 2009-2014



**OBJECTIF PLH : réalisation de 74 logements en accession sociale, soit 14% de l'objectif de production globale.**

RAPPEL OBJECTIFS ANNUELS DU PLH	Total ACCESSION SOCIALE
AURIBEAU-SUR-SIAGNE	6
GRASSE	28
MOUANS-SARTOUX	8
PEGOMAS	26
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE	6
<b>Total POLE AZUR PROVENCE</b>	<b>74</b> <i>(14% de l'objectif total de production)</i>

**BILAN REALISE : 141 logements en accession sociale/encadrée à la propriété (Pass-Foncier, vente Hlm et PSLA)**

ACCESSION SOCIALE	OBJECTIFS PLH 6 ans	REALISES	% REALISES
AURIBEAU-SUR-SIAGNE	36	0	0
GRASSE	168	98	39,0 %
MOUANS-SARTOUX	48	20	41,7 %
PEGOMAS	156	4	2,6 %
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE	36	19	52,8 %
<b>POLE AZUR PROVENCE</b>	<b>444</b>	<b>141</b>	<b>31,8 %</b>

**LE LEVIER FINANCIER PORTE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION (PASS-FONCIER)**

Commune	Total subventions CAPAP	Subventions ETAT
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE	93 000 €	48 000 €
GRASSE	141 000 €	77 000 €
PEGOMAS	18 000 €	10 000 €
<b>Total</b>	<b>252 000 €</b>	<b>135 000 €</b>

## BILAN QUANTITATIF : l'accession sociale

**RAPPEL DES OBJECTIFS : 74 logements par an en accession sociale.**

### EVALUATION/ BILAN

Pass-Foncier : durée de vie du dispositif trop court pour donner une réelle impulsion au marché.

### L'ESSENTIEL

- Ecart entre capacités financières des ménages locaux et prix de l'immobilier => le marché semble répondre de plus en plus difficilement aux ménages.

=> Maintenir des objectifs en direction de l'accession sociale ou encadrée à la propriété.

## BILAN QUANTITATIF : la réhabilitation du parc de logements

### OBJECTIF PLH : améliorer 180 logements privés.

- ⇒ Objectifs figurant dans la convention initiale d'OPAH intercommunale 2009-2011 : 180 logements améliorés, dont 140 logements locatifs (PB) et 40 logements occupés par leur propriétaire (PO) ;
- ⇒ De nombreuses modifications des objectifs dès 2011 : réforme de l'Anah puis nouvelle Opah mise en œuvre en 2013.
- ⇒ Derniers objectifs opérationnels - issus de l'avenant n°1 à la convention d'Opah n°2 : 98 logements améliorés, dont 20 logements locatifs (PB) et 78 logements occupés par leur propriétaire (PO) ;

### BILAN REALISE : logements

- ⇒ **PARC PRIVE**  
OPAH 1 : 77 logements améliorés, dont 22 PB et 55 PO  
OPAH 2 : 70 logements améliorés, dont 3 PB et 67 PO  
Impact financier communauté d'agglomération : 528 118 € - dont *OPAH-RU et hors financement ingénierie-animation.*
- ⇒ **PARC SOCIAL**  
14 résidences réhabilitées, comptant 762 logements locatifs sociaux.  
Impact financier communauté d'agglomération : près de 2 Millions d'€uros.

**RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : 180 logements améliorés sur 3 ans dans le cadre de l'Opah**

### BILAN ET ENSEIGNEMENTS

Complémentarité OPAH/PRU sur le centre ancien de Grasse. Mais les difficultés du centre ancien persistent - image dépréciée, retard dans les opérations d'accompagnement, et multiplicité et manque de lisibilité des dispositifs.

- ⇒ Dispositifs à l'échelle intercommunale
- ⇒ Inscrire les OPAH comme outils d'accompagnement des opérations d'aménagement

## [synthèse] BILAN DES ACTIONS PLH 2009-2014

### BILAN DE L'OBJECTIF 1 : SOUTENIR ET DIVERSIFIER LES OPERATIONS PREVUES 6 actions

Charte d'aménagement	-
Traduction des objectifs dans la réglementation de l'urbanisme (PLU)	+
Mise en concurrence des constructeurs	-
Opérations expérimentales	-
Appui aux projets pour la négociation	+
Un fond communautaire d'aide aux projets	++

### BILAN DE L'OBJECTIF 2 : MIEUX MAITRISER LA CONSTRUCTION EN DIFFUS 1 action

Acquisitions foncières en diffus	+
----------------------------------	---

### BILAN DE L'OBJECTIF 3 : ADAPTER LES RESSOURCES DU PARC EXISTANT 2 actions

Amélioration thermique des logements dans le cadre d'une l'OPTB	++
Gérer localement les attributions de logements sociaux en prenant en compte les priorités du PLH	++

### BILAN DE L'OBJECTIF 4 : UNE PRIORITE A L'ACCES AU LOGEMENT DES ACTIFS DES ENTREPRISES DE LA COMMUNAUTE 2 actions

Bourse du logement des actifs	-
Un service d'accompagnement au logement des actifs pour les entreprises locales	+

### BILAN DE L'OBJECTIF 5 : ASSURER L'INSERTION DES PERSONNES DEFAVORISEES DANS LA COMMUNAUTE 6 actions

L'hébergement d'urgence	++
Résidences sociales et bail glissant	++
CHRS éclaté et maison relais	+
Développer une offre personnes âgées et handicapées	++
Développer le logement pour les étudiants	+
L'accueil des gens du voyage	+

### BILAN DE L'OBJECTIF 6 : ANTICIPER POUR PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET L'AVENIR 2 actions

Réserves foncières	+
Observatoire et SIG	++