



**PROGRAMME LOCAL DE  
L'HABITAT  
DU PAYS DE GRASSE  
2017-2022  
Document d'orientations &  
Programme d'actions**

# Table des matières

<b>I.</b>	<b>En préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Les quatre orientations stratégiques .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Orientation 1 : 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 .....	5
2.2.	Orientation 2 : Poursuivre les efforts de renouvellement du parc existant.....	7
2.3.	Orientation 3 : Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement .....	9
2.4.	Orientation 4 : Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat (orientation transversale) .....	10
<b>III.</b>	<b>Les scénarios de développement - horizon 2022 .....</b>	<b>12</b>
3.1.	L'utilisation de la construction neuve : la notion de « point mort » .....	12
3.2.	Les scénarii proposés.....	13
3.2.1.	Scénario 1 : « au fil de l'eau » .....	13
3.2.2.	Le scénario 2 retenu : « offensif », visant à l'optimisation des potentiels fonciers au service d'une production amplifiée et diversifiée en produits .....	15
3.2.3.	Synthèse démographique des deux scénarios.....	16
3.3.	Le détail de la programmation en logements pour le PLH 2017-2022 .....	17
3.3.1.	La méthode utilisée pour la définition de la programmation en logements, et la présentation de ces objectifs par secteur du territoire.....	17
3.3.2.	La déclinaison des objectifs de production de logements locatifs sociaux par produits (PLAI, PLUS, PLS).....	23
3.3.3.	La déclinaison des objectifs par typologie de logements .....	25
<b>IV.</b>	<b>Le programme territorialisé .....</b>	<b>28</b>
<b>V.</b>	<b>Programme d'Actions .....</b>	<b>41</b>
	Orientation 1 : 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 .....	42
	Action 1 - Produire 764 logements par an sur l'ensemble du territoire, dont 50 % en locatif conventionné .....	42
	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.....	45
	Action 3 - Viser un objectif de 5 % minimum en accession sociale à la propriété .....	50
	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.....	52
	Action 5 - Mobiliser dans les PLU l'ensemble des outils permettant une production diversifiée de logements dans les espaces stratégiques et de projet - <i>centralités, secteurs périphériques desservis par les transports en commun, etc.</i> .....	54
	Orientation 2 : Poursuivre les efforts d'amélioration et de renouvellement du parc existant, privé et public, et améliorer les équilibres sociaux .....	56
	Action 6 - Améliorer durablement l'habitat privé, coordonner la lutte contre l'habitat indigne et accompagner la transition énergétique .....	56
	Action 7 - Poursuivre les actions de revitalisation du centre de Grasse .....	60
	Orientation 3 : Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement .....	62
	Action 8 - Favoriser le développement d'une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées, à mobilité réduite et handicapées .....	62
	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 - <i>saisonniers, artisans intervenant sur les chantiers, apprentis, stagiaires, etc.</i> .....	65
	Action 10 - Favoriser l'accès au logement des jeunes .....	67
	Action 11 - Développer une offre d'accueil en hébergement social s'inscrivant en complément de l'offre existante .....	70
	Action 12 - Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions .....	73

Orientation 4 : Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l’habitat.....	77
Action 13 - Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l’habitat de l’agglomération.....	77
Action 14 - Envisager la prise de délégation des aides à la pierre .....	82
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 .....	84
<b>VI. Les moyens nécessaires pour la mise en œuvre du PLH .....</b>	<b>87</b>
Synthèse des moyens financiers déployés pour le PLH (budget moyen annuel prévisionnel).....	87
Synthèse des moyens humains déployés pour le PLH .....	91

## **Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation**

**Le Programme Local de l'Habitat** est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes-membres.

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une **durée de six ans**, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

**Le Programme Local de l'Habitat 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, en précisant :**

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le Programme Local de l'Habitat comprend **un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique**. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- Le nombre et les types de logements à réaliser ;
- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

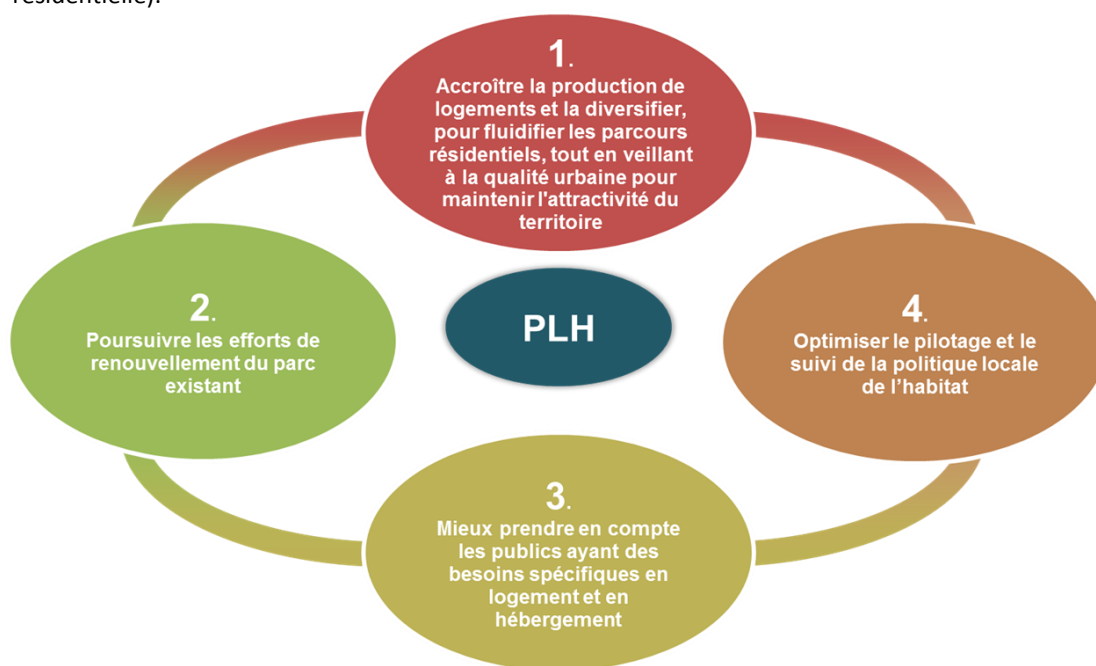
Les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article

# I. En préambule

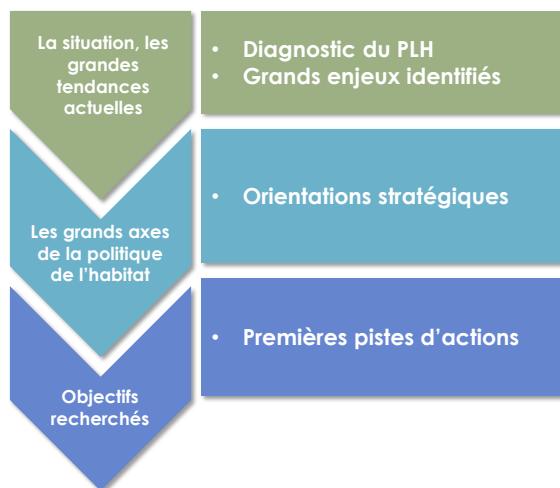
A travers la définition de son Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse souhaite améliorer les possibilités de parcours résidentiels sur son territoire et mieux accompagner et maîtriser son développement, en actant à la fois :

- **Des objectifs quantitatifs de développement démographique et urbain**, le PLH constituant un document de programmation structurant pour le territoire ;
- **Les conditions et les moyens de ce développement**, afin que celui-ci apporte une meilleure réponse aux demandes exprimée et potentielle en logements, améliore les équilibres sociaux, les conditions d'habitat et la qualité urbaine du territoire (ce qui intègre les enjeux d'offres en services publics, de développement économique et de qualité résidentielle).

Le diagnostic a permis de faire émerger les enjeux en matière d'habitat du territoire, notamment via une analyse des difficultés rencontrées par les ménages pour se loger convenablement. Il a en outre été enrichi par les échanges des comités de pilotage et du séminaire Habitat du 1<sup>er</sup> décembre 2016 avec l'ensemble des acteurs du territoire, ce qui a permis de préciser et de hiérarchiser les enjeux ressentis comme véritablement stratégiques pour le territoire. Ainsi, conscients de la tension excessive des marchés immobiliers locaux, qui se traduit en particulier par des difficultés pour les jeunes et les familles vivant et/ou travaillant sur le territoire à assurer leur parcours résidentiel au sein de celui-ci, les élus ont souhaité s'engager dans un PLH volontariste et ambitieux, qui s'articule autour de **quatre grandes orientations stratégiques, définies au regard des principaux constats en matière d'habitat.**



En réalisant ce PLH, la CA du Pays de Grasse souhaite, conformément à ses compétences, coordonner et optimiser la politique de l'habitat sur le territoire. Elle a identifié les partenariats et les outils opérationnels et financiers qui lui ont semblé les plus adaptés, dans une logique de rationalisation de l'action publique. Les orientations sont ainsi déclinées en « fiches actions » détaillées qui figurent dans le présent document.



## II. Les quatre orientations stratégiques

### 2.1. Orientation 1 : 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

#### Du diagnostic aux orientations

Principaux constats	Orientations stratégiques
Un territoire à la démographie la plus dynamique du département, portée par les apports migratoires Mais un marché immobilier en grande partie capté par les acquisitions des nouveaux arrivants à haut pouvoir d'achat, ce qui rend difficile les parcours résidentiels des populations présentes	<b>1. 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</b>
Des prix immobiliers qui ont beaucoup progressé, traduisant la valorisation du territoire, et une offre locative globale qui reste très faible en dehors de Grasse : un marché qui tend à exclure les ménages qui ne peuvent - ou ne souhaitent - pas accéder à la propriété, en particulier les jeunes actifs et les ménages à revenus modestes (familles, retraités)	
6 communes concernées par les objectifs SRU, 3 le seront prochainement, Une dynamique de rattrapage enclenchée mais des besoins qui restent importants et des objectifs ambitieux	
Une dynamique de l'emploi favorable (sauf dans le Haut Pays Nord), mais un territoire qui reste à vocation résidentielle, avec de forts déplacements domicile-travail et des axes routiers saturés	
Récemment, une production de logements assez diffuse, très tournée vers la production de logements individuels, et peu de production sous forme d'habitat intermédiaire	
Des possibilités de redécoupage parcellaire avec un risque de saturation de certains espaces	
Des « centres villes / centres bourgs » insuffisamment structurés et structurants par rapport à la taille des communes et les besoins des habitants	
Des outils d'urbanisme qui se mettent progressivement en place dans les PLU pour diversifier l'offre de logements, et une prise de conscience des élus de la nécessité de maîtriser le développement et de limiter la consommation d'espace	

Le marché du logement est « tendu » sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse. L'offre de logements, très tournée vers l'accession de maisons individuelles, a notamment permis d'accompagner la venue de ménages familiaux à haut pouvoir d'achat, originaires des territoires littoraux voisins comme du reste de la France. En cela, elle a permis une valorisation du territoire qui se caractérisait, par rapport au reste du département, par un décrochage assez net en termes de prix immobiliers et de revenus des ménages. Néanmoins, parce qu'insuffisamment diversifiée, elle a très imparfaitement permis de répondre aux aspirations de parcours résidentiels des populations présentes.

L'offre locative globale (publique et privée) est assez réduite, et très concentrée sur la commune de Grasse. Malgré des efforts notables de production ces dernières années, le taux de logements sociaux reste bas (autour de 10%), à un niveau insuffisant pour répondre à la demande exprimée, comme aux objectifs SRU.

Ainsi, l'inadéquation entre le coût du logement et les ressources des ménages est à l'origine d'une plus forte tension sur les logements sociaux à bas loyers, comme en témoigne la faible rotation. De fait, une partie de la population éprouve des difficultés à s'intégrer dans le marché du logement : elle est contrainte, soit de s'éloigner des pôles d'emploi en s'installant dans des communes de plus en plus écartées, soit de s'engager localement en acceptant des conditions de logement inadaptées (taux d'effort excessifs, sur-occupations, logements dégradés...).

La difficulté à trouver un logement peut également entraîner à terme un départ d'actifs vers d'autres territoires, avec un risque de vieillissement accentué de la population. La redistribution des dynamiques démographiques au profit des communes du Moyen et du Haut-Pays, qui enregistrent une croissance très forte de leur population, traduit bien ce

phénomène (avec des conséquences fortes sur les déplacements). Ainsi, il semble nécessaire de **proposer une programmation diversifiée prenant en compte les niveaux de ressources de la population locale, et permettant de fluidifier l'accès au logement.**

Pour mieux répondre à la diversité des besoins, **il apparaît nécessaire d'accroître le rythme global de construction, mais également d'orienter cette production afin qu'elle soit mieux adaptée, en produits et en prix, aux besoins des populations locales.** Rappelons ici que le niveau de construction constaté sur les 15 dernières années était assez élevé, proche de 6 logements par an pour 1 000 habitants (contre 5 sur le département). Cela étant, il paraît insuffisant pour répondre à l'ensemble des besoins (qu'ils soient endogènes au territoire ou exogènes), et participer à la détente du marché immobilier local. Il est ainsi envisagé d'amplifier le volume de production autour de **800 logements par an** (contre 600 logements par an dans les années précédentes), soit 8 logements par an pour 1 000 habitants, dont 50% de logements locatifs conventionnés, et 5% à minima de produits en accession à prix maîtrisés visant à mieux répondre aux objectifs SRU, tout en proposant une gamme diversifiée de produits neufs.

Cette augmentation de la production est rendue possible par **une identification fine des potentiels fonciers, l'adaptation des documents d'urbanisme** (avec l'intégration d'outils au service de la production de logements sociaux : secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, OAP notamment) et le recensement des projets immobiliers (cf ; carte page suivante)

Il s'agit par ailleurs de **rééquilibrer la structure de l'offre en favorisant le développement de petits logements (T2 et T3)** aujourd'hui insuffisamment présents, pour mieux répondre aux besoins locaux (notamment ceux des jeunes actifs décohabitants, des retraités, des couples sans enfants).

Enfin, face au processus qui s'intensifie de densification au sein du tissu pavillonnaire, avec à terme un risque de saturation des infrastructures (routes, réseaux...), et de dévalorisation du territoire, il convient d'**infléchir la production diffuse de logements individuels, et d'accentuer celle « groupée », en logements individuels comme collectifs, pour accompagner la mutation du tissu pavillonnaire et conforter les centralités, tout en proposant des nouvelles formes d'habitat de qualité, innovantes et peu consommatrices d'espace foncier.**

### De l'orientation aux actions

Orientations stratégiques	Programme d'actions
<p><b>1. 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</b></p>	<p><b>PRODUIRE PRÈS DE 760 LOGEMENTS PAR AN SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, DONT 50 % LOCATIFS CONVENTIONNÉS</b></p>
	<p><b>POURUIVRE LE SOUTIEN, NOTAMMENT FINANCIER, À LA PRODUCTION DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL, ET DONNER UN CADRE (CHARTRE) À CETTE PRODUCTION, EN PARTICULIER POUR LES OPÉRATIONS EN VEFA</b> Capitaliser les expériences pour étudier le montage d'opérations en acquisition-amélioration, baux à réhabilitation et baux à construction</p>
	<p><b>VISER UN OBJECTIF DE 5% MINIMUM EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ</b></p>
	<p><b>CONFORTER LES CENTRALITÉS PAR LE DÉVELOPPEMENT D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SOUS FORME DE PETITS COLLECTIFS OU D'HABITAT « INTERMÉDIAIRE », intégrant des commerces, services et équipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer de la maîtrise foncière des opérations stratégiques</li> <li>• Développer des opérations d'ensemble sur certaines grandes emprises foncières</li> <li>• Financer une démarche d'appel à projet, visant à initier sur le territoire le développement d'un habitat « intermédiaire », s'intégrant aux spécificités du territoire et de ses tissus pavillonnaires, et plus précisément à imaginer un « modèle » qui pourrait s'inscrire dans les programmes à venir. Etudier avec les bailleurs sociaux les conditions de réalisation de petites opérations dans le diffus générées par les secteurs de mixité sociale (SMS)</li> </ul>
<p><b>MOBILISER DANS LES PLU L'ENSEMBLE DES OUTILS PERMETTANT UNE PRODUCTION DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS (privé "pur", logements locatifs conventionnés et accession sociale) dans les espaces stratégiques et de projet (centralités et secteurs proches desservis par les Transports en commun)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliser les outils de projets et de mixité sociale</li> <li>• Prévoir dans ces centralités des petites opérations 100 % LLS, bien insérées dans le tissu urbain existant (cf. action "habitat intermédiaire")</li> <li>• Prévoir un budget de la CAPG pour la réalisation d'études complémentaires, si besoin et si souhaité par les communes, afin d'accompagner ces dernières dans l'établissement de faisabilité de leurs projets et d'actions foncières en lien avec les objectifs du PLH (expertises ponctuelles sur les capacités constructives et leur traduction financière de faisabilité, expertise des projets immobiliers proposés par les promoteurs, etc.)</li> </ul>	

## 2.2. Orientation 2 : Poursuivre les efforts de renouvellement du parc existant

### Du diagnostic aux orientations

Principaux constats	Orientations stratégiques
Quelques situations d'habitat privé dégradé dans les centres anciens, et un potentiel de logements vacants à reconquérir dans le Haut-Pays	<b>2. Poursuivre les efforts de renouvellement du parc existant, et améliorer les équilibres sociaux</b>
Un centre ancien de Grasse à fort potentiel, intérêt patrimonial et touristique, mais dont les requalifications et dynamisations sont à poursuivre et amplifier, pour qu'il assure pleinement ses rôles de vitrine de l'agglomération et de centralité	
Des outils incitatifs et de repérage mis en place depuis longtemps sur le territoire (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à l'échelle de l'EPCI, OPAH-RU sur le centre ancien de Grasse, programme ANRU)	
Des besoins signalés en matière d'amélioration/ requalification du parc social existant (Grasse, Saint-Vallier, ..)	
Comme partout, des enjeux d'amélioration de la performance énergétique du parc de logement et de lutte contre la précarité énergétique	

Le parc privé accueille la très grande majorité des ménages de l'agglomération (9 ménages sur 10 y vivent) et certains segments présentent des signes de fragilités. On observe en effet :

- Des situations ponctuelles de dégradations important ou d'habitat indigne, notamment dans les centres anciens ;
- Un fort volume de logements construits avant toute réglementation thermique et occupés par des ménages aux faibles ressources ;
- Un fort taux de personnes âgées aux ressources modestes et très modestes qui pourraient bénéficier de subvention d'autonomie afin de favoriser le maintien à domicile ;
- La nécessité d'offrir une offre locative abordable et de bonne qualité ;
- La présence de petites copropriétés dégradées, la connaissance plus globale des difficultés dans les copropriétés étant à approfondir.

Les situations les plus critiques sont constatées dans les communes du Haut-Pays et le centre historique de Grasse.

Il y a donc un **enjeu d'amélioration du parc privé dégradé, de renforcement de l'attractivité du parc de logements, et plus largement, de revitalisation des centres-villes et centre-bourgs.**

Dans ce contexte, et faisant suite à deux OPAH intercommunales mises en œuvre sur les 5 communes de l'ancienne CA Pôle Azur Provence – avant fusion et création de la CA du Pays de Grasse -, il a été décidé de la mise en place d'**un nouveau dispositif de type OPAH dès 2017** sur tout le territoire communautaire.

**Sur le centre ancien de Grasse**, qui présente un segment locatif privé important et de qualité médiocre, des situations d'indignité et une image insuffisamment valorisante pour l'attractivité de la ville-centre, il conviendra, parallèlement aux dispositifs d'incitations financières pour l'amélioration des logements anciens, de **continuer à mettre en place des outils plus coercitifs et d'intervenir sur le foncier.**

Enfin, il paraît indispensable d'introduire dans les quartiers anciens **des opérations neuves, de qualité, répondant à la demande de catégories sociales peu présentes, notamment les seniors.**



Orientations stratégiques	Programme d'actions
<b>2. Poursuivre les efforts de renouvellement du parc existant</b>	<p><b>AMELIORER DURABLEMENT L'HABITAT PRIVE ET COORDONNER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Animer un dispositif de réhabilitation du parc privé qui prendra la forme d'une OPAH intercommunale.</li><li>• Accompagner les propriétaires et les syndicats de copropriété dans la mise en œuvre de travaux de qualité, afin de poursuivre les objectifs de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, de lutte contre la précarité énergétique, de maintien à domicile des personnes en situation de perte d'autonomie.</li><li>• Subventionner les travaux sous conditions – selon la nature des travaux, les ressources des propriétaires occupants, le niveau de loyer pour les propriétaires bailleurs, l'atteinte d'une performance énergétique.</li><li>• En parallèle au dispositif d'OPAH - Poursuivre et renforcer l'action de lutte contre l'habitat indigne : veille, traitement des signalements, animation de la coordination des acteurs – CAPG, Communes, SPL, PDLHI, SCHS, ARS.</li></ul> <p><b>POUSUIVRE LES ACTIONS DE REVITALISATION DU CENTRE ANCIEN DE GRASSE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Requalifier le parc privé (outils incitatifs et coercitifs, interventions sur le foncier)</li><li>• Approfondir la maîtrise d'ouvrage publique des opérations de réhabilitation</li><li>• Développer des opérations immobilières neuves de qualité, en lien avec un offre en services et équipements renforcés</li></ul>

## 2.3. Orientation 3 : Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement au regard de leur situation de vie

### Du diagnostic aux orientations

Principaux constats	Orientations stratégiques
<p>Des besoins potentiellement élevés en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements Une offre limitée en habitat adapté pour personnes âgées autonomes à des prix accessibles, type foyer-logement ou maison d'accueil rural</p>	<b>3. Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement au regard de leur situation de vie</b>
<p>Une population globalement moins précarisée que sur le département, mais des difficultés à accéder au logement ou à s'y maintenir pour les ménages les plus fragiles, en raison des prix de l'immobilier :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Des jeunes éprouvant des difficultés pour se loger sur le territoire (fort pourcentage vivant encore au domicile parental), en lien avec le déficit d'offre locative et de petits logements notamment / aucune offre dédiée aux étudiants</li><li>• Des besoins forts en logement/hébergement temporaires pour les actifs en mobilité (saisonniers, artisans, apprentis, stagiaires...), auquel le territoire répond insuffisamment actuellement, notamment dans le Haut-Pays</li><li>• Des places en hébergement d'urgence qui semblent insuffisantes</li></ul>	
<p>Des aires d'accueil des gens du voyage à réaliser</p>	

Le vieillissement accéléré de la population appelle des réponses adaptées, déjà bien présentes sur le territoire de la CAPG, entre une offre en EHPAD et en résidences services étoffée (mais bien souvent déconnectée en termes de prix des besoins locaux) et des dispositifs visant l'adaptation du parc existant à la perte de mobilité et au handicap. Il s'agira d'étoffer l'offre sur **des produits intermédiaires entre le logement ordinaire et l'hébergement médicalisé et à des tarifs abordables**, mais aussi de **poursuivre les efforts en faveur de l'adaptation des logements**.

En raison d'une offre locative réduite sur le territoire, **les jeunes ménages** (notamment ceux souhaitant quitter le domicile parental) peuvent rencontrer des difficultés pour se loger sur place. Il s'agira pour l'agglomération de mieux répondre à ce besoin, par le développement d'une offre adaptée (en lien avec l'objectif de production de logements).

**L'offre adaptée aux publics en précarité** est assez étoffée sur le territoire. Pour autant, les besoins restent importants en mettent l'offre existante sous pression, faute de possibilités de sortie. Le développement d'une offre en PLAI sera un premier objectif pour fluidifier l'offre d'hébergement existante. Face à la pénurie de logements sociaux, il conviendra par ailleurs de continuer à développer des solutions alternatives en captant des logements dans le parc privé (intermédiation locative, baux glissants, colocation...).

**Dans le Haut-Pays en particulier, on note un besoin en logement / hébergement temporaire ou de courte durée pour des actifs en mobilité** (saisonniers, mais également artisans mobilisés sur des chantiers...). Il s'agira d'envisager des solutions innovantes pour mobiliser l'offre existante inoccupée toute ou partie de l'année (meublés de tourisme, gîtes, chambres ou logement chez l'habitant, résidences secondaires, logements communaux...).

**Concernant l'accueil des Gens du Voyage**, les objectifs fixés dans le schéma départemental, conformément aux obligations de la loi Besson du 5 juillet 2000, n'ont pu être réalisés. Le PLH devra interroger les projets des communes soumises à l'obligation de réaliser une aire d'accueil, en les accompagnant sur le plan technique, opérationnel et financier. Par ailleurs, dans le cadre du transfert de compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des Gens du Voyage » à la CAPG, il conviendra de définir les modes organisationnels et moyens humains et financiers déployés par l'EPCI.

Orientations stratégiques	Programme d'actions
<p><b>3. Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement au regard de leur situation de vie</b></p>	<p><b>Favoriser le développement d'une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées / à mobilité réduite / handicapées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des produits ciblés et abordables financièrement (foyer-logement, accueil familial, maison d'accueil rurale, résidences intergénérationnelles, petits immeubles avec ascenseurs en cœur de ville /village...)</li> <li>• Poursuivre les efforts d'adaptation du parc existant</li> </ul>
	<p><b>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...)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etudier la faisabilité de mise en place d'une plateforme de réservation mettant en réseau les entreprises, les saisonniers et les propriétaires bailleurs</li> </ul>
	<p><b>Favoriser l'accès au logement des jeunes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les petites typologies au sein de l'offre locative, notamment sociale (en PLAI)</li> <li>• Engager une étude sur l'offre et les besoins concernant le <b>logement étudiant</b></li> </ul>
	<p><b>Développer une offre d'accueil en hébergement social s'inscrivant en complément de l'offre existante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le développement de <b>l'offre de logements très sociaux</b> (PLAI)</li> <li>• Mobiliser des logements à bas loyer dans le parc privé, avec un accompagnement adapté des ménages</li> <li>• Evaluer en continu les besoins de développement de l'offre (groupes de travail, réflexion dans le cadre du PDALPD...)</li> </ul>
	<p><b>Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir une réflexion et une stratégie permettant d'atteindre les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, en précisant la faisabilité technique et financière des terrains identifiés.</li> <li>• Définir les modes organisationnels et besoins en ressources humaines, en lien avec le transfert de compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » à la CAPG.</li> </ul>

## 2.4. Orientation 4 : Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat (orientation transversale)

### Du diagnostic aux orientations

Principaux constats	Orientations stratégiques
<p>Une agglomération déjà bien structurée en matière d'habitat, mais un suivi et une remontée des informations hétérogènes selon les communes</p>	<p><b>4. Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat</b></p>
<p>De nouveaux dispositifs demandés aux agglomérations en matière d'habitat (Conférence Intercommunal du logement (CIL), Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGID)), qui se cumulent aux obligations de mise en œuvre, suivi et d'évaluation du PLH.</p>	

Afin d'assurer l'animation, le suivi et l'évaluation en continu de la politique locale de l'habitat, un outil de suivi sera mis en place, sur la base de tableaux de bord simples d'utilisation. Ils permettront à la fois :

- D'actualiser les données clés mobilisées pour l'élaboration du PLH et suivre les dynamiques à l'œuvre ;
- Et d'évaluer annuellement la mise en œuvre des actions, établir les bilans annuels de la politique de l'habitat de la CAPG, et proposer une réorientation de certaines thématiques si nécessaire.

L'élaboration du PLH a permis de mettre en place **des instances de collaboration et de concertation** avec (comité de suivi, comité de pilotage) qu'il conviendra de continuer à réunir pour suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.

**Des groupes de travail thématiques** seront installés afin de renforcer la dimension partenariale de la politique de l'habitat et mettre en œuvre les actions du PLH avec les Communes et les différents partenaires. Des efforts de communication seront également fournis si possible pour rendre plus lisible les actions en matière d'habitat vis-à-vis de l'ensemble des habitants.

**D'autres champs d'investigation que la CAPG va lancer très prochainement, tel que l'étude sur l'opportunité de la délégation de compétence dans le domaine du logement, la mise en place de la Conférence Intercommunale du logement et l'élaboration des documents stratégiques sur les politiques d'attribution de logement social, de gestion de la demande et d'information du demandeur, viendront renforcer le cadre de gouvernance locale de la politique de l'habitat et les partenariats engagés.** Cela offrira en outre l'occasion de réinterroger les moyens financiers, humains et organisationnels associés la compétence habitat-logement de la CAPG.

### De l'orientation aux actions

Orientations stratégiques	Programme d'actions
<p><b>4. Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat</b></p>	<p><b>Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat de l'agglomération</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un outil de suivi des dynamiques à l'œuvre, dont l'observatoire des marchés du PLH</li> <li>• Optimiser les échanges entre l'agglomération et les communes (groupes de travail thématiques autour des actions du PLH) en lien avec la mise en œuvre des nouveaux PLU</li> <li>• Evaluer annuellement les actions conduites</li> </ul>
	<p><b>Envisager la prise de délégation des aides à la pierre</b></p>
	<p><b>Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) , et en faire un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborer, mettre en œuvre et suivre les documents stratégiques prévus par les lois sur les politiques d'attributions de logement social, de gestion de la demande et d'information du demandeur : Orientations de la CIL, Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID)</li> <li>• Optimiser le partenariat avec Action Logement sur les attributions de logements aux salariés</li> </ul>

### III. Les scénarios de développement - horizon 2022

Les scénarios de développement constituent la traduction des ambitions de développement de l'offre de logements en matière :

- d'impact démographique : évolutions des soldes naturel et migratoire et, ce faisant, démographique, évolution de la taille moyenne des ménages ;
- de dynamique immobilière locale : évolution du parc de logements, variation du nombre et du poids des logements vacants et des résidences secondaires, dynamique de renouvellement urbain (cf. infra).

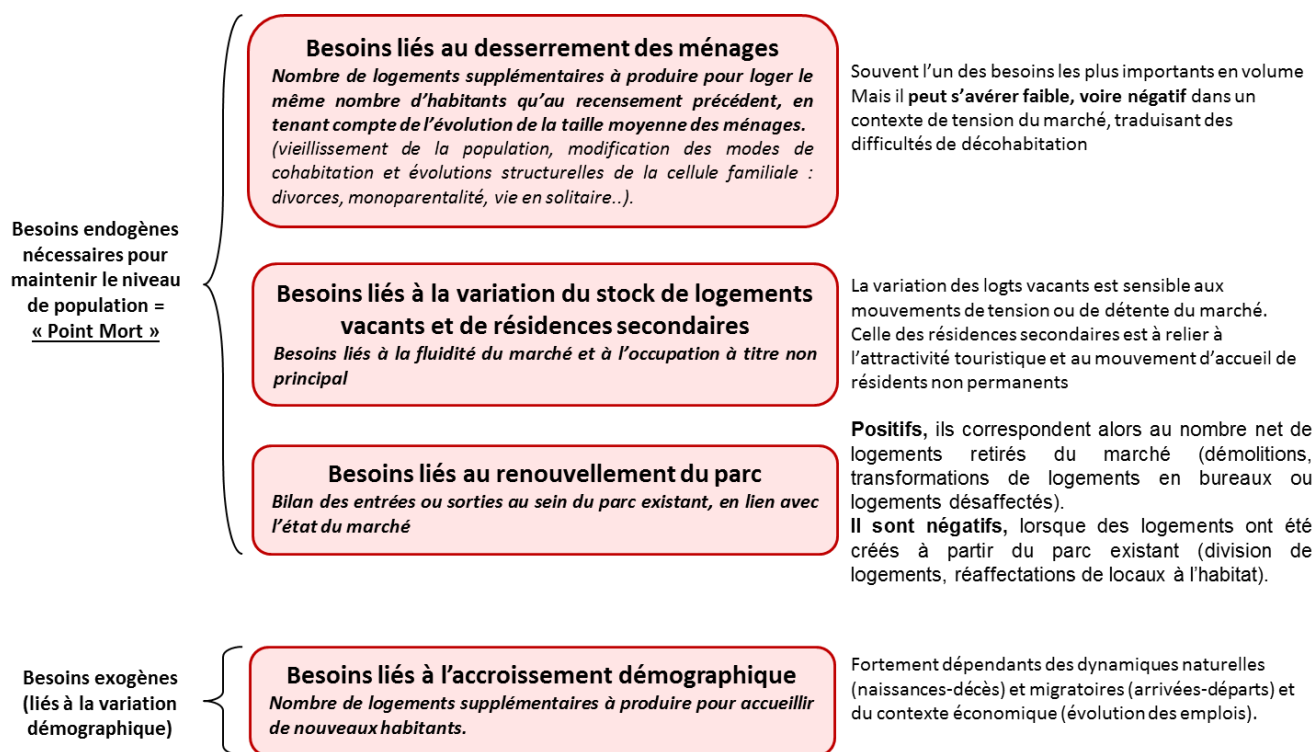
Ces scénarios couvrent la période d'application du prochain PLH du Pays de Grasse, c'est-à-dire du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Leur bonne compréhension nécessite au préalable de préciser les différentes façons d'utiliser la construction de logements, soit les différents postes de la notion de « point mort ».

#### 3.1. L'utilisation de la construction neuve : la notion de « point mort »

Le point mort de la construction correspond au **nombre de logements neufs nécessaires au simple maintien de la population**, compte-tenu des besoins endogènes liés :

- au desserrement des ménages ;
- à la variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires ;
- et au renouvellement du parc.

Seul le solde de la construction permet un accroissement démographique, comme précisé dans le schéma ci-dessous. A titre de référence, sur les 600 logements neufs environ construits sur l'actuel territoire de la CAPG entre 1999 et 2012, 100 ont permis une réponse aux besoins endogènes, et 500 la croissance démographique, comme cela sera reprecisé plus loin.



## 3.2. Les scénarii proposés :

Les deux scénarios les plus plausibles en matière de construction neuve ont été explorés dans le cadre du présent PLH.

### 3.2.1. Scénario 1 : « au fil de l'eau »

**Ce scénario consiste en la prolongation de la dernière tendance en matière de niveau de construction (2007-2014), soit 550 logements / an.**

Il convient au préalable de rappeler que ce niveau de construction correspondait récemment (2007-2012) à un indice de construction (IC) de 6 logements pour 1000 habitants, relativement élevé pour le département (IC de 5 sur la même période).

Néanmoins, il a été jugé insuffisant pour répondre à la demande potentielle. En effet, il ne permettrait pas de détendre significativement le marché immobilier, et reviendrait à concentrer exagérément la production sur le parc social pour répondre aux objectifs SRU, alors que le souhait des élus est de s'orienter vers une production en logement social offensive, mais équilibrée (50 % de la production neuve).

Dans ce contexte de marché, le territoire :

- Répondrait plus mal aux besoins des jeunes familles souhaitant accéder à la propriété, avec pour corollaire une baisse du taux de croissance naturelle (liée à la chute de la natalité, suite aux départs de jeunes ménages vers d'autres territoires) ;
- Connaitrait une très légère baisse de son taux de croissance lié aux apports migratoires, et donc une baisse des apports en familles avec enfants puisqu'il s'agit du profil très majoritaire des « arrivants » potentiels.

Le territoire connaîtrait donc un vieillissement accéléré de sa population, qui se traduirait par une accélération du rythme de desserrement des ménages.

En outre, le renouvellement urbain continuerait à être assez largement négatif (autour de -0.2 % du parc par an), car la dynamique de division de maisons en appartements continuerait à un rythme relativement soutenu pour pallier à l'insuffisance d'offre neuve.

Le détail de ce scénario est présenté dans le tableau ci-dessous.

CA Pays de Grasse	Source INSEE Tendance récente 2007-2012			Scénario 1 "tendanciel" : 550 logements neufs /an sur le prochain PLH 2012-2023		
	2007	2007-2012 (5 ans)	2012	2012	2012 - 2023 (11 ans)	2023
Population totale	97 731	0,72%	101 299	101 299	0,62%	108 450
dont solde naturel		0,39%	382		0,30%	
dont solde migratoire		0,33%	332		0,32%	
Population des ménages	95 360		98 561	98 561		105 518
Var/an de la population des ménages		0,66%			0,62%	
Taille moyenne des ménages	2,40		2,33	2,33		2,17
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,59%			-0,66%	
Parc total	48 882	1,38%	52 340	52 340	1,18%	59 547
Résidences principales	39 778	1,21%	42 240	42 240	1,31%	48 735
Logements vacants	3 158	5,01%	4 032	4 032	0,80%	4 401
RS et occasionnels	5 946	0,41%	6 068	6 068	0,50%	6 410
Logements vacants + RS	9 104	2,10%	10 100	10 100	0,62%	10 812
% Logements vacants	6,5%	3,58%	7,7%	7,7%	-0,38%	7,4%
%RS et occasionnels	12,2%	-0,96%	11,6%	11,6%	-0,67%	10,8%
% Logements vacants + RS	18,6%	0,71%	19,3%	19,3%	-0,55%	18,2%
		2007-2012 (5 ans)			2012 - 2023 (11 ans)	
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
<b>Construction neuve</b>	2 750	550	5,53	6 055	550	5,25
Effet démographique	1 313	263	2,71	3 213	292	2,79
<b>Point mort</b>	1 437	287	2,96	2 842	258	2,46
dont desserrement	1 149	230	2,37	3 282	298	2,84
dont renouvellement du parc	-708	-142	-1,46	-1 151	-105	-1,00
dont variation des RS et occasionnels	122	24	0,25	342	31	0,30
dont variation logts vacants	874	175	1,76	369	41	0,39
<i>taux renouvellement parc total</i>			-0,29%			-0,20%

### 3.2.2. **Le scénario 2 retenu : « offensif », visant à l'optimisation des potentiels fonciers au service d'une production amplifiée et diversifiée en produits**

Ce scénario se traduit par une augmentation significative du rythme de construction de logements, pour passer d'une moyenne de 550 logements/an (sur 2007-2012) ou 600 logements sur la période longue (1999-2012) à près de 760 logements/an sur la période 2017-2022 du PLH.

Cette augmentation de la production est rendue possible par une identification fine des potentiels fonciers, l'adaptation des PLU et le recensement des projets immobiliers. Elle vise à fluidifier le marché immobilier et les parcours résidentiels, en proposant une gamme diversifiée de logements, incluant 50 % de logements locatifs sociaux et un objectif de 5 % de logements en accession sociale.

**Ce scénario devrait permettre de :**

- Mieux maintenir les familles du territoire tout en continuant à en accueillir de nouvelles et, ce faisant :
  - ✓ D'augmenter légèrement le taux de fécondité (et par conséquent le taux de croissance naturelle) ;
  - ✓ De limiter le vieillissement de la population (et par conséquent le desserrement des ménages, le vieillissement étant le facteur le plus important de ce desserrement) ;
  - ✓ De maintenir les apports migratoires à un niveau relativement élevé (0.5 % / an).

**Dans ce contexte, le taux de croissance démographique devrait approcher les 1 % annuel (0.9 % selon nos estimations) pour atteindre une population de 112 000 habitants environ en 2023.**

- De limiter le nombre de division de pavillons en appartements (le renouvellement resterait négatif mais passerait de -0.11 % sur la période longue (-0.29 % sur la période courte) à -0.05% sur la durée du prochain PLH.

Le détail de ce scénario est présenté dans le tableau ci-après.

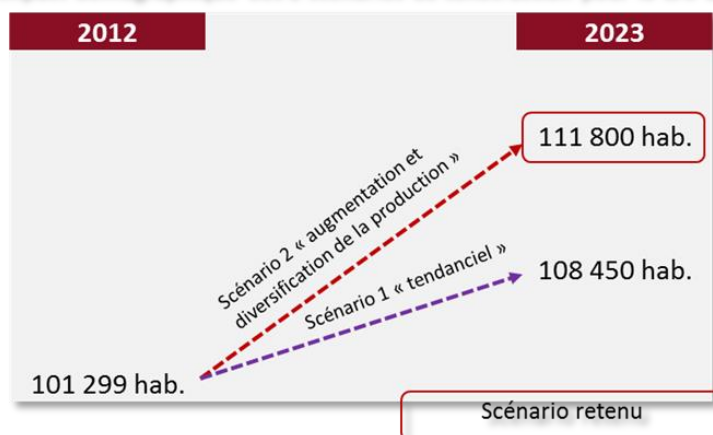


CA Pays de Grasse	Source INSEE			Scénario 2 retenu pour le PLH : une augmentation et une diversification de la production: 600 log. neufs /an sur 2012-2016 (estimation) puis 760 sur 2017-2023 (dont 49 % sociaux) soit 700 logements sur 2012-2023		
	Tendance LONGUE 1999-2012			2012	2012 - 2023 (11 ans)	2023
Population totale	85 528	1,31%	101 299	101 299	0,90%	111 791
dont solde naturel		0,36%	333		0,40%	
dont solde migratoire		0,95%	880		0,50%	
Population des ménages	83 336		98 561	98 561		108 770
Var/an de la population des ménages		1,30%			0,90%	
Taille moyenne des ménages	2,46		2,33	2,33		2,21
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,42%			-0,50%	
Parc total	43 908	1,36%	52 340	52 340	1,30%	60 325
Résidences principales	33 882	1,71%	42 240	42 240	1,42%	49 318
Logements vacants	3 584	0,91%	4 032	4 032	1,20%	4 597
RS et occasionnels	6 442	-0,46%	6 068	6 068	0,50%	6 410
Logements vacants + RS	10 026	0,06%	10 100	10 100	0,79%	11 008
% Logements vacants	8,2%	-0,44%	7,7%	7,7%	-0,10%	7,6%
%RS et occasionnels	14,7%	-1,80%	11,6%	11,6%	-0,79%	10,6%
% Logements vacants + RS	22,8%	-1,29%	19,3%	19,3%	-0,51%	18,2%
		1999-2012 (13 ans)			2012 - 2023 (11 ans)	
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
<b>Construction neuve</b>	7 800	600	6,60	7 559	687	6,45
Effet démographique	6 473	498	5,48	4 629	421	3,95
<b>Point mort</b>	1 327	102	1,12	3 069	279	2,62
dont desserrement	1 885	145	1,59	2 449	223	2,09
dont renouvellement du parc	-632	-49	-0,53	-288	-26	-0,25
dont variation des RS et occasionnels	-374	-29	-0,32	342	31	0,29
dont variation logts vacants	448	34	0,37	565	63	0,59
<i>taux renouvellement parc total</i>			-0,11%			-0,05%

16

### 3.2.3. Synthèse démographique des deux scénarios

#### Impact démographique des 2 scénarios de construction pour la CAPG



### 3.3. Le détail de la programmation en logements pour le PLH 2017-2022

#### 3.3.1. La méthode utilisée pour la définition de la programmation en logements, et la présentation de ces objectifs par secteur du territoire

La détermination des objectifs quantitatifs de production de logements s'est appuyée sur un repérage des disponibilités foncières effectué par le bureau d'étude, puis sur une série d'échanges avec les élus de chacune des communes du territoire, en ateliers collectifs ou en entretiens individuels.

#### a) DEFINITION DES OBJECTIFS GLOBAUX DE PRODUCTION (TOUS LOGEMENTS CONFONDUS)

Les maires ou leurs représentants ont été rencontrés :

- Pour les communes des secteurs Moyen et Haut Pays, lors d'ateliers géographiques, afin de recueillir leurs perceptions des enjeux en matière d'habitat et leurs souhaits de développement ;
- Pour les communes soumises, ou prochainement assujetties, à la loi SRU, lors d'entretiens individuels pour préciser les projets immobiliers et potentialités à court, moyen et long termes, et les objectifs soutenables à inscrire dans le PLH.

La synthèse qualitative et quantitative de ces échanges a été mise en perspective avec les enjeux identifiés par le diagnostic du PLH en matière de production de logements et de réponse à la demande potentielle, puis débattue avec les élus au sein de plusieurs Comités de pilotage.

Au final, les objectifs de production résultent :

- **Pour les communes SRU** : de l'inscription des objectifs discutés avec les élus, sur la base des projets et des potentialités foncières détaillées, dans une logique de production quantitativement offensive mais réaliste quant à sa faisabilité ;
- **Pour les communes non SRU** : de la prolongation des dernières tendances de construction (période 2008-2014), tendances en très légère diminution par rapport à la forte production du début des années 2000, ce qui correspond bien au souhait d'un développement urbain maîtrisé.

L'objectif est désormais, à niveau de production constant, d'infléchir la production diffuse de logements individuels, et d'accentuer la production plus groupée, en logements individuels comme collectifs, pour conforter les centralités.

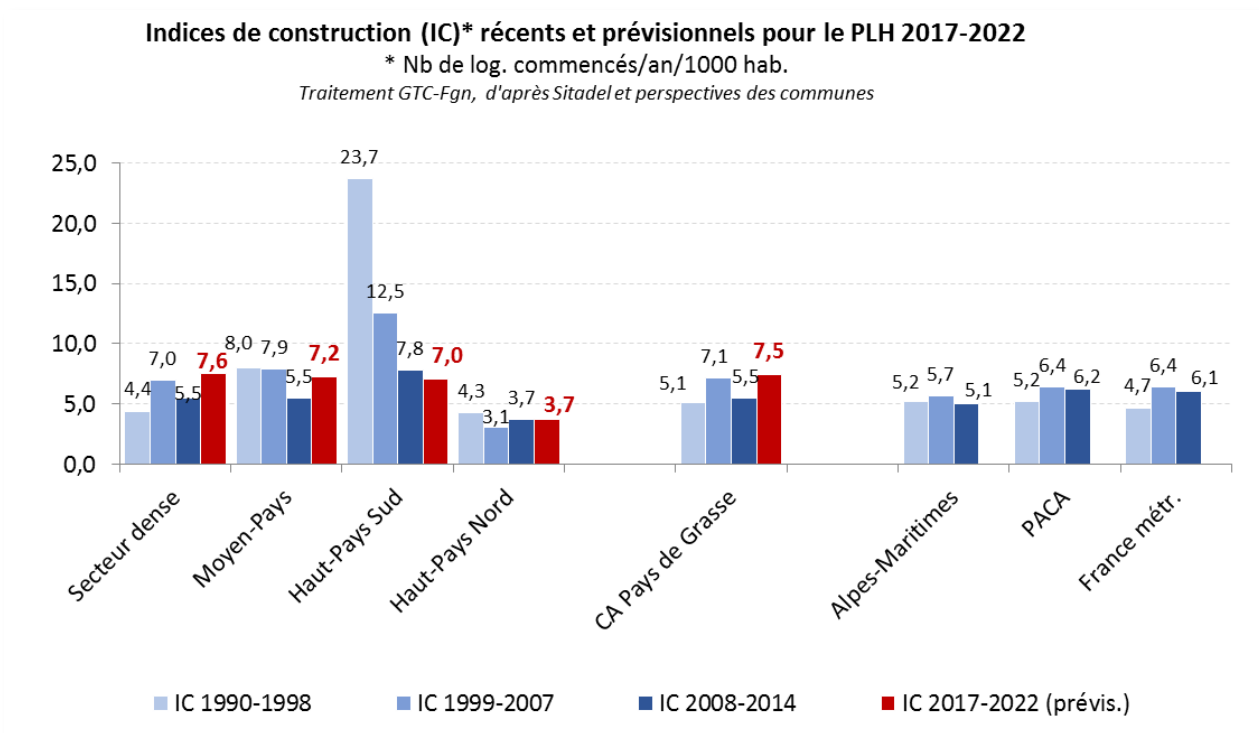
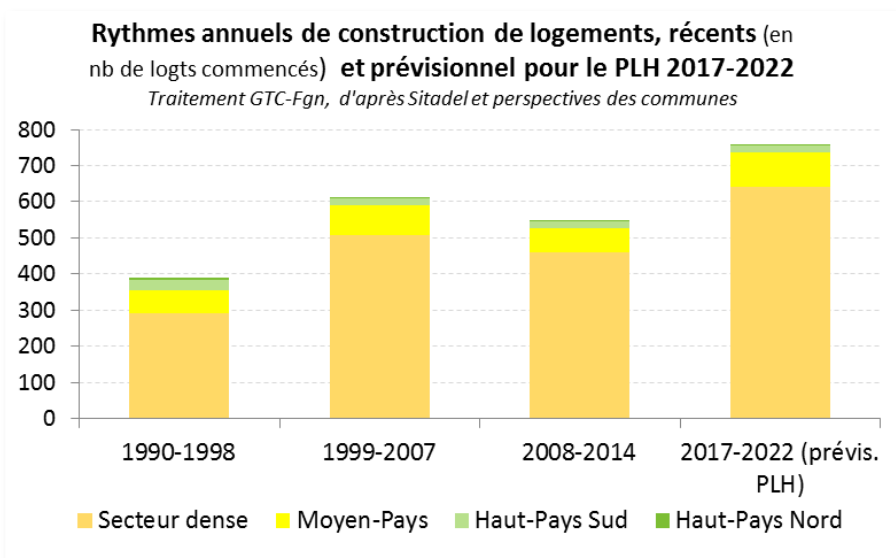
#### Ces objectifs, déclinés par secteurs, sont les suivants :

	Rythme annuel de construction de logements				Nb total de log. prévus sur le PLH 2017-2022
	1990-1998	1999-2007	2008-2014*	2017-2022 (prévis. PLH)	
Secteur dense	292	506	459	642	3 850
Moyen-Pays	64	82	69	96	575
Haut-Pays Sud	30	20	18	18	107
Haut-Pays Nord	3	2	3	3	20
<b>Total CAPG</b>	<b>389</b>	<b>611</b>	<b>549</b>	<b>759</b>	<b>4 552</b>

*Traitement GTC - Fgn, d'après Sitadel et perspectives des communes*  
*\*Données 2015 et 2016 non disponibles à la date du traitement*

**Ainsi, la période 2017-2022 du prochain PLH se traduira par :**

- Une augmentation significative de la production dans le secteur dense et le Moyen-Pays, notamment liée aux ambitieux objectifs SRU et à la volonté d'une production qui reste néanmoins équilibrée en produits (50 % en moyenne dédiée au logement locatif social, cf. infra) ;
- Une stabilisation du niveau de production dans le Haut-Pays ;
- Environ 760 logements par an, soit 4 552 logements sur les 6 ans du PLH, ce qui correspond à un indice de construction élevé de 7,5 logements par an pour 1000 habitants, soit 1,4 fois supérieur à celui de ces 6 dernières années, et 1,5 fois supérieur à celui constaté récemment dans le département (Cf. graphiques ci-dessous).



## b) DEFINITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Sur la base de la méthode d'échanges avec les communes explicitée ci-avant, les objectifs de production du logement social ont été précisés.

### LES OBJECTIFS POUR LES COMMUNES ASSUJETTIES OU PROCHAINEMENT CONCERNEES PAR LES OBLIGATIONS SRU

Les entretiens individuels auront été l'occasion de confronter :

- Les projets de construction de logements sociaux identifiés par les communes ;
- Avec les potentialités à court, moyen et long termes notamment offertes par les PLU, leurs secteurs de mixité sociale, emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Le repérage du foncier mutable réalisé par le bureau d'étude ;
- Et les objectifs SRU s'appliquant sur la période du prochain PLH, estimés dans le tableau ci-après.

Ainsi, à l'issue de ce travail, les communes ont souhaité s'engager sur des objectifs soutenables et réalisables dans le PLH.

### OBJECTIFS EN LOGEMENTS SOCIAUX DES 6 COMMUNES D'ORES ET DEJA ASSUJETTIES AUX OBLIGATIONS SRU :

	Population 2013 (INSEE)	Objectifs globaux	Indice de construction 2017-2022	Objectifs PLH logements locatifs sociaux et conventionnés	Taux de LLS la dans construction	Objectifs SRU pour 2017-2022 (estimations)	Tx d'atteinte des objectifs SRU
		2017-2022		2017-2022			
Grasse	50 916	1 800	5,9	900	50%	1725	52%
Mouans-Sartoux	9 941	530	8,9	290	55%	533	54%
La Roquette-sur-Siagne	5 381	270	8,4	140	52%	254	55%
Pégomas	7 598	470	10,3	285	61%	445	64%
Peymeinade	8 005	610	12,7	305	50%	454	67%
Saint-Cézaire-sur-Siagne	3 851	200	8,7	90	45%	271	33%
<b>Total Communes SRU actuelles</b>	<b>85 692</b>	<b>3 880</b>	<b>7,5</b>	<b>2010</b>	<b>52%</b>	<b>3682</b>	<b>55%</b>

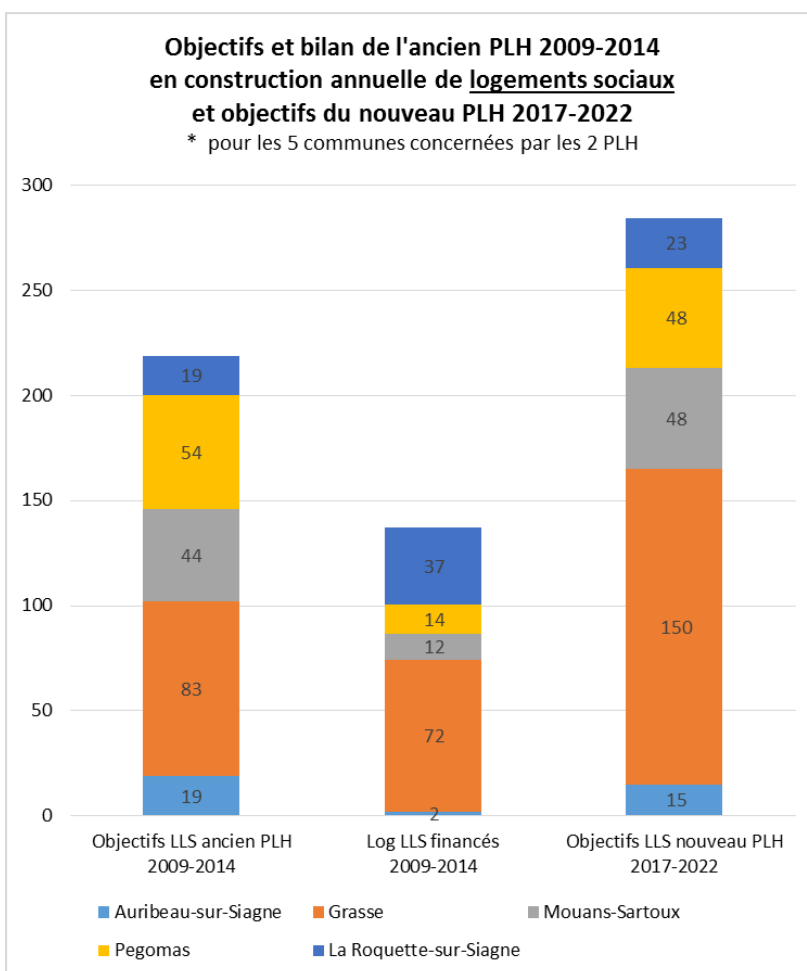
19

Les 6 communes d'ores et déjà assujetties aux obligations SRU s'engagent, dans un contexte de haut niveau de construction<sup>1</sup>, à réaliser **2 010 logements sociaux dans les 6 années du PLH (soit 335 logements/an)**, ce qui représente 55 % de logements locatifs sociaux dans la production neuve.

Il s'agit donc d'un effort significatif, et d'une forte inflexion à la hausse de la production de logements sociaux, comme en témoigne le graphique suivant qui concerne les 5 communes qui faisaient partie de l'ancienne CA Pole Azur Provence.

Notons également que ces 2 010 logements représentent 90 % de la production totale de logements locatifs sociaux (LLS) prévus sur tout le territoire communautaire, au cours des 6 ans du PLH : la production de LLS sera bien concentrée dans les communes SRU.

<sup>1</sup> Le volume de 3 880 logements correspond à un indice de construction de 7,5 log./an/1000 habitants, contre 4,6 dans le département récemment (sur 2001-2013).



**OBJECTIFS EN LOGEMENTS SOCIAUX DES COMMUNES NON ENCORE CONCERNEES PAR LES OBLIGATIONS SRU -  
POTENTIELLEMENT PROCHAINEMENT CONCERNEES :**

	Population 2013 (INSEE)	Objectifs globaux	Indice de construction 2017-2022	Objectifs PLH logements locatifs sociaux et conventionnés	Taux de LLS la dans construction	Objectifs SRU pour 2017- 2022 <i>(estimations)</i>	Tx d'atteinte des objectifs SRU
		2017-2022		2017-2022			
Auribeau-sur-Siagne	3 106	170	9,1	90	53%	226	40%
Saint-Vallier-de-Thiery	3 480	125	6,0	70	56%	151	46%
Le Tignet	3 267	180	9,2	25	14%	142	18%
<b>Total communes bientôt SRU</b>	<b>9 853</b>	<b>475</b>	<b>8,0</b>	<b>185</b>	<b>39%</b>	<b>519</b>	<b>36%</b>

Les 3 communes qui atteindront plus ou moins rapidement le seuil des 3 500 habitants s'engagent, d'ores et déjà à travers du présent PLH, dans une dynamique de production. Ainsi, il est prévu 36 % de logements sociaux parmi les logements neufs créés, au cours de la période couverte par le PLH, dans un volume de construction significatif (indice de 8).

Pour ces communes, l'élaboration des objectifs de production en logements sociaux :

- A été fondée sur une analyse spatialisée de l'offre existante et de la pression mesurée sur cette offre, ce qui a permis une mesure de la demande potentielle ;
- En tenant compte de la demande potentielle et des enjeux de solidarité intercommunale.

Indicateurs utilisés	Echelle
- Taux de mobilité dans le parc social (= capacité à sortir de ce parc) - Taux de vacance (= pression sur l'offre présente)	Les volumes de logements par commune étant faible, les analyses portent à l'échelle des secteur du PLH

Secteur	Logts sociaux au 01/01/2015 *	Tx de logts sociaux au 01/01/2015 **	Taux de mobilité en 2014	Taux de vacance au 01/01/2015
Secteur dense	4 105	10,9%	6,5%	2,5%
Moyen-Pays	148	2,9%	9,8%	1,5%
Haut-Pays Sud	50	5,6%	14,9%	6,0%
Haut-Pays Nord	6	5,8%	20,0%	0,0%
CAPG	4 309	9,6%	6,7%	2,6%
Alpes-Maritimes			6,9%	1,5%
PACA			7,5%	2,4%
France mètr.			9,6%	3,1%
France entière			9,5%	3,1%

Traitement GTC, d'après SOeSRPLS 2015

Dans le Moyen Pays, une mobilité « moyenne » et un taux de vacance très faible (1,5 %), signe d'une tension relative sur l'offre présente :

➤ Fixation d'un objectif de 15 % minimum de logements locatifs conventionnés (LLC) dans la production neuve pour les 2 communes concernées.

Cela représente 5 logements environ sur les 6 ans du PLH : pour ces deux communes, prévoir ainsi une petite opération :

- De construction neuve HLM en centre bourg (à potentiellement coupler avec de l'accession sociale)
- Ou d'acquisition/amélioration HLM ou communale, ou de réhabilitation Anah

Dans le Haut Pays Sud, des taux de vacance et de mobilité relativement importants : il ne semble pas y avoir d'enjeu immédiat de développement de l'offre HLM, ce qui n'empêche pas la réalisation ponctuelle de petites opérations pour les communes qui le souhaitent, en réponse aux besoins endogènes futurs, et pour accompagner la réhabilitation des centre bourgs.

Le Haut Pays Nord compte très peu de logements sociaux (6), tous occupés mais l'enjeu semble davantage résider dans une mise en réseau de l'offre présente en logements communaux

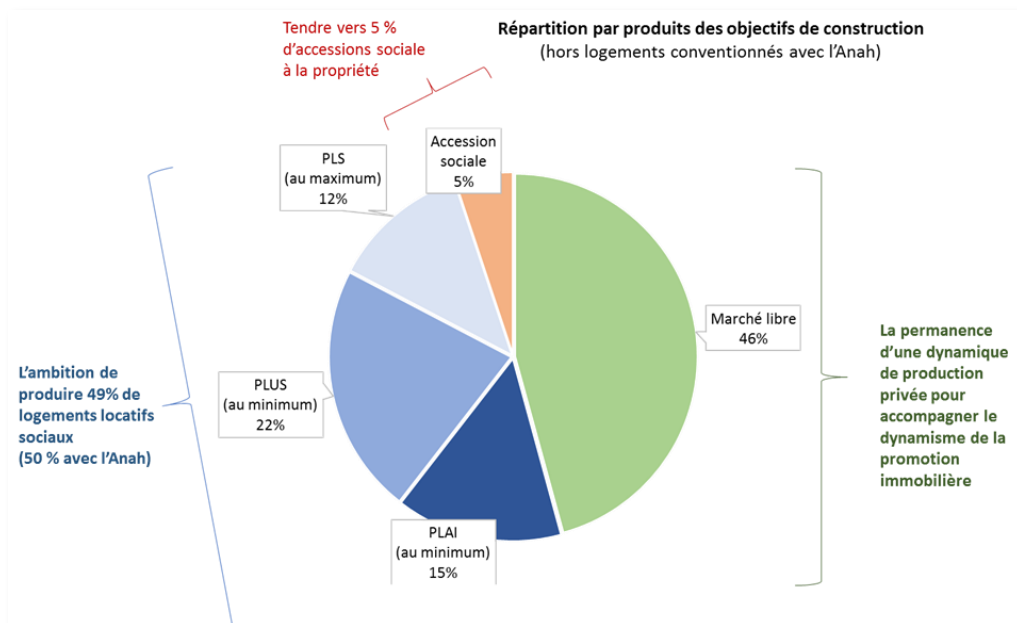
➤ Dans le Haut Pays « Nord et Sud », permettre la réalisation de petites opérations ponctuelles, en accompagnement des politiques de réhabilitation des centre-bourgs.

Fixation d'un objectif d'une dizaine de logements maximum

Cela donne la répartition des objectifs suivante :

Communes	Secteurs PLH	Population 2013	Logements sociaux au 1er janvier 2015	Tx de logements sociaux au 1er janvier 2015	2017-2022 (prévis. PLH)	Nb total de log. prévus sur le PLH 2017-2022	dont nombre de logements sociaux
Cabris	Moyen-Pays	1 342	-	0,00%	5	30	5 minimum
Spéracèdes	Moyen-Pays	1 286	5	0,80%	6	36	5 minimum
Andon	Haut-Pays Sud	561	31	11,40%	1,8	11	Une dizaine maximum, au sein de petite(s) opération(s) de réhabilitation en centre-bourg (logements conventionnés Anah ou à maîtrise communale de façon privilégiée)
Caille	Haut-Pays Sud	437	3	1,60%	3,3	20	
Escagnolles	Haut-Pays Sud	618	-	0,00%	3,2	19	
Séranon	Haut-Pays Sud	489	-	0,00%	3,7	22	
Valderoure	Haut-Pays Sud	417	16	7,70%	2,7	16	
Amirat	Haut-Pays Nord	69	-	0,00%	0,2	1	
Briançonnet	Haut-Pays Nord	236	-	0,00%	1,2	7	
Collongues	Haut-Pays Nord	105	-	0,00%	0,2	1	
Gars	Haut-Pays Nord	70	-	0,00%	0,2	1	
Le Mas	Haut-Pays Nord	166	-	0,00%	0,8	5	
Les Mujouls	Haut-Pays Nord	43	-	0,00%	0,2	1	
Saint-Auban	Haut-Pays Nord	232	6	5,80%	0,7	4	

## SYNTHESE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION 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	*		*	-
Escragnolles	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>

A noter : l'objectif de production de 5% d'accession sociale à la propriété, qui concerne en particulier le secteur dense, n'a pas été décliné par secteur pour laisser de la souplesse aux communes, au gré des opportunités permises par les programmes immobiliers.

### 3.3.2. La déclinaison des objectifs de production de logements locatifs sociaux par produits (PLAI, PLUS, PLS)

La ventilation par produit de la programmation en logement social s'inscrit dans les obligations légales pour les communes SRU. Dans les communes non SRU, elle est précisée pour les opérations de plus de 10 logements, et est libre pour les opérations de moins de 10 logements sociaux.

Plus précisément, la déclinaison des objectifs de production de logement social par produit est la suivante :

#### Pour les communes SRU :

- Taux de PLAÍ = 30% minimum
- Taux de PLUS = 40 % minimum
- Taux de PLS = 30% maximum  
(ou  $\leq 20\%$  si la commune compte moins de 10% LLS )

RAPPEL : pour les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence, toutes les opérations de plus de 12 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux, hors PLS.

#### Pour les communes non SRU :

##### Pour les opérations de plus de 10 logements sociaux :

- Taux de PLAÍ = 30% minimum
- Taux de PLUS = 40 % minimum
- Taux de PLS = 30% maximum

Pour les opérations de moins de 10 logements sociaux, le financement de ces logements sociaux est libre, en fonction du contexte des opérations.

Ces taux sont à apprécier sur l'intégralité des opérations de logements sociaux réalisées sur chaque commune durant le prochain PLH, pas par opération immobilière sociale.



## VENTILATION DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS SOCIAUX PAR TYPE DE PRODUIT / FINANCEMENTS PLUS, PLAI ET PLS

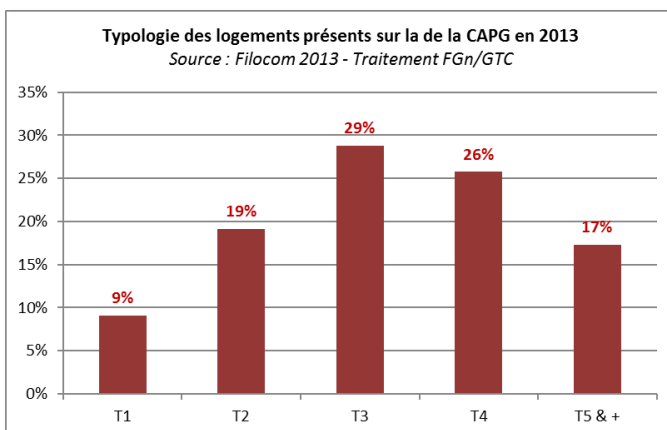
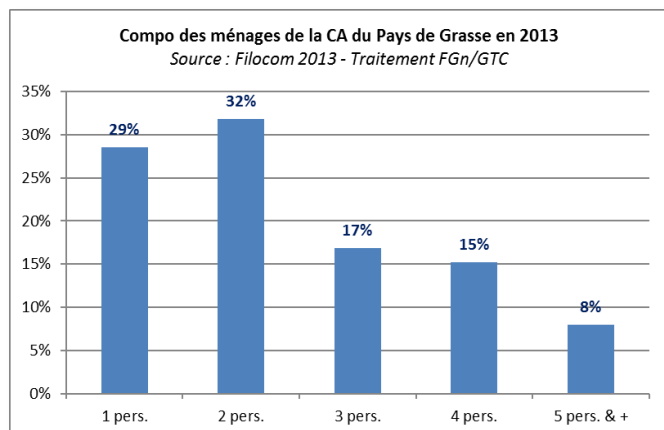
Communes	Secteurs PLH	Population 2013	Communes SRU	Communes carencées (bilan 2014-2016)	Logements locatifs sociaux Objectifs de production sur 6 ans par type de produits			
					Nb total	Nb minimum de PLAI	Nb minimum de PLUS	Nb maximum de PLS
<b>Secteur dense</b>								
Auribeau-sur-Siagne	Secteur dense	3 106	prochainement	so	90	27	36	27
Mouans-Sartoux *	Secteur dense	9 941	oui	non	290	87	145	58
Pégomas *	Secteur dense	7 598	oui	oui	285	86	143	57
Peymeinade*	Secteur dense	8 005	oui	oui	305	92	153	61
La Roquette-sur-Siagne*	Secteur dense	5 381	oui	non	140	42	70	28
Grasse	Secteur dense	50 916	oui	oui	900	270	360	270
<b>Moyen - Pays</b>								
Cabris	Moyen-Pays	1 342	-	so	5	Ventilation libre		
Saint-Cézaire-sur-Siagne*	Moyen-Pays	3 851	oui	non	90	27	45	18
Saint-Vallier-de-Thiery	Moyen-Pays	3 480	prochainement	so	70	21	28	21
Spéracèdes	Moyen-Pays	1 286	-	so	5	Ventilation libre		
Le Tignet	Moyen-Pays	3 267	prochainement	so	25	8	10	8
<b>Haut - Pays (Nord et Sud)</b>								
Amirat	Haut-Pays Nord	69	-	so	Une dizaine	Ventilation libre		
Andon	Haut-Pays Sud	561	-	so				
Briançonnet	Haut-Pays Nord	236	-	so				
Caille	Haut-Pays Sud	437	-	so				
Collongues	Haut-Pays Nord	105	-	so				
Escragnolles	Haut-Pays Sud	618	-	so				
Gars	Haut-Pays Nord	70	-	so				
Le Mas	Haut-Pays Nord	166	-	so				
Les Mujouls	Haut-Pays Nord	43	-	so				
Saint-Auban	Haut-Pays Nord	232	-	so				
Séranon	Haut-Pays Sud	489	-	so				
Valderoure	Haut-Pays Sud	417	-	so				
<b>Secteur dense</b>					<b>2 010</b>	603	906	501
<b>Moyen-Pays</b>					<b>195</b>	56	83	47
<b>Haut-Pays Sud</b>					Une dizaine	Ventilation libre		
<b>Haut-Pays Nord</b>								
<b>Total CAPG</b>		<b>101 616</b>			<b>2 215</b>	666	996	554
<b>Communes SRU</b>		85 692			<b>2 010</b>	603	915	492
<b>Communes non SRU</b>		15 924			<b>205</b>	63	81	62

\* Communes SRU comptant moins de 10 % de logements locatifs sociaux (LLS) en 2015, avec pour conséquence un taux réglementaire maximum de 20 % de PLS dans la production de LLS

### 3.3.3. La déclinaison des objectifs par typologie de logements

#### Une volonté de rééquilibrer la structure de l'offre de logements pour améliorer la réponse aux besoins locaux

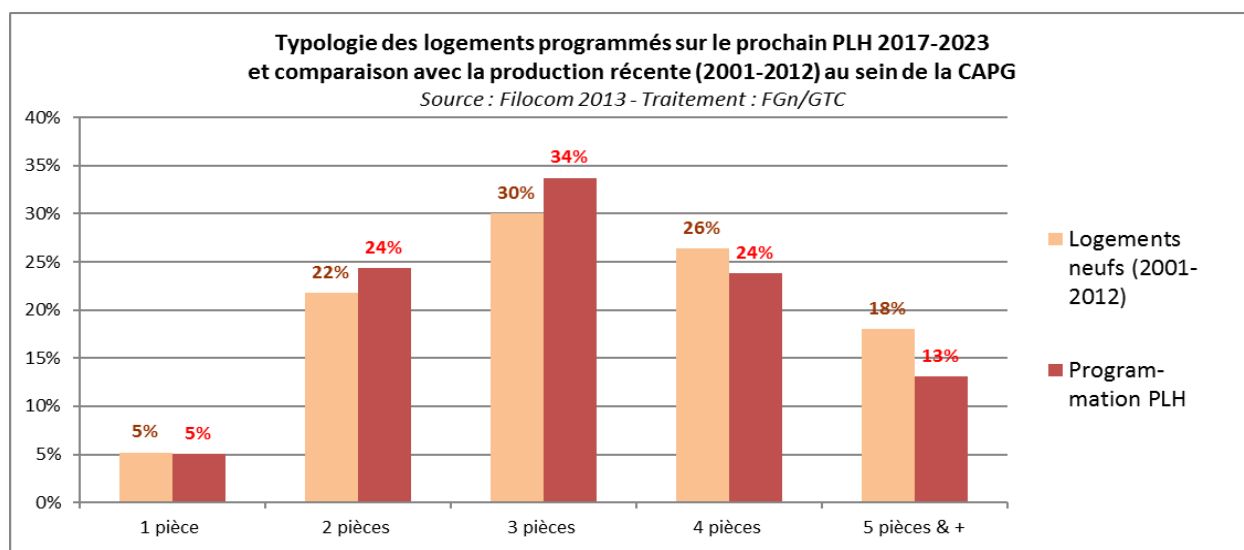
La CA du Pays de Grasse se caractérise par un décalage relatif entre le profil des ménages - 60 % des ménages comptent une ou deux personnes - et la typologie de l'offre, très tournée vers les grands logements (cf. graphiques ci-dessous), compte-tenu de la présence de 49 % de maisons individuelles.



Comme le diagnostic l'a mis en évidence, la production récente de logements a accentué ce décalage, en comptant deux tiers de maisons individuelles hors Grasse. Cela a bien permis d'accompagner l'attractivité du territoire pour les familles plus aisées originaires du littoral à la recherche d'une (primo ou second) accession, majoritairement, mais a insuffisamment permis de diversifier l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels des populations présentes.

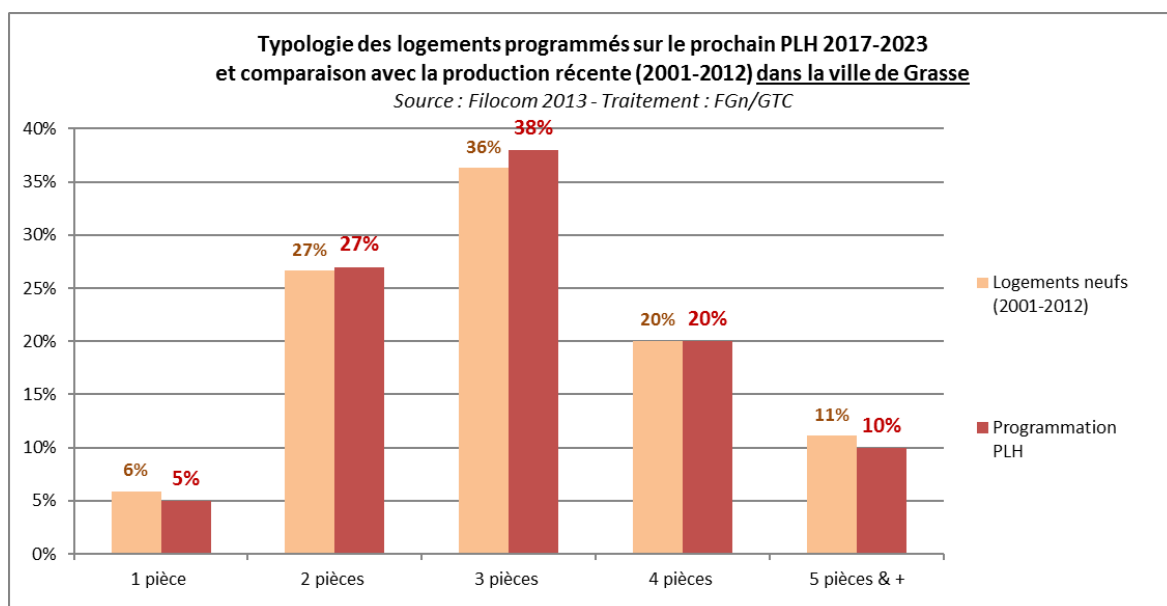
**Le présent PLH entend donc mieux répondre à la demande potentielle locale, en infléchissant la production pour favoriser des produits insuffisamment présents :**

- **Les T3 en grande partie**, car ce produit répond à une large gamme de besoins (couples sans enfant, jeunes familles, retraités à la recherche d'un logement dans les centralités leur permettant de recevoir des membres de la famille, ...);
- **Mais également les T2** pour les jeunes actifs décohabitants ;
- **Tout en maintenant une part très significative de T4**, compte-tenu de forte demande exprimée pour cette typologie, notamment dans le parc social (en 2015, elle concentrait 21% des demandes contre 15% dans le département)



Cette programmation est adaptée au profil des communes :

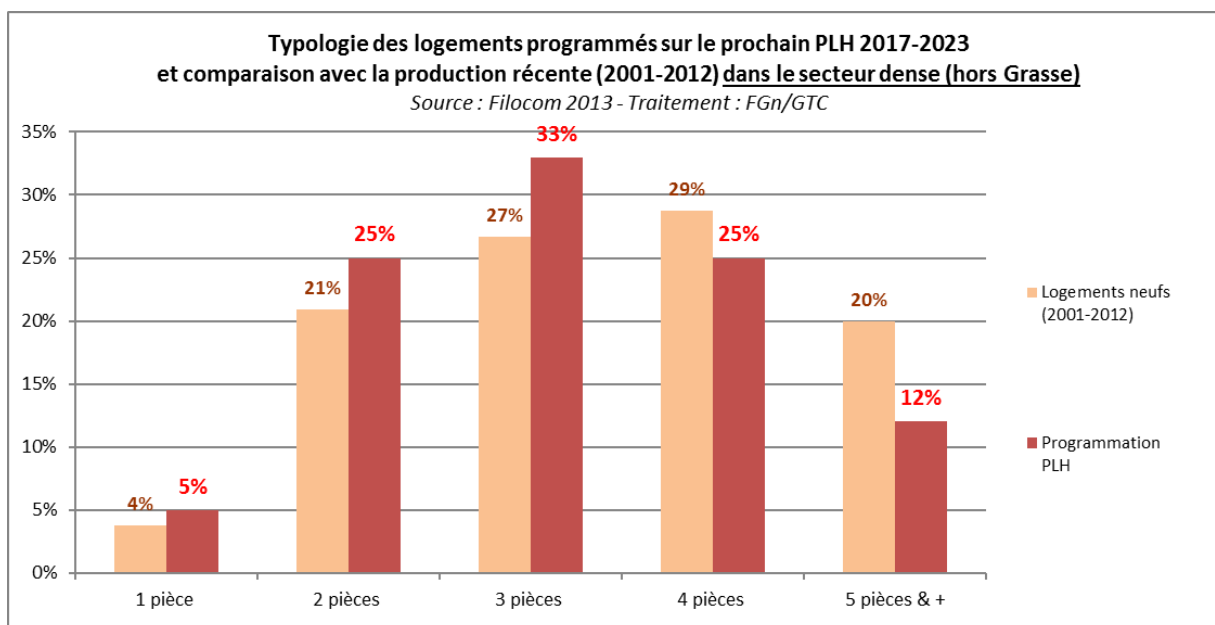
- **A Grasse**, la programmation par typologie est quasiment identique à la production récente, bien adaptée à la nécessité d'accueillir de petits ménages jeunes et retraités (avec 38% de T3 et 27 % de T2), mais également au souhait de pouvoir accueillir et retenir des familles avec enfants dans la ville-centre (30 % de T4 et +) :



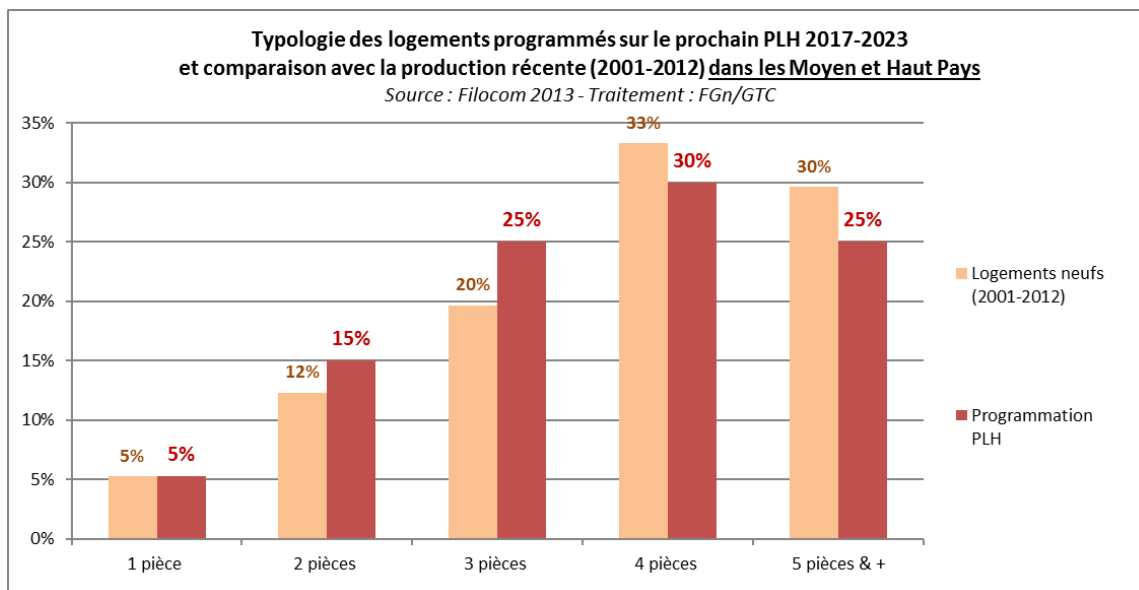
- **Dans le secteur dense hors Grasse**, il est souhaitable d'infléchir la production en faveur des T3 et dans une moindre mesure des T2, pour développer l'offre locative et permettre la décohabitation des personnes qui souhaitent rester sur leur commune (en particulier des jeunes, mais également des retraités qui souhaiteraient vendre leur maison pour un appartement dans le centre ancien).

26

La part des grands logements reste néanmoins très significative (37 %), étant entendu qu'il sera recherché des formes d'habitat intermédiaire, plus denses et confortant les centralités :



- **Dans les Moyen et Haut Pays** : la part des grands logements restera majoritaire (55 % de T4 et +), étant entendu que l'augmentation des T3 et T2 permettra ici aussi une meilleure décohabitation des populations présentes. Rappelons que dans le Haut Pays, il est aussi souhaité - sinon un développement – au moins une mise en réseau de l'offre en petits logements meublés destinés aux travailleurs saisonniers.



Cette programmation par typologie concerne le parc locatif social comme, dans la mesure du possible, la promotion privée.

## IV. Le programme territorialisé

---

**Rappel méthodologique (cf. détail document diagnostic) : un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables.**

L'approche foncière, réalisée dans le cadre du PLH, est issue d'une volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières, dans un souci néanmoins de réalisme et de pragmatisme dans l'affichage de la programmation pour les 6 années du PLH. Elle a ainsi répondu à plusieurs attentes :

- Construire une vision globale et partagée du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension – nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, etc.), et plus particulièrement sur les communes du secteur dense et du Moyen Pays qui représentent des enjeux forts pour le futur PLH.
- Initier une démarche d'échange et de co-réflexion avec les communes, dans l'identification des gisements fonciers potentiels pour le PLH.

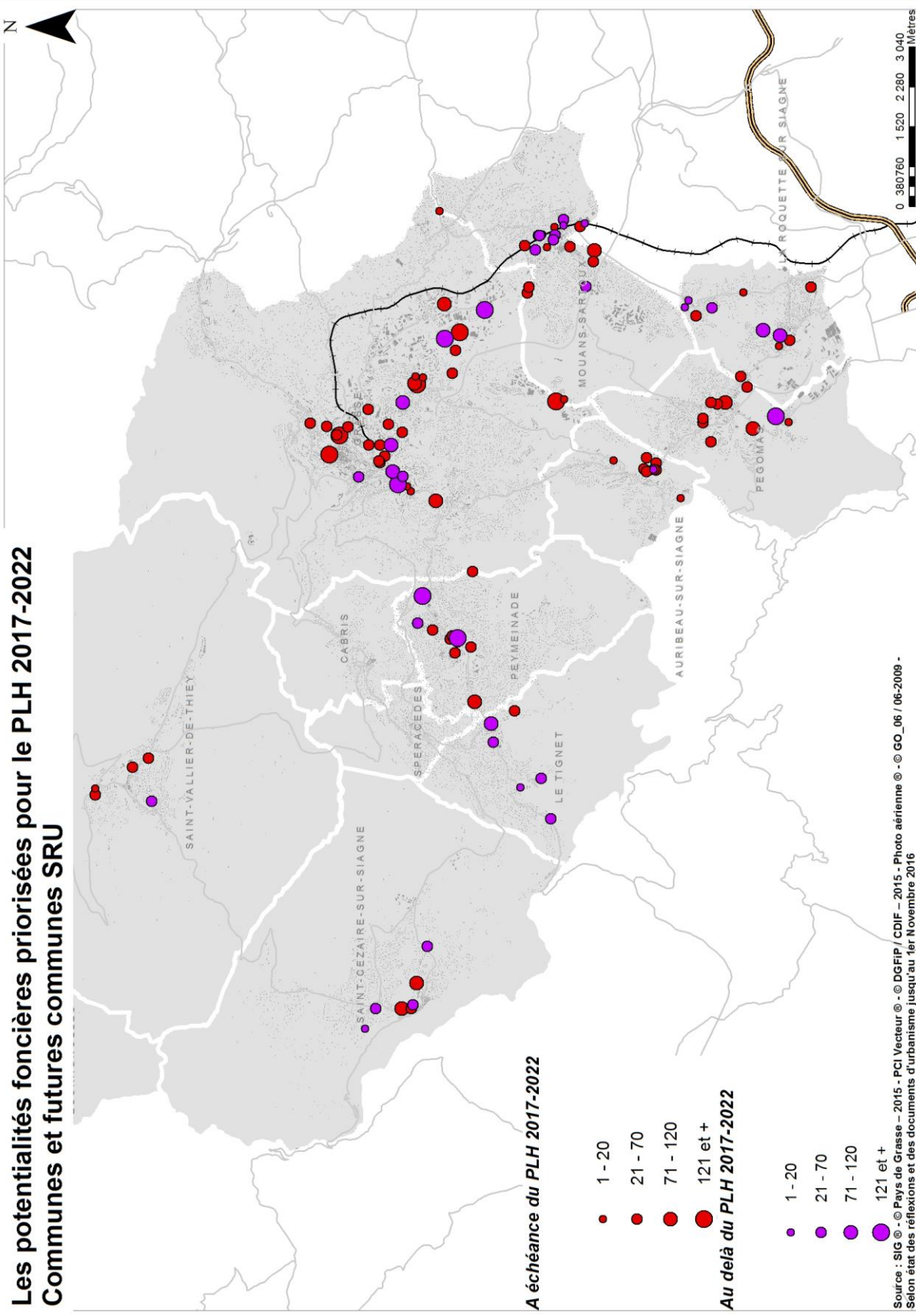
Au final, ce processus de travail mis en œuvre spécifiquement avec les communes a été ponctué par des temps de rencontres et de confrontation des regards afin de questionner les enjeux pour les communes, en lien également avec les outils de PLU et les modes opératoires.

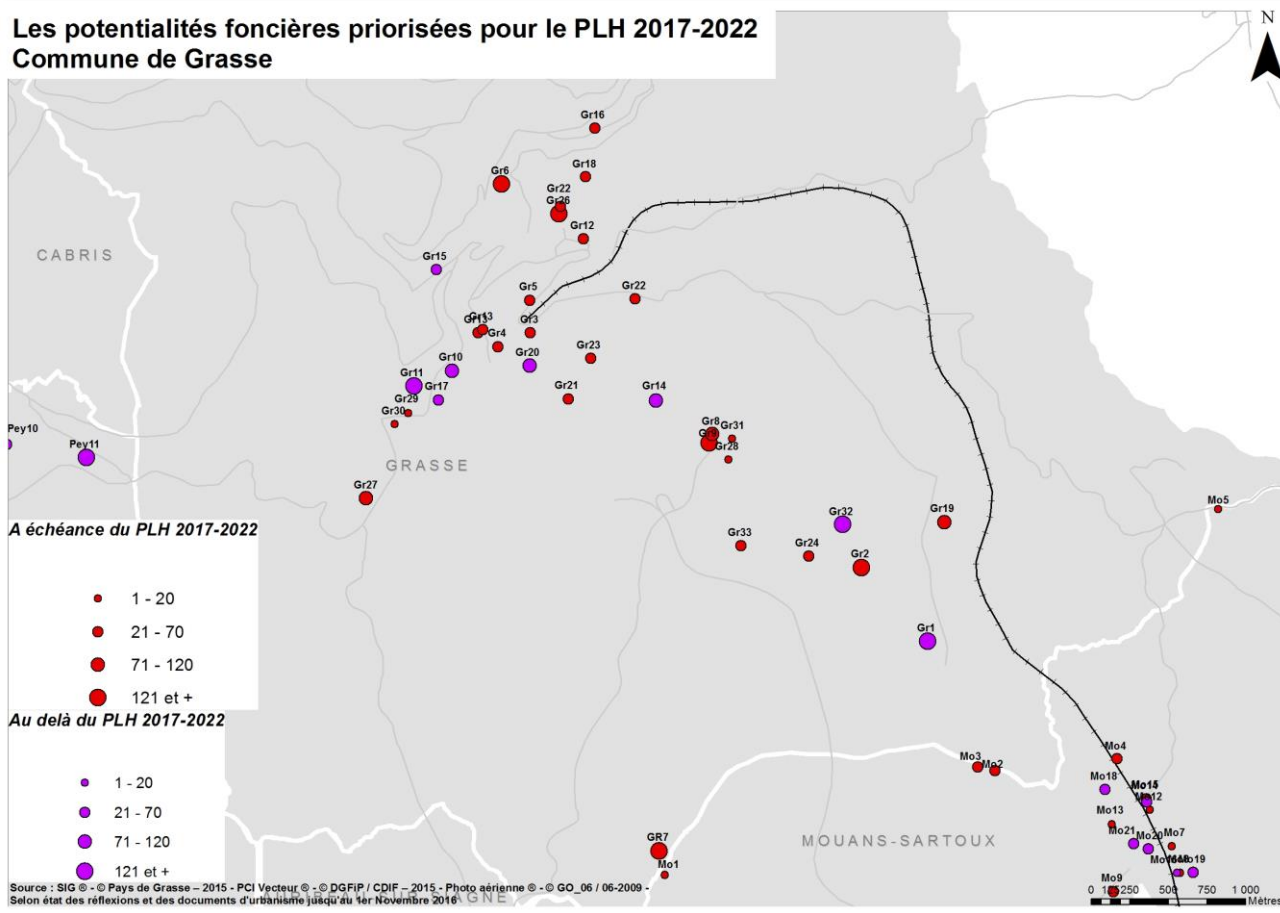
Ainsi, d'une vision globale des possibilités relevées – "potentiel brut"-, un travail de confrontation avec les réflexions des PLU en cours a été opéré. Cela a permis d'établir une base de **premiers gisements potentiels** pouvant accompagner le PLH, gisements été affinés avec les communes, afin d'aboutir au « **potentiel réel et opérationnel** » - et réaliste - pour la durée du PLH ; le potentiel identifié sur le long terme est indiqué à titre indicatif et pourra évoluer et se préciser au fil des projets.

# COMMUNES SRU ET FUTURES COMMUNES SRU

POTENTIALITES FONCIERES TERRITORIALISEES

ECHANCES PLH ET AU-DELA



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

## GR - POTENTIEL MOBILISABLE DANS LA DUREE DU PLH 2017-2022

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels	Dont LLS
Gr2	Avenue de Cannes – n°1	32 145	300	90
Gr3	Gare - Pierre Sémard	6 110	60	30
Gr4	Avenue de Provence	1 200	60	18
Gr5	Les Hangars - Pierre Sémard	4 94	70	21
Gr6	ZAC Martelly	6 165	160	48
Gr7	Clavary	36 250	211	127
Gr8	4 Chemin Nord	5 750	80	24
Gr9	4 Chemin Sud	10 650	133	40
Gr12	Roure	3 970	66	26
Gr13	Mathias Duval/ Ste Lorette	2 140	34	10
Gr16	Coste d'Or	2 185	30	9
Gr18	Le Bon Marché (Espaces verts)	7 460	60	30
Gr19	Le Plan	19 115	80	40
Gr21	Rte de Cannes - Latre de Tassigny	1 645	24	24
Gr22	Rte de la Marigarde	2 210	29	29
Gr23	Capucins	3 055	32	16

Gr24	Jardins Comtesse	1 365	30	9
Gr25	Chemin de l'Orme	2 250	40	40
Gr26	Porte Neuve	2 580	138	104
Gr27	Libération	2 000	79	79
Gr28	Jean XXII	765	10	10
Gr29	Libération Esterel	1 334	5	5
Gr30	Libération Mistral	3 470	15	15
Gr31	Rouquier Ouest	1 400	10	10
Gr32	E. Rouquier		45	14
<i>Total potentiel logements</i>			1801	867

#### GR - POTENTIEL MOBILISABLE AU-DELA DU PLH

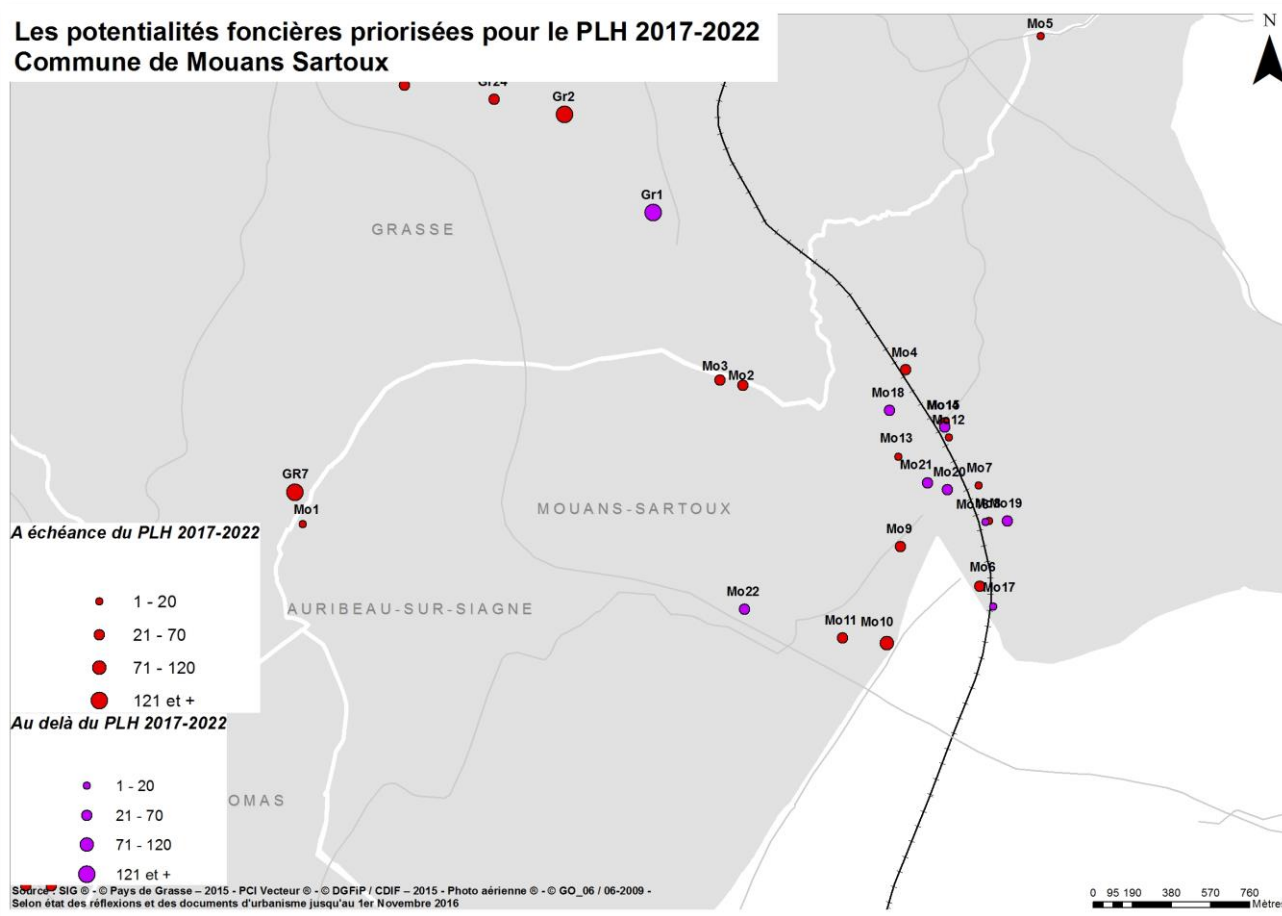
N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels
Gr1	Saint Donat	35 370	300 à 330
Gr32	Avenue de Cannes – n° 2	17 245	130 à 150
Gr10	Maréchal Leclerc	8 650	70 à 80
Gr11	Petit Paris	28 280	180 à 200
Gr14	Saint Antoine Est	12 325	65 à 75
Gr15	Avenue G1 De Gaulle	940	25 à 30
Gr17	Frederic Mistral Sud	5 370	20 à 25
Gr20	Terrain Etat Gendarmerie	7 040	80 à 90



COMMUNE DE  
**MOUANS-SARTOUX**

POTENTIALITES FONCIERES TERRITORIALISEES  
ECHEANCES PLH ET AU-DELA

**Les potentialités foncières prioritisées pour le PLH 2017-2022**  
Commune de Mouans Sartoux



**MO - POTENTIEL MOBILISABLE DANS LA DUREE DU PLH 2017-2022**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels	Dont LLS
Mo1	Les Aspres	3 510	20	20
Mo2	Chapelle	3 840	30	8
Mo3	Site Benoit- (Eco-Quartier)	12 135	45	15
Mo4	Nardini	2 520	25	12
Mo5	Groulles	4 710	20	15
Mo6	Piboules	17 820	60	30
Mo7	Gourettes-AFPJR	1 150	15	15
Mo8	Projet Commune - Gourettes	510	10	10
Mo9	Gd Pièce	4 015	25	15
Mo10	Tiragon- 1er Projet	58 360	95	10
Mo11	Montee Iseppi	4 175	40	40
Mo12	AFPJR	2 400	20	20
Mo13	Rte de Grasse	1 130	20	20
Mo14	Avenue de Cannes	2 000	50	50
+	ANAH conventionnement		10	10
<i>Total potentiel logements</i>			485	290

## Mo - POTENTIEL MOBILISABLE AU-DELA DU PLH

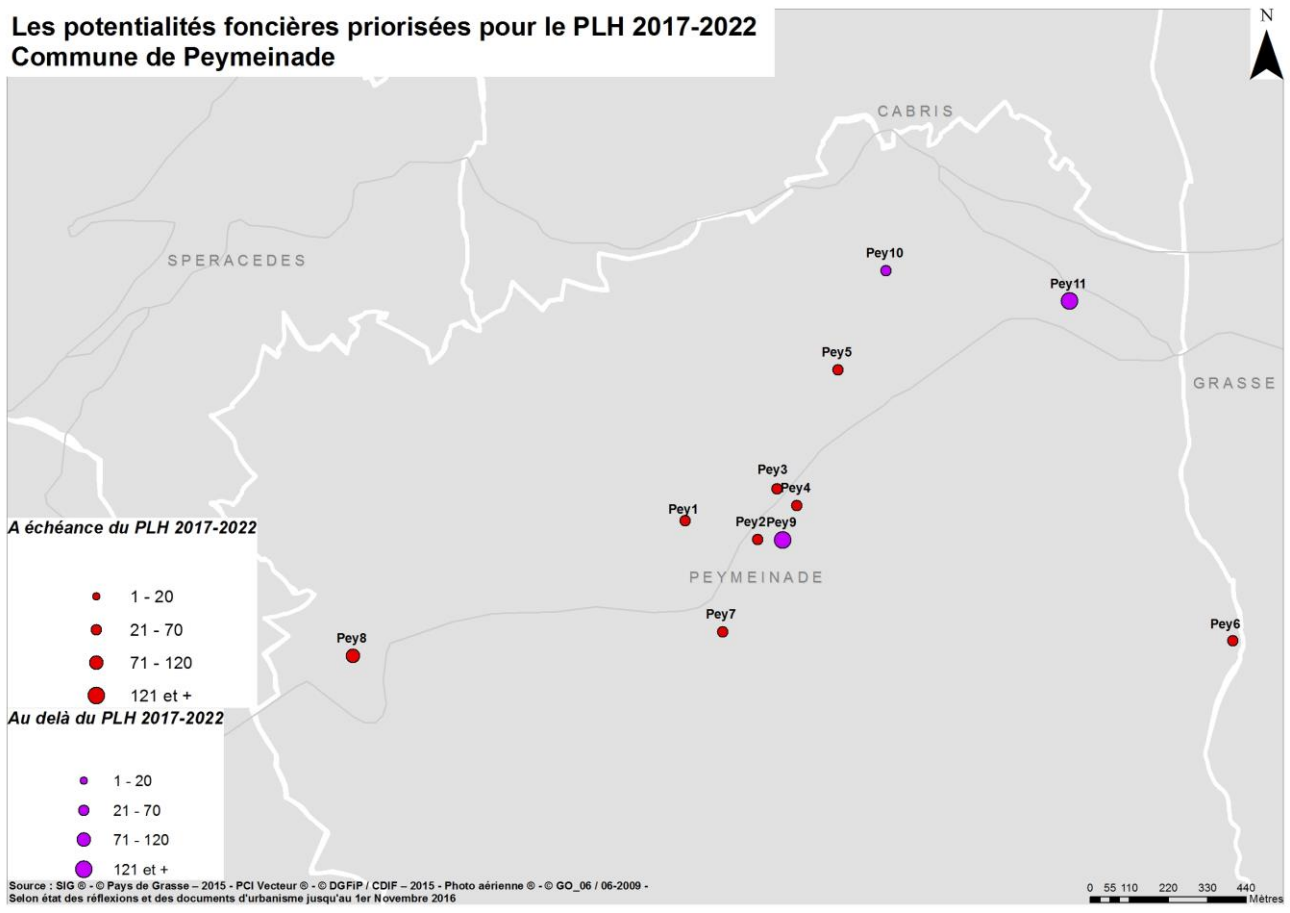
N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels
Mo15	Corniche Bénard	2 270	20 à 30
Mo16	Projet potentiel Gourettes	800	10 à 15
Mo17	Potentiel proximité Rés. George Sand	1 870	15 à 20
Mo18	Potentiel extension Aquarelles	2 100	25 à 30
Mo19	Potentiel Grand Jardin	1 500	25 à 30
Mo20	Potentiel Gare – 1 <sup>er</sup> projet	1 500	25 à 30
Mo21	Potentiel en renouvellement- Journet	1 500	20 à 30
Mo22	Terrain Bels	1 350	20 à 30

*Potentiel complémentaire au regard du secteur de mixité sociale instauré dans les zones urbaines.*

COMMUNE DE  
**PEYMEINADE**

POTENTIALITES FONCIERES TERRITORIALISEES  
ECHEANCES PLH ET AU-DELA

Les potentialités foncières prioritisées pour le PLH 2017-2022  
Commune de Peymeinade



**PEY - POTENTIEL MOBILISABLE DANS LA DUREE DU PLH 2017-2022**

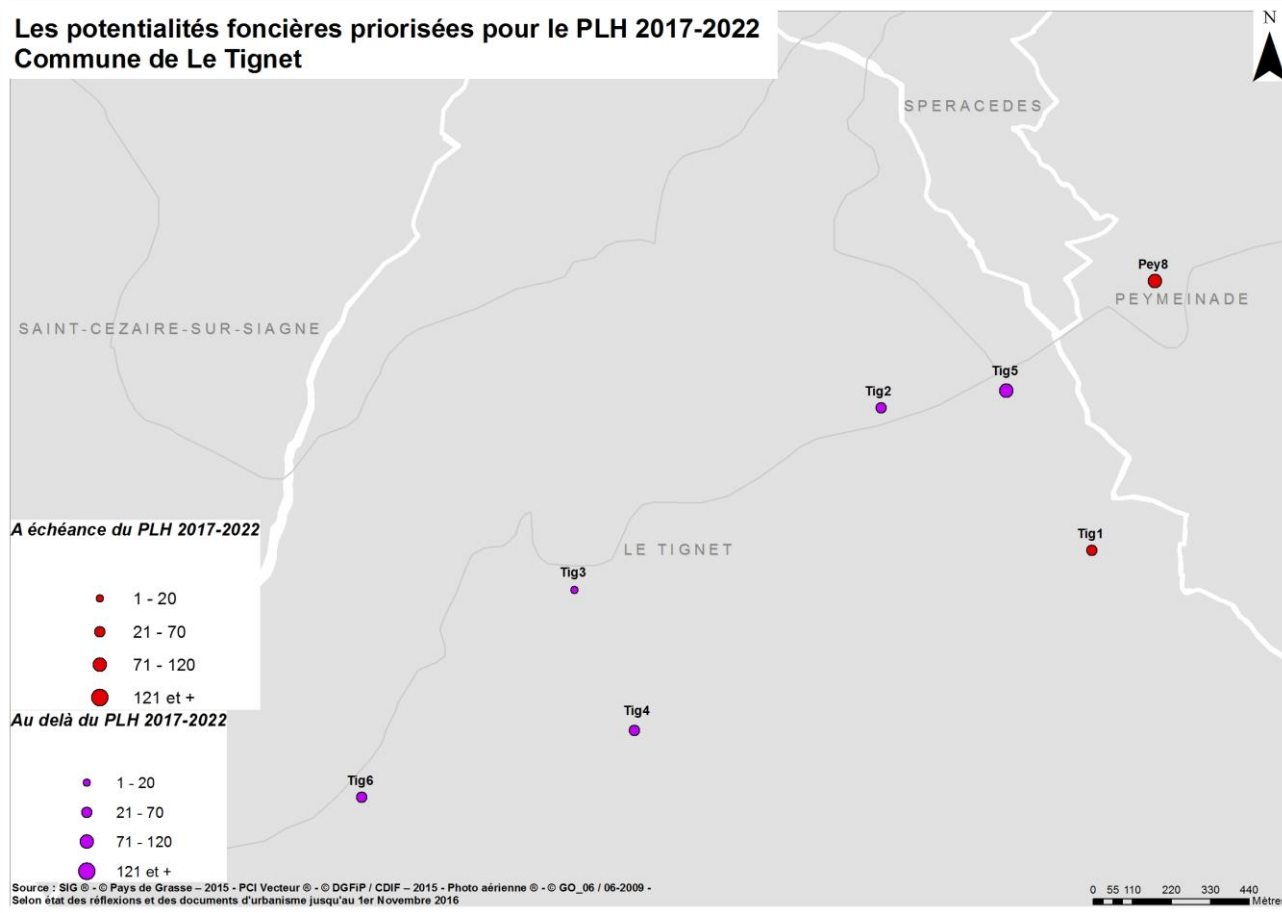
N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels	Dont LLS
Pey1	Site Orange	4 350	55	55
Pey2	Boutiny / Funel	1 590	55	31
Pey3	Boutiny Nord	2 365	55	22
Pey4	Site Lebon	1 600	25	25
Pey5	Les Moulières	2 360	31	31
Pey6	Picourenc	5 545	25	25
Pey7	Le Suye	3 760	56	56
Pey8	Pins Scarabins	24 630	76	60
<i>Total potentiel logements</i>			378	305

**PEY - POTENTIEL MOBILISABLE AU-DELA DU PLH**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels
Pey9	Boutiny Sud - ZAC Espace Lebon	13 810	env. 200
Pey10	Font Couteou Les Moulières	4 375	25
Pey11	Projet privé en réflexion	93 000	180 à 200

Potentiel complémentaire au regard du secteur de mixité sociale instauré dans les zones urbaines.

**Les potentialités foncières prioritisées pour le PLH 2017-2022**  
Commune de Le Tignet



**TIG - POTENTIEL MOBILISABLE DANS LA DUREE DU PLH 2017-2022**

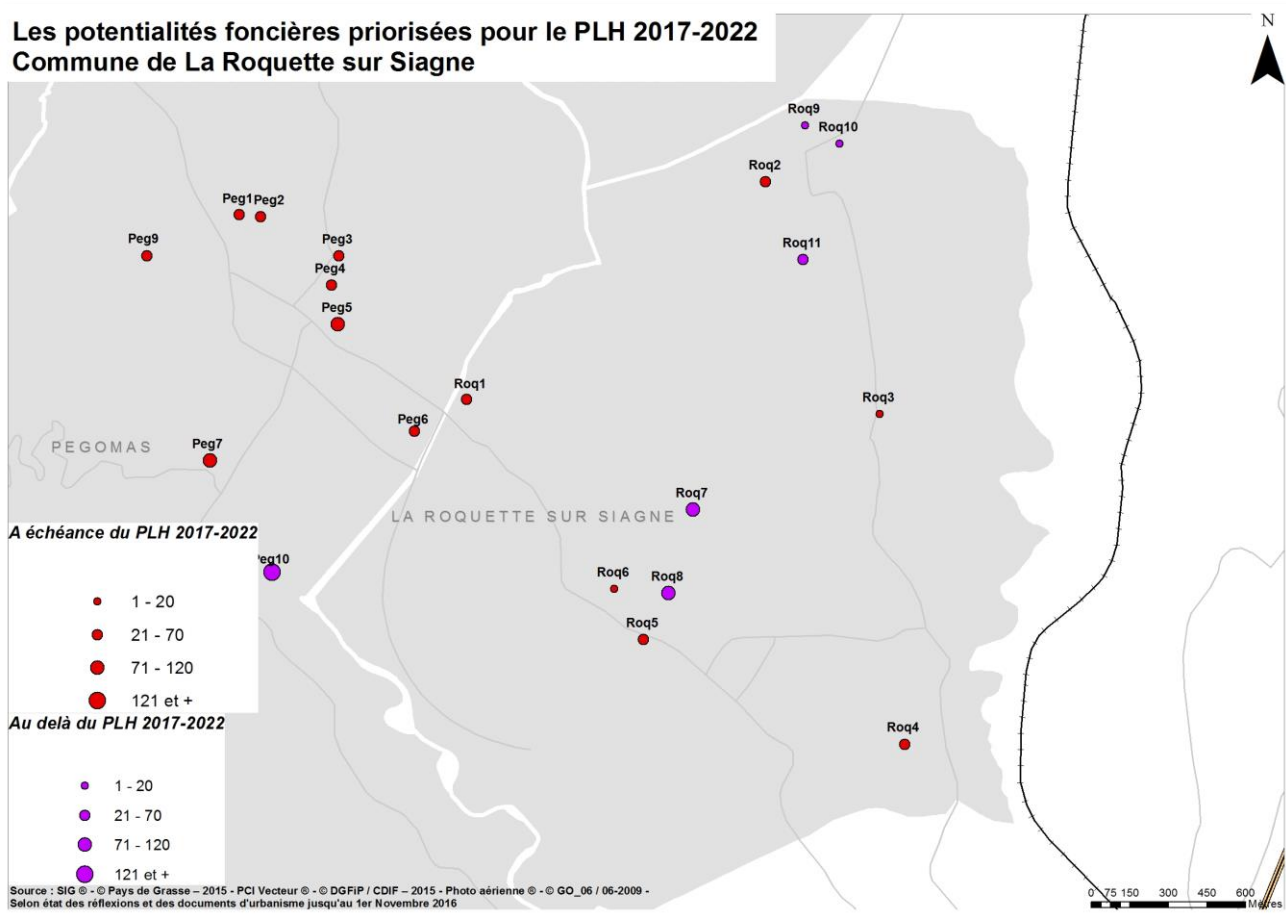
N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels	Dont LLS
Tig1	Projet 3F - Chemin de Provence	5 494	34	25

**TIG - POTENTIEL MOBILISABLE AU-DELA DU PLH**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels
Tig2	Chemin des Chênes	12 496	40 à 50
Tig3	Secteur Mairie	6 812	15 à 20
Tig4	Réflexion secteur Ecole	12 345	30 à 40
Tig5	Réflexion Grand Chemin	27 951	80 à 100
Tig6	Réflexion secteur Gorgues	7 305	20 à 25

COMMUNE DE  
**LA ROQUETTE SUR SIAGNE**  
 POTENTIALITES FONCIERES TERRITORIALISEES  
 ECHEANCES PLH ET AU-DELA

**Les potentialités foncières prioritisées pour le PLH 2017-2022**  
 Commune de La Roquette sur Siagne

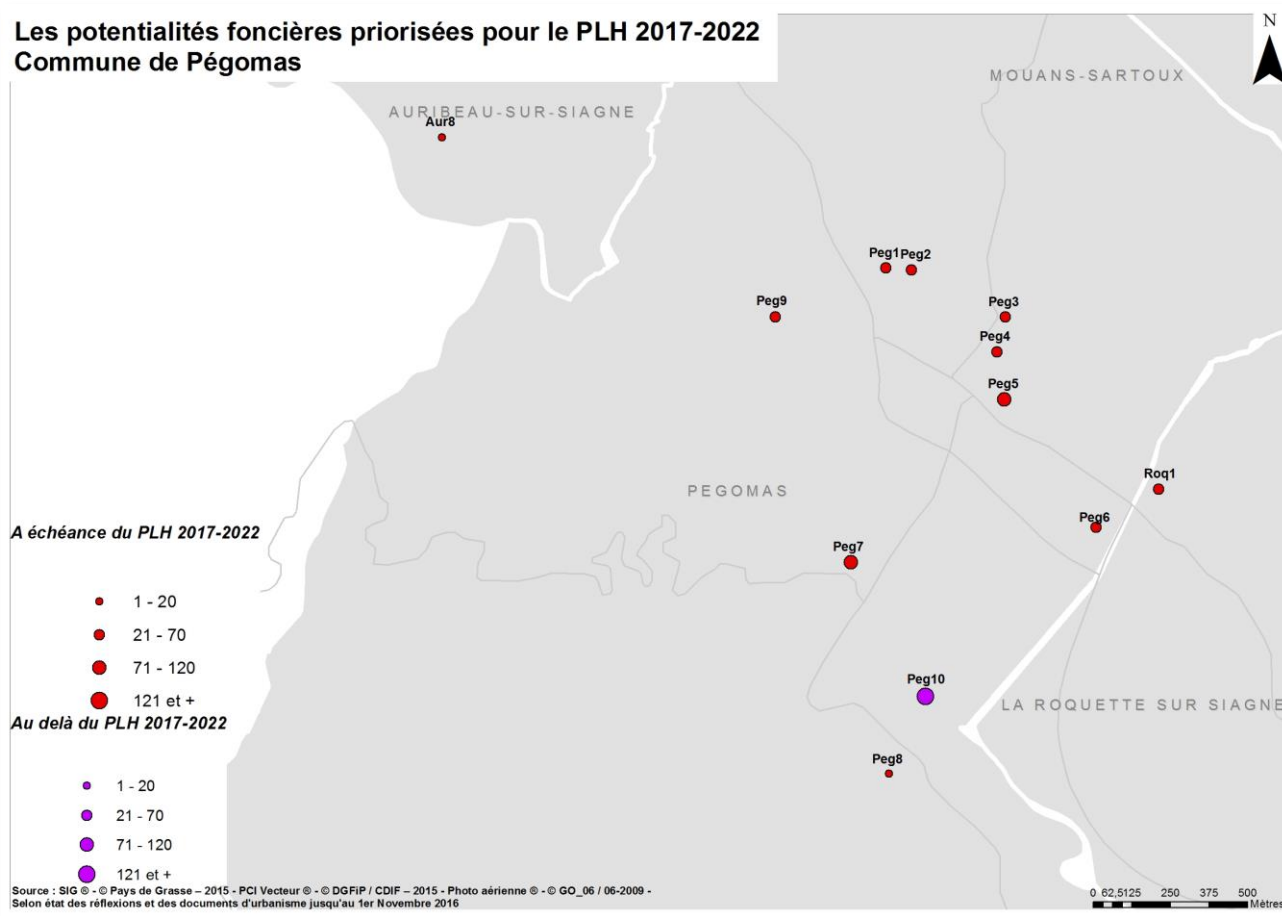


**ROQ - POTENTIEL MOBILISABLE DANS LA DUREE DU PLH 2017-2022**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels	Dont LLS
Roq1	Quartier Ouest	11 424	70	35
Roq2	Centre village	27 092	70	32
Roq3	RD409	14 442	20	20
Roq4	Projet K&B	10 488	24	9
Roq5	Projet RD9	1 871	40	20
Roq6	Chemin des Roques	3 456	15	15
<i>Total potentiel logements</i>			239	131

**ROQ - POTENTIEL MOBILISABLE AU-DELA DU PLH**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels
Roq7	Chemin de Meayne-OAP- n°1	14 726	80 à 90
Roq8	Chemin de Meayne-OAP- n°2	19 133	80 à 90
Roq9	Centre village, en lien avec le contournement	2 659	15 à 20
Roq10	Centre village Nord – lien parking	800	15 à 20
Roq11	Projet en attente - Commune	11 918	25 à 30

**Les potentialités foncières prioritisées pour le PLH 2017-2022**  
Commune de Pégomas**PEG - POTENTIEL MOBILISABLE DANS LA DUREE DU PLH 2017-2022**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels	Dont LLS
Peg1	Les Moulières 1	5 915	57	23
Peg2	Les Moulières 2	4 460	34	13
Peg3	Musso-OAP Le Château	4 395	39	16
Peg4	Logis -ex Tennis	4 500	45	18
Peg5	Logis	8 165	85	34
Peg6	Les Bastidons	14 120	49	49
Peg7	Cabrol	9 780	94	38
Peg8	Fénerie	5 210	14	5
Peg9	Castellaras	16 490	55	22
<i>Total potentiel logements</i>			472	218

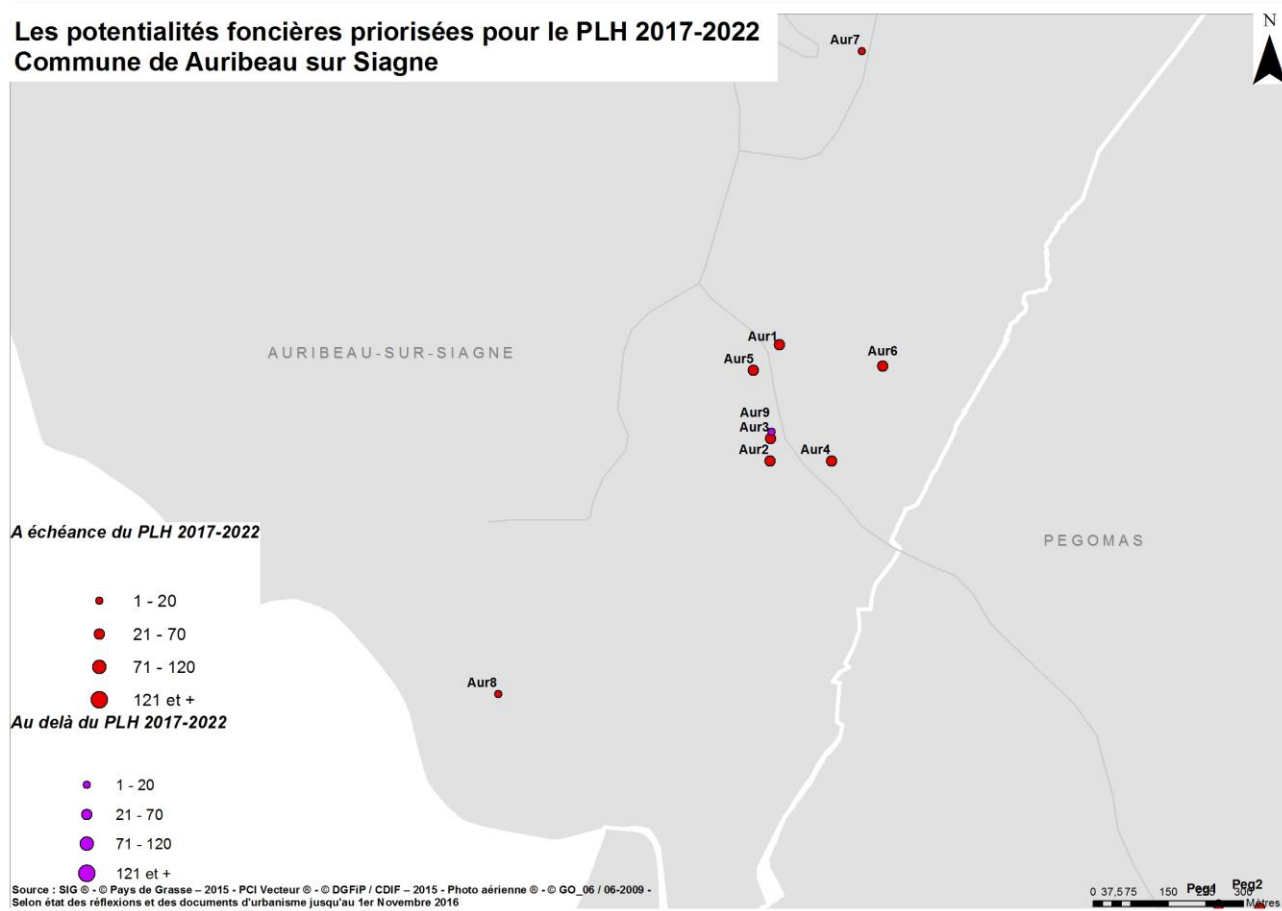
**PEG - POTENTIEL MOBILISABLE AU-DELA DU PLH**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels
Peg10	Réflexion carrière	23 000	180 à 200

Potentiel complémentaire : secteur de mixité sociale instauré sur l'ensemble des zones urbaines de la commune : 30% de LLS pour tout projet > de 12 logements ou > à 800 m<sup>2</sup>.

COMMUNE DE  
**AURIBEAU-SUR-SIAGNE**  
 POTENTIALITES FONCIERES TERRITORIALISEES  
 ECHEANCES PLH ET AU-DELA

Les potentialités foncières prioritises pour le PLH 2017-2022  
 Commune de Auribeau sur Siagne



**AUR - POTENTIEL MOBILISABLE DANS LA DUREE DU PLH 2017-2022**

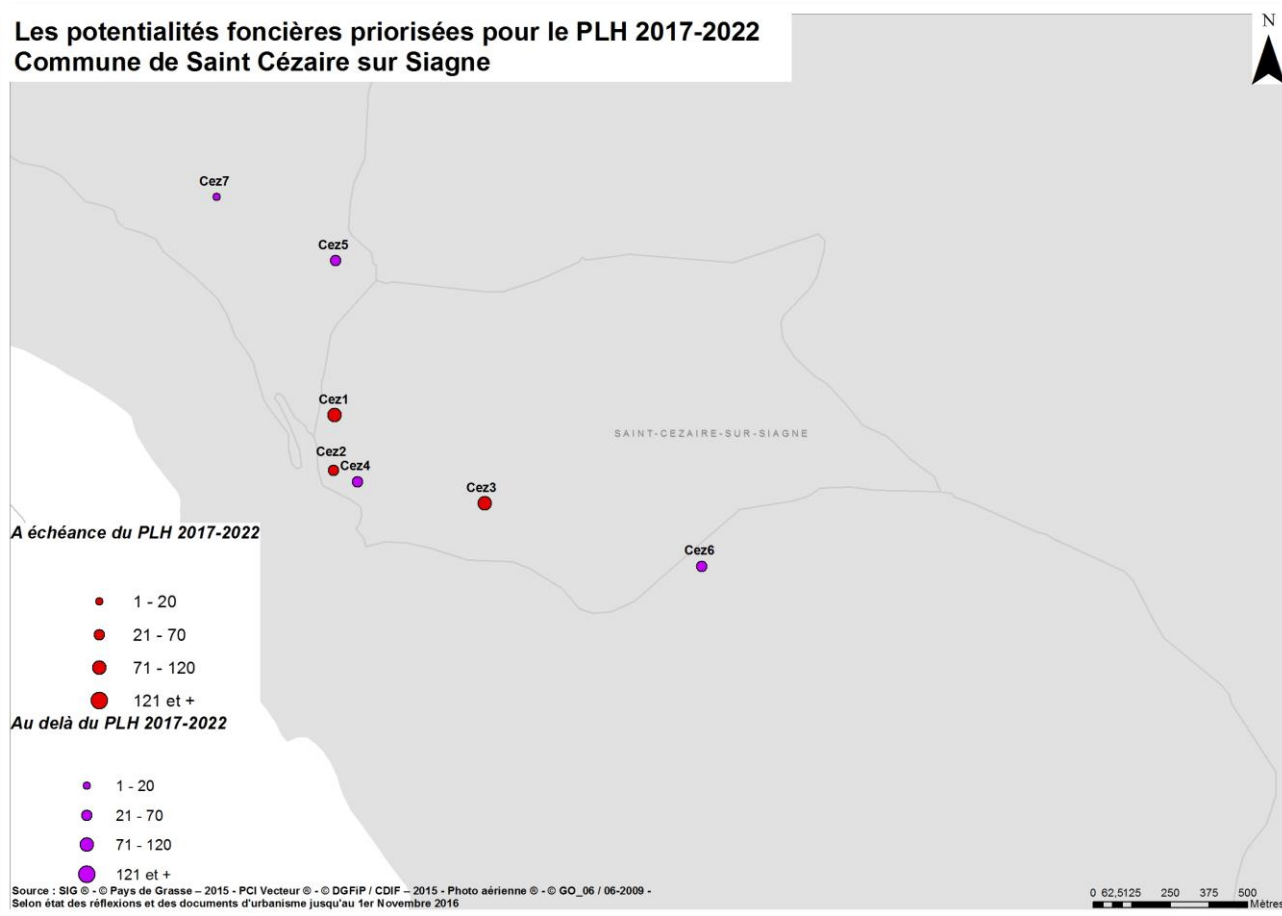
N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels	Dont LLS
Aur1	Moulin de Sault 1 - EPF	9 184	58	15
Aur2	Frayère 3	5 116	35	15
Aur3	Frayère 1	2 629	32	10
Aur4	Projet potentiel	2 276	40	3
Aur5	Moulin de Sault 2	2 767	25	6
Aur6	Vallon de Jouan	8 240	25	20
Aur7	Projet potentiel Commune	1 013	20	12
Aur8	Projet Habitat Provence	698	6	6
<i>Total potentiel logements</i>			241	87

**AUR - POTENTIEL MOBILISABLE AU-DELA DU PLH**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels
Aur9	Projet de Frayère 2		15 à 20

COMMUNE DE  
**SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE**  
 POTENTIALITES FONCIERES TERRITORIALISEES  
 ECHEANCES PLH ET AU-DELA

**Les potentialités foncières prioritisées pour le PLH 2017-2022**  
 Commune de Saint Cézaire sur Siagne



**CEZ - POTENTIEL MOBILISABLE DANS LA DUREE DU PLH 2017-2022**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels	Dont LLS
Cez1	Village	6 650	74	37
Cez2	Village-tranche1	4 780	42	21
Cez3	Pré de Pèle	34 820	80	32
<i>Total potentiel logements</i>			196	90

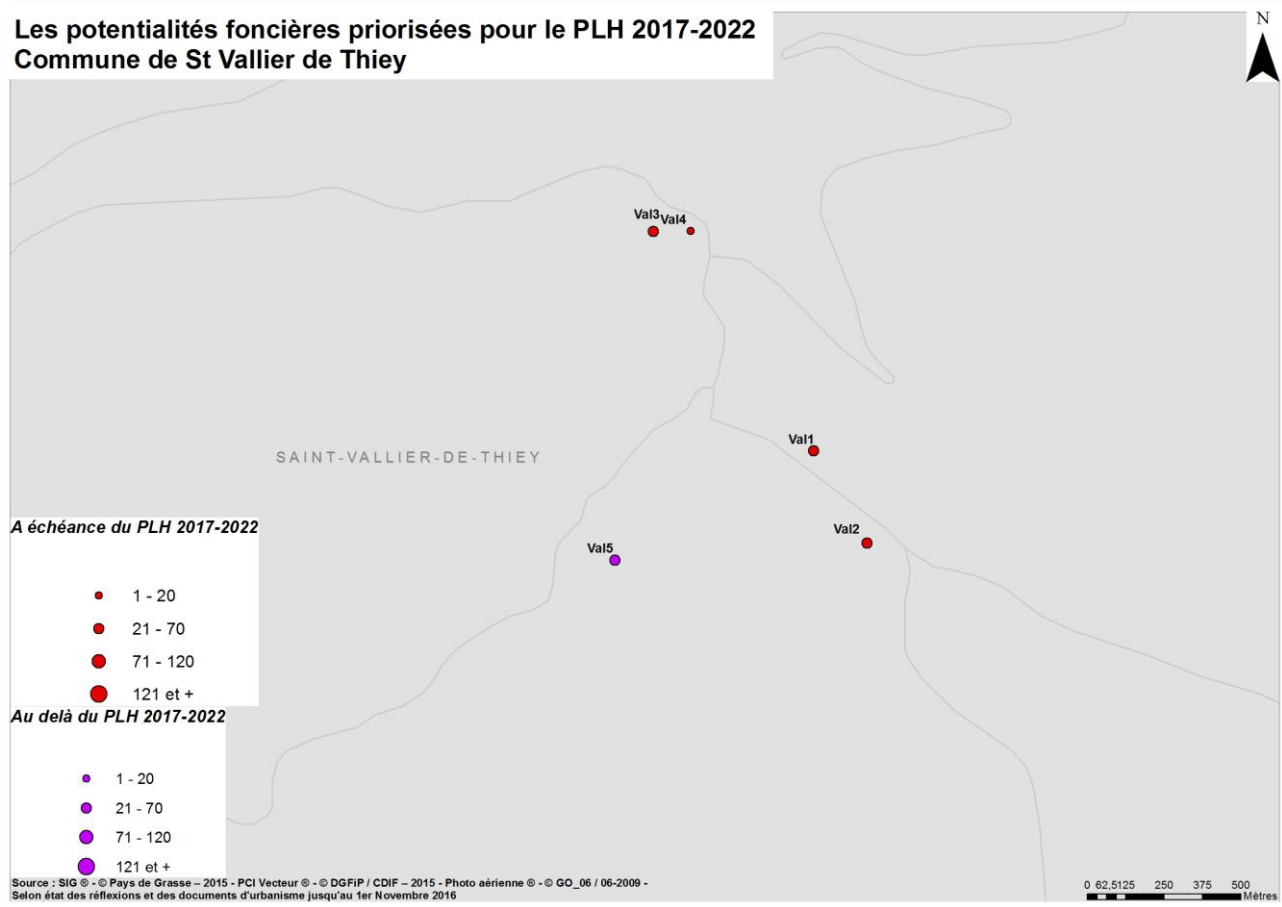
**CEZ - POTENTIEL MOBILISABLE AU-DELA DU PLH**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels
Cez4	Village-tranche 2	3 700	40 à 50
Cez5	Route de St Vallier	11 000	30 à 40
Cez6	Route de Grasse	12 000	20 à 30
Cez7	Les Faysolles	5 900	10 à 15



COMMUNE DE  
**SAINT VALLIER DE THIEY**  
 POTENTIALITES FONCIERES TERRITORIALISEES  
 ECHEANCES PLH ET AU-DELA

**Les potentialités foncières prioritisées pour le PLH 2017-2022**  
 Commune de St Vallier de Thiey



40

**VAL - POTENTIEL MOBILISABLE DANS LA DUREE DU PLH 2017-2022**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels	Dont LLS
Val1	Projet Habitat 06	6 425	25	25
Val2	Servitude d'attente projet	47 900	30	10
Val3	La Moulière 1	23 980	50	15
Val4	La Moulière 2	5 430	20	20
<i>Total potentiel logements</i>			125	70

**VAL - POTENTIEL MOBILISABLE AU-DELA DU PLH**

N° de site	Intitulé	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels
Val 5	Zone AU	46 820	60 à 70

## V. Programme d'actions

---

Au travers du programme d'actions, le Programme Local de l'Habitat 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).

Pour chacune des actions, il est précisé dans les fiches suivantes :

- La nature de l'action.
- Le rappel des constats.
- Le contenu de l'action.
- Les résultats attendus.
- La maîtrise d'ouvrage.
- Les partenaires à mobiliser.
- Les moyens à mobiliser.
- Le calendrier envisagé.
- Le lien avec les autres actions.
- Les indicateurs de suivi et d'évaluation.

**ORIENTATION 1** 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

**Action 1** Produire près de 760 logements par an sur l'ensemble du territoire, dont environ 50 % en locatif conventionné

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X	X		X	X	
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depuis 15 ans, 600 logements ont été construits en moyenne chaque année sur le territoire de la CAPG. Cela a correspondu à un indice de construction (IC) relativement élevé de 6 logements pour 1000 habitants, en particulier pour le département (IC de 5 sur la même période).</li> </ul> <p>Cette production, très tournée vers l'accession de maisons individuelles, a notamment permis d'accompagner la venue de ménages à haut pouvoir d'achat, originaires des territoires littoraux voisins comme du reste de la France. En cela, elle a permis une valorisation du territoire qui se caractérisait, par rapport au reste du département, par un décrochage assez net en termes de prix immobiliers et de revenus des ménages.</p> <p>Néanmoins, parce qu'insuffisamment diversifiée, elle a très imparfaitement permis de répondre aux aspirations de parcours résidentiels des populations présentes.</p> <p>Notamment, malgré une très nette progression depuis 6 ans (150 logements locatifs sociaux (LLS) financés par an, soit l'équivalent de 25 % de la production totale), le taux de logements sociaux reste bas (10 %), insuffisant pour répondre à la demande exprimée comme aux objectifs SRU. <li>Dans ce contexte, la CA du Pays de Grasse opte pour des objectifs ambitieux, mais réalistes, à la fois en termes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- de production globale de logements : il est ainsi prévu la construction de <b>759 logements neufs par an</b>, soit une progression de près de 30 % par rapport à la dynamique récente ;</li> <li>- de production de logements locatifs sociaux : il est envisagé la construction d'environ <b>370 logements sociaux par an</b>, soit 2,5 fois plus que sur les 6 années précédentes, représentant 49 % de la construction totale.</li> </ul> <p>Il convient de souligner que les fonciers destinés à cette construction de logements locatifs sociaux sont identifiés et que la majorité des programmes concernés sont en cours de montage.</p> <p>A cette construction de logements locatifs sociaux, il convient d'ajouter un objectif réaliste au regard du bilan des derniers dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat, de <b>10 logements conventionnés</b> avec l'Anah/an. Au final, ce seront bien près de 380 logements locatifs sociaux produits ces 6 prochaines années, soit la moitié de la construction totale de logements.</p> </li> <li>En outre, le PLH sera l'occasion d'une sensibilisation et d'accompagnement des communes dans la réalisation de programmes d'accession sociale à la propriété avec un objectif de tendre vers 5 % de la production globale.</li> </p>					
CONTENU	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Construire 759 logements par an, dont 369 (49%) logements locatifs sociaux</li> <li>➔ Tendre vers un objectif de 40 logements par an en accession sociale (soit 5 % de la production totale attendue) : Prêt Social Location Accession (PSLA), accession sociale directe des bailleurs sociaux, accession encadrée dont les critères et conditions devront être définis par la CAPG et les communes, ou accession permise par les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) le cas échéant.</li> <li>➔ Au sein de la production de logement social, prévoir a minima 30 % de logements PLAI destinés aux plus modestes, et 30 % maximum de logements financés en PLS – 20% pour les communes SRU dont le parc de logement social est inférieur à 10%.</li> <li>➔ Via la réhabilitation du parc privé ancien, conventionner avec l'Anah 10 logements</li> </ul>					

	<p>locatifs par an, permettant d'atteindre une production de près de 380 logements locatifs sociaux par an.</p> <p>➔ Orienter la typologie des logements neufs pour mieux pallier au déficit en logements de petite taille (T1bis/T2) à moyenne (T3).</p>																														
RESULTATS ATTENDUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre une fluidification des parcs résidentiels sur le territoire, et améliorer le parcours résidentiel des populations présentes.</li> <li>Accompagner l'attractivité du territoire tout en assurant un développement équilibré du territoire.</li> </ul>																														
MOYENS / OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en conformité des PLU et développement des partenariats des communes et de la CAPG avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés</li> <li>Aides financières à la production de logements sociaux et à la réhabilitation du parc locatif privé sous réserve de conventionnement des logements</li> <li>Appui en ingénierie de la part de la CAPG</li> </ul>																														
MOYENS FINANCIERS	<p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Subventions de la CAPG et des communes SRU à la production de l'offre locative sociale (Cf. action 2)</li> <li>Subventions de la CAPG en faveur de la réhabilitation du parc locatif privé sous réserve de conventionnement avec l'Anah (Cf. action 5)</li> </ul> <p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Temps passé par le service Habitat pour le suivi de la construction, l'animation de groupes de travail, et la mise à jour de la programmation, l'instruction des aides à l'habitat public et privé</li> </ul>																														
CONDUITE DE L'ACTION	Communes et CAPG																														
PARTENAIRES ASSOCIES	Etat, EPF, Bailleurs sociaux, Promoteurs, Action Logement, Autres collectivités (Département, Région), CDC, Foncière Logement, etc.																														
TERRITOIRES CONCERNES	Le territoire intercommunal																														
ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS	SCoT PLU																														
CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Suivi des PC</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Veille sur la mise en compatibilité des PLU</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">Réalisation des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</td> </tr> <tr> <td>Bilan annuel</td> <td>Bilan annuel</td> <td>Bilan annuel</td> <td>Bilan à mi-parcours</td> <td>Bilan annuel</td> <td>Fin 2022 - début 2023 : bilan global du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Suivi des PC						Veille sur la mise en compatibilité des PLU						Réalisation des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)						Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan à mi-parcours	Bilan annuel	Fin 2022 - début 2023 : bilan global du PLH
	2017	2018	2019	2020	2021	2022																									
	Suivi des PC																														
	Veille sur la mise en compatibilité des PLU																														
	Réalisation des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)																														
Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan à mi-parcours	Bilan annuel	Fin 2022 - début 2023 : bilan global du PLH																										
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre et typologie des logements financés, livrés</li> </ul>																														
ACTIONS CONNEXES	<p>Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social</p> <p>Action 3 : objectif de 5% minimum en accession sociale</p> <p>Action 4 : opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat « intermédiaire »</p> <p>Action 5 : mobilisation des outils PLU permettant une production diversifiée de logements</p> <p>Action 6 : amélioration de l'habitat privé et lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Action 7 : revitalisation du centre de Grasse</p> <p>Action 8 : offre alternative adaptée aux personnes âgées, à mobilité réduite, handicapées</p> <p>Action 10 : amélioration de l'accès au logement des jeunes</p> <p>Action 11 : offre complémentaire en hébergement social</p>																														

## Rappel des objectifs de production de logements, dont locatifs sociaux, par commune

Cf. p.24 à 26 : déclinaison des objectifs par typologies et par produits locatifs sociaux

	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	610	102	210	35	34%
Haut-Pays Sud	2 522	107	18	une dizaine	ND	10%
Haut-Pays Nord	921	20	3		ND	
<b>Total CAPG</b>	<b>101 616</b>	<b>4 587</b>	<b>764</b>	<b>2 230</b>	<b>370</b>	<b>49%</b>

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	*		-	
Escragnolles	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

**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**

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X	X	X	X		
<p><b>CONSTATS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afin de mieux répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès au marché immobilier, et de s'approcher des objectifs réglementaires issus de la loi SRU modifiée, le PLH prévoit des objectifs ambitieux en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS), à savoir <b>370 par an dont 30 % financés en PLAI, soit environ 110/an</b>, soit près de 2 fois plus que ceux du précédent PLH 2009-2014 de la CA Pôle Azur Provence.</li> <li>Depuis 2003, la Communauté d'agglomération participe au financement de la production de LLS, en production neuve comme en acquisition/amélioration. A partir de 2014, les logements PLS ne sont plus aidés. A noter que jusque 2014, le budget dédié au financement du logement social était de l'ordre de de 1,1 M€/an. Néanmoins, en application de loi " de janvier 2013 relative à la <i>mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de logement social</i>, la CA ne bénéficie dorénavant plus du reversement des pénalités SRU, n'étant pas délégataire de compétence. Cela s'est ainsi traduit dès 2014 par une division par 2 du budget de la CA à destination de l'habitat, dans un contexte budgétaire aggravé en outre par la diminution des dotations de l'Etat.</li> <li>Les communes concernées par la loi SRU peuvent déduire de leurs prélèvements annuels les dépenses engagées aux fins de favoriser la production de logements sociaux.</li> <li>Dans ce contexte de difficultés budgétaires, et parce que la production de logements sociaux reste une priorité de la CA, celle-ci souhaite poursuivre son soutien financier, tout en l'encadrant différemment. Il est ainsi proposé, dans un premier temps, d'expérimenter en réservant la participation de la communauté d'agglomération au financement des logements destinés aux plus fragiles (PLAI) réalisés dans toutes les communes, ainsi qu'également aux logements PLUS dans les communes non SRU, dans la mesure où ces dernières ne bénéficient pas de déduction de leurs investissements dans ce domaine.</li> <li>Sur le territoire, comme dans nombre d'agglomérations, la production de logements sociaux s'effectue de plus en plus via l'acquisition de logements à des promoteurs au sein de programmes en VEFA. Il convient de donner un cadre à cette production, afin notamment de donner aux opérateurs des règles qui permettent de négocier le prix du foncier à un prix acceptable pour chacune des parties, et de limiter une concurrence exclusivement sur les prix entre les bailleurs sociaux.</li> <li>Au moment de la rédaction du présent PLH, beaucoup de communes sont en cours de révision de leurs documents d'urbanisme, et intègrent de plus en plus les outils au service de la production de logements sociaux - secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation.</li> <li>Sur le territoire communautaire, comme dans la plupart des agglomérations au marché immobilier tendu, l'offre sociale se développe ponctuellement via des opérations d'acquisition-amélioration, des baux à réhabilitation, des baux à construction HLM, et des logements communaux. L'intercommunalité souhaite désormais capitaliser ces expériences - conditions de réussite, points de vigilance - afin d'optimiser leur développement.</li> </ul>					

<p style="text-align: center; color: #e67e22;">CONTENU</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout en tenant compte des contraintes budgétaires de la communauté d'agglomération, <b>poursuivre l'accompagnement financier du Pays de Grasse via des subventions aux bailleurs pour favoriser le développement de l'offre en logements sociaux</b> :</li> <li>✓ <b>En les concentrant dans un premier temps sur la production à destination des plus modestes (logements PLAI) et des logements PLUS pour les communes non SRU</b>, compte-tenu des contraintes budgétaires,</li> <li>✓ <b>Et en étudiant l'élargissement de ces aides au logement PLUS pour toutes les communes</b>, durant le PLH, si les disponibilités budgétaires s'améliorent, notamment en cas de prise de délégation de compétence, via le reversement à l'agglomération des prélèvements effectués annuellement par l'Etat – pénalités SRU.</li> <li>➤ <b>Développer les aides des communes SRU à la production de logements PLUS (subventions et/ou portage foncier).</b></li> <li>➤ <b>Poursuivre la garantie d'emprunt de la CAPG pour les opérations de construction de logements sociaux.</b></li> <li>➤ <b>Construire avec les bailleurs sociaux et tous les opérateurs concernés par la production HLM (dont les promoteurs) une charte « en faveur du logement social durable »</b>, donnant notamment un cadre à la production de LLS en VEFA, et précisant les moyens de développer une offre diffuse dans les petites opérations.</li> <li>➤ <b>Capitaliser et valoriser les expériences conduites en matière d'acquisition-amélioration, de baux à réhabilitation, de baux à construction HLM et de logements communaux.</b></li> </ul>
<p style="text-align: center; color: #e67e22;">RESULTATS ATTENDUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteindre les objectifs de production de 360 LLS / an, dont 30% minimum en PLAI et 40% minimum en PLUS</li> </ul>
<p style="text-align: center; color: #e67e22;">MOYENS / OUTILS</p>	<p style="color: #e67e22;"><b>1] Aides financières de la CA du Pays de Grasse</b></p> <p>Les modalités de subvention du logement social seront précisées chaque année par le conseil de communauté. Dans un premier temps, il pourrait s'agir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour toutes les communes, soutien financier à la production de PLAI :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ PLAI, production neuve et acquisition-amélioration : subvention de 100 €/m<sup>2</sup> de surface utile (SU) ou de 6 500 €/logement.</li> <li>✓ La CA continuera en outre à garantir les emprunts pour les opérations de construction et d'acquisition-amélioration</li> </ul> </li> <li>• <b>Pour les communes non SRU – Soutien financier à la production de logements PLUS :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ PLUS, production neuve et acquisition/amélioration : subvention de 75 €/m<sup>2</sup> de surface utile (SU) ou de 5 000 €/logement.</li> </ul> </li> </ul> <p style="color: #e67e22;"><b>2] Aides financières et/ou foncière des communes SRU</b></p> <p>Chaque commune assujettie aux obligations de la loi SRU modifiée pourra définir les modalités de ses aides à la production du logement social, dans la limite de ses possibilités, étant entendu que ces aides, ainsi que les moins-values de cessions de fonciers communaux, sont déductibles annuellement des pénalités SRU.</p> <p>Il pourrait en particulier s'agir d'une subvention de l'ordre de 75 € / m<sup>2</sup> de surface utile (SU) – ou de 5 000 €/logement - pour la production de logements PLUS en production neuve et en acquisition-amélioration.</p> <p>En contrepartie, les communes pourront bénéficier d'un quota supplémentaire de logements réservés dans le cadre de leur contingent.</p>

	<p><b>3] Rédaction d'une charte fixant un cadre à la production de LLS, notamment en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)</b></p> <p>La charte aura pour objet principal de préciser les règles applicables à la production de LLS en VEFA, notamment en vue de plafonner les prix de vente aux bailleurs sociaux par les promoteurs - prix qui pourraient se situer autour de 2 400 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB avec parking en zone 2, et 2 200 € TTC en zone 3.</p> <p>Elle pourrait également préciser d'autres aspects de la production de logements sociaux, tel que la qualité énergétique des logements, la surface minimale des logements, la clause d'insertion, l'exonération éventuelle de taxe d'aménagement, etc. voire concerner également l'accession sociale à la propriété.</p> <p>Elle sera réalisée par la CAPG en partenariat avec les communes et en étroite concertation avec les partenaires du logement social.</p> <p><b>4] Animation de groupes de travail avec les communes et les bailleurs sociaux pour préciser les conditions de développement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ des opérations d'acquisition-amélioration, de baux à réhabilitation, de baux à construction HLM, et de logements communaux ;</li> <li>✓ d'une offre plus diffuse de LLS (petites opérations en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA), notamment encouragée par le développement des secteurs de mixité sociale dans les PLU.</li> </ul>
<p><b>MOYENS FINANCIERS</b></p>	<p><b>SUBVENTIONS AUX BAILLEURS SOCIAUX – production neuve ou acquisition-amélioration</b>  <i>Dans un premier temps :</i></p> <p><b>A] Produire 111 PLAI par an</b>  Subvention de 100 € / m<sup>2</sup> de surface utile (SU) ou de 6 500 €/logement.  <u>Toutes les communes sont concernées</u>  Cout annuel : 111 log. PLAI x 6 500 € = <b>721.5 K€/an</b></p> <p><b>B] Produire 166 PLUS par an</b></p> <p><b>B.1- Pour les communes non SRU, 14 logements PLUS par an*</b> : une subvention de la CAPG  Subvention de 75 €/m<sup>2</sup> SU ou une subvention de l'ordre de 5 000 €/logement.  Cout annuel : 14 log. PLUS x 5 000 € = <b>70 K€/an</b></p> <p><b>B.2- Pour les 6 communes SRU, 153 logements PLUS par an*</b> : une subvention communale définie librement par chaque commune pour les logements PLUS (proposition) :  Cout potentiel pour les 6 communes SRU si subvention PLUS équivalente à celle initialement prévue par la CAPG à 75 €/m<sup>2</sup> SU ou 5 000 €/logement : 153 x 5 000€ = <b>765 K€/an</b></p> <p><i>*arrondi au nb entier supérieur</i></p> <p>⇒ <b>Soit potentiellement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>791 500 €/ an pour la CAPG</b></li> <li>• <b>et 765 000 €/an pour les communes SRU</b> (montants déductibles des pénalités SRU)</li> </ul> <p><i>Hypothèse superficie à prendre en considération pour le calcul : 60 m<sup>2</sup> SH soit 65 m<sup>2</sup> SU en moyenne</i></p> <p><b>Moyens humains déployés par la CAPG:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Service Habitat de la CAPG pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Assurer un suivi et une veille de la construction des logements sociaux, par produits (PLAI, PLUS, PLS) et par typologie de logement ;</li> <li>✓ Instruire et financer les subventions au logement locatif social ;</li> <li>✓ Animer des groupes de travail avec les communes et les bailleurs sociaux.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>CONDUITE DE L'ACTION</b></p>	<p>Communes et CAPG</p>



<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Communes : orientation de la production via le PLU, veille foncière active et démarches avec les bailleurs sociaux et promoteurs privés en cas de VEFA</li> <li>Etat : agrément et cofinancement des opérations</li> <li>Bailleurs sociaux : prospection, montage des opérations et construction</li> <li>Promoteurs : en cas de VEFA</li> <li>Action Logement, CDC, etc. : cofinancement des opérations</li> </ul>					
<b>TERRITOIRES CONCERNES</b>	Tout le territoire intercommunal, selon les objectifs fixés par le présent PLH					
<b>ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS</b>	SCoT PLU					
<b>CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	X	X	X	X	X	X
	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan à mi-parcours	Bilan annuel	En fin d'année/ début 2023 : bilan global du PLH
<b>OBSERVATION ET SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre et type des logements financés chaque année (type, typologie, localisation)</li> <li>Nombre et type de logements mis en chantier chaque année (type, typologie, localisation)</li> <li>Enveloppes financières mobilisées</li> </ul>					
<b>ACTIONS CONNEXES</b>	<p>Action 1 : production de 759 logements par an, dont 49% en locatifs conventionnés</p> <p>Action 8 : offre alternative adaptée aux personnes âgées, à mobilité réduite, handicapées</p> <p>Action 10 : amélioration de l'accès au logement des jeunes</p> <p>Action 11 : offre complémentaire en hébergement social</p> <p>Action 12 : accueil des Gens du Voyage</p> <p>Action 14 : étude de délégation des aides à la pierre</p>					

## Rappel : ventilation des objectifs en logements sociaux par type de produit / financements PLUS, PLAI et PLS

Communes	Secteurs PLH	Population 2013	Communes SRU	Communes carencées (bilan 2014-2016)	Logements locatifs sociaux Objectifs de production sur 6 ans par type de produits			
					Nb total	Nb minimum de PLAI	Nb minimum de PLUS	Nb maximum de PLS
<b>Secteur dense</b>								
Auribeau-sur-Siagne	Secteur dense	3 106	prochainement	so	90	27	36	27
Mouans-Sartoux *	Secteur dense	9 941	oui	non	290	87	145	58
Pégomas *	Secteur dense	7 598	oui	oui	285	86	143	57
Peymeinade*	Secteur dense	8 005	oui	oui	305	92	153	61
La Roquette-sur-Siagne*	Secteur dense	5 381	oui	non	140	42	70	28
Grasse	Secteur dense	50 916	oui	oui	900	270	360	270
<b>Moyen - Pays</b>								
Cabris	Moyen-Pays	1 342	-	so	5	Ventilation libre		
Saint-Cézaire-sur-Siagne*	Moyen-Pays	3 851	oui	non	90	27	45	18
Saint-Vallier-de-Thiery	Moyen-Pays	3 480	prochainement	so	70	21	28	21
Spéracèdes	Moyen-Pays	1 286	-	so	5	Ventilation libre		
Le Tignet	Moyen-Pays	3 267	prochainement	so	25	8	10	8
<b>Haut - Pays (Nord et Sud)</b>								
Amirat	Haut-Pays Nord	69	-	so	Une dizaine	Ventilation libre		
Andon	Haut-Pays Sud	561	-	so				
Briançonnet	Haut-Pays Nord	236	-	so				
Caille	Haut-Pays Sud	437	-	so				
Collongues	Haut-Pays Nord	105	-	so				
Escragnolles	Haut-Pays Sud	618	-	so				
Gars	Haut-Pays Nord	70	-	so				
Le Mas	Haut-Pays Nord	166	-	so				
Les Mujouls	Haut-Pays Nord	43	-	so				
Saint-Auban	Haut-Pays Nord	232	-	so				
Séranon	Haut-Pays Sud	489	-	so				
Valderoure	Haut-Pays Sud	417	-	so				
<b>Secteur dense</b>					<b>2 010</b>	603	906	501
<b>Moyen-Pays</b>					<b>195</b>	56	83	47
<b>Haut-Pays Sud</b>					Une dizaine	Ventilation libre		
<b>Haut-Pays Nord</b>								
<b>Total CAPG</b>		<b>101 616</b>			<b>2 215</b>	666	996	554
<b>Communes SRU</b>		85 692			<b>2 010</b>	603	915	492
<b>Communes non SRU</b>		15 924			<b>205</b>	63	81	62

\* Communes SRU comptant moins de 10 % de logements locatifs sociaux (LLS) en 2015, avec pour conséquence un taux réglementaire maximum de 20 % de PLS dans la production de LLS

## ORIENTATION 1

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

### Action 3 Viser un objectif de 5 % minimum en accession sociale à la propriété

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X	X		X	X	
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comme l'a démontré le diagnostic, le logement neuf libre n'est financièrement accessible que pour environ 20 % des ménages du territoire : les prix de marché découragent ainsi les projets d'une partie des accédants potentiels, contraints à différer leur projet ou à s'éloigner des centralités. C'est pourquoi les produits d'accession à prix maîtrisé constituent un segment utile aux parcours résidentiels.</li> <li>L'ex CA Pole Azur Provence avait mis en place des aides à l'accession, notamment avec le Pass-Foncier, dispositif qui a été trop temporaire pour donner une réelle impulsion au marché.</li> <li>Aujourd'hui, le dispositif le plus adapté en termes de prix et de sécurisation de l'accession est le <i>Prêt Social Location Accession</i> (PSLA) essentiellement porté par les bailleurs sociaux. Il ouvre notamment l'avantage d'une TVA à taux réduit et d'une exonération de la TFPB durant 15 ans. Ce type de produit peut faire l'objet d'une opération immobilière dédiée, ou s'inscrire dans un programme plus vaste intégrant du logement social et/ou de l'accession libre.</li> <li>L'accession sociale directe des bailleurs sociaux est également possible, sous réserve que les prix de vente soient significativement inférieurs à ceux du marché.</li> <li>On soulignera en outre que les logements en accession situés au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans un périmètre jusqu'à 300 mètres autour, peuvent bénéficier également d'une TVA à taux réduit.</li> <li>Enfin, un autre produit d'accession sociale est sur le point de se développer au moment de la rédaction du présent PLH, celui porté par les Organismes Fonciers Solidaires (OFS), dispositif initié par l'article 164 de la loi ALUR. D'autres dispositifs pourraient émerger au cours des 6 années du PLH. C'est pourquoi la CA organisera une veille et des ateliers de sensibilisation à ces produits et pourra, le cas échéant, faire évoluer ses dispositifs financiers pour accompagner ces nouveaux produits.</li> </ul>					
CONTENU	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ <b>Encourager les communes, en particulier du secteur dense, à tendre vers 5% ou plus de logements en PSLA et en accession sociale directe (portée par un bailleur social),</b> via l'animation de groupes de travail avec les communes et les bailleurs sociaux pour capitaliser les expériences du territoire ou d'ailleurs et, ce faisant, préciser les conditions de réussite de ces opérations.</li> </ul>					
RESULTATS ATTENDUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tendre vers un objectif de 5 % de logements en accession social durant le prochain PLH (soit 40 logements par an).</li> </ul>					
MOYENS / OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appui en ingénierie de la part de la CAPG</li> </ul>					
MOYENS FINANCIERS	<p><b>Moyens humains déployés par la CAPG:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Service Habitat de la CAPG pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Assurer un suivi et une veille de la construction des logements en accession sociale ;</li> <li>✓ Animer des groupes de travail avec les communes et les bailleurs sociaux pour capitaliser les expériences du territoire ou d'ailleurs et, ce faisant, préciser les conditions de réussite de ces opérations.</li> </ul> </li> </ul>					
CONDUITE DE L'ACTION	Communes et CAPG					
PARTENAIRES ASSOCIES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Communes : orientation de la production via le PLU, veille foncière active et démarches avec les bailleurs sociaux et promoteurs privés (en cas de VEFA)</li> <li>Etat : agrément des opérations en PSLA</li> </ul>					

50

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bailleurs sociaux : prospection, montage des opérations et construction</li> <li>Promoteurs (en cas de VEFA)</li> </ul>					
<b>TERRITOIRES CONCERNES</b>	En particulier dans les programmes mixtes du secteur dense et du Moyen Pays					
<b>ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS</b>	SCoT PLU					
<b>CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	X	X	X	X	X	X
	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan à mi-parcours	Bilan annuel	En fin d'année/ début 2023 : bilan global du PLH
<b>OBSERVATION ET SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre et typologie des logements financés, livrés en accession sociale</li> </ul>					
<b>ACTIONS CONNEXES</b>	Action 1: production de 759 logements par an, dont 49% en locatifs conventionnés Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social Action 10 : amélioration de l'accès au logement des jeunes					

**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.**

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X			X		X
<b>CONSTATS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un processus de densification sous forme de redécoupage parcellaire qui s'accélère et se développe au sein des tissus pavillonnaires des communes.</li> <li>Un processus qui risque de constituer un blocage du territoire en raison des infrastructures (route, transports en commun, etc.) insuffisantes.</li> <li>Une nécessité d'accompagner la mutation de ces tissus pavillonnaires à partir d'opérations structurantes et adaptées, tout en gérant les questions de stationnement sur le projet (entrées/sorties des véhicules, stationnements sur voies publiques, etc..)</li> <li>Un besoin en logement à l'accession et à la location qui n'est pas de la maison ni du collectif.</li> </ul>					
<b>CONTENU</b>	<p>➤ <b>Financer une démarche d'appel à projet, visant à initier sur le territoire le développement d'un habitat « intermédiaire », s'intégrant aux spécificités du territoire et de ses tissus pavillonnaires, et plus précisément à imaginer un modèle qui pourrait s'inscrire dans les programmes à venir.</b></p> <p>Plus généralement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Développer des opérations d'ensemble sur certaines grandes emprises foncières</b></li> <li>➤ <b>Poser les questions de faisabilité et de maîtrise foncière des opérations envisagées</b></li> <li>➤ <b>Inscrire un principe de jonction (vision d'équilibre global) entre les projets qui se développeront sur de grandes emprises foncières</b></li> <li>➤ <b>Etudier avec les bailleurs sociaux les conditions de réalisation de petites opérations dans le diffus générées par les secteurs de mixité sociale (SMS)</b></li> </ul>					
<b>RESULTATS ATTENDUS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer des opérations structurantes, intégrées au sein des tissus pavillonnaires, pour :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'attractivité des centres bourgs = apport d'aménités et de qualité de logements neufs ;</li> <li>- Maîtriser et organiser la densification.</li> </ul> </li> <li>Développer une offre complémentaire en accession et location sur les centres-villes et centres-villages en réponse aux besoins croissants des jeunes et plus âgés, mais aussi au sein du diffus.</li> </ul>					
<b>MOYENS / OUTILS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Financer l'appel à projet visant à définir un « modèle habitat intermédiaire » adapté au territoire</li> <li>Animation du groupe de travail avec les communes et les bailleurs sociaux fixant les conditions de réalisation de petites opérations dans le diffus générées par les secteurs de mixité sociale (SMS)</li> </ul>					
<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cout de l'appel à projet, visant à initier sur le territoire le développement d'un habitat intermédiaire et à définir un modèle adapté au territoire : 40 K€ environ</li> </ul> <p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilisation d'un technicien du Pays de Grasse pour la gestion de l'appel à projet et</li> </ul>					

	l'animation du groupe de travail « consolidation des centralités ».					
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	Communes et CAPG					
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	Communes, bailleurs sociaux, EPF, Etat					
<b>TERRITOIRES CONCERNES</b>	Tout le territoire intercommunal					
<b>ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS</b>	PLU Scot					
<b>CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	X	X	X	X	X	X
<b>OBSERVATION ET SUIVI</b>	<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>					
<b>ACTIONS CONNEXES</b>	<p>Action 1 : production de 759 logements par an, dont 49% en locatifs conventionnés</p> <p>Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social</p> <p>Action 3 : objectif de 5% minimum en accession sociale</p> <p>Action 5 : mobilisation des outils PLU permettant une production diversifiée de logements</p> <p>Action 6 : amélioration de l'habitat privé et lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Action 7 : revitalisation du centre de Grasse</p> <p>Action 8 : offre alternative adaptée aux personnes âgées, à mobilité réduite, handicapées</p> <p>Action 10 : amélioration de l'accès au logement des jeunes</p>					

**ORIENTATION 1**

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

## 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..

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X					
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>La plupart des communes commencent à mobiliser les outils de mixité sociale, de projet et d'anticipation foncière dans leurs nouveaux PLU.</li> <li>Une mise en œuvre de ces outils dans la traduction des nouveaux PLU qui nécessitera un accompagnement foncier - portage ? - mais également opérationnel (aménagement, construction, etc.).</li> <li>Un effort important à venir sur le logement locatif social qui ne doit pas bloquer l'ensemble de la chaîne de production du logement neuf.</li> </ul>					
CONTENU	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ <b>Partager les pratiques, les expériences</b></li> <li>➡ <b>Mieux définir les outils de projets et de mixité sociale dans les projets</b></li> <li>➡ <b>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</b></li> </ul>					
RESULTATS ATTENDUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivre la mise en œuvre des outils mobilisés et inscrits dans les nouveaux PLU</li> <li>Mieux partager et utiliser ces outils dans une vision globale de production de logements sociaux, et d'objectifs du PLH</li> </ul>					
MOYENS / OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe de travail « PLU » à mettre en place au sein du Pays de Grasse</li> <li>Mobilisation des partenaires, dont bailleurs et EPF PACA</li> </ul>					
MOYENS FINANCIERS	<p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir 20.000 € (3.3 K€ /an) pour la réalisation d'études complémentaires, si besoin et si souhaité par les communes, afin d'accompagner ces dernières dans l'établissement de faisabilité de leurs projets, d'actions foncières en lien avec les objectifs du PLH : expertises ponctuelles sur les capacités constructives et leur traduction financière de faisabilité, expertise des projets immobiliers proposés par les promoteurs, etc..</li> </ul> <p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilisation d'un technicien du Pays de Grasse pour l'animation du groupe de travail</li> </ul>					
CONDUITE DE L'ACTION	Communes et CAPG					
PARTENAIRES ASSOCIES	DDTM, EPF					
TERRITOIRES CONCERNES	Tout le territoire intercommunal					
ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS	SCoT PLU					
CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	X	X	X	X	X	X
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en œuvre effective du groupe de travail PLU et établissement de notices sur les outils déployés au service de la mixité sociale dans les PLU</li> </ul>					
ACTIONS CONNEXES	<p>Action 1 : production de 759 logements par an, dont 50% en locatifs conventionnés</p> <p>Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social</p> <p>Action 3 : objectif de 5% minimum en accession sociale</p> <p>Action 4 : opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat</p>					

54

« intermédiaire »

Action 8 : offre alternative adaptée aux personnes âgées, à mobilité réduite, handicapées

Action 10 : amélioration de l'accès au logement des jeunes

Action 11 : offre complémentaire en hébergement social

Action 12 : accueil des Gens du Voyage



**Action 6 Améliorer durablement l'habitat privé, coordonner la lutte contre l'habitat indigne et accompagner la transition énergétique**

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X	X	X	X	X	
<b>CONSTATS</b>	<p>A la suite de dispositifs de type OPAH menés sur le territoire de la CA du Pôle Azur Provence – une OPAH-RU sur le centre historique de Grasse, et deux OPAH sur les 5 communes de Pôle Azur Provence - une étude pré-opérationnelle a été lancée afin d'étudier l'opportunité et la faisabilité d'initier une nouvelle opération d'amélioration du parc privé sur l'intégralité du territoire du Pays de Grasse.</p> <p>Réalisée par un cabinet d'étude, celle-ci a en effet permis de mettre en exergue la pertinence d'engager un nouveau dispositif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des situations ponctuelles de fortes dégradations du parc ou potentiellement indigne : 112 logements signalés ou identifiés lors de la mission de repérage de l'étude, et 4% du parc privé total soit 1500 logements du parc potentiellement indigne ;</li> <li>• Un volume important de logements construits avant toute réglementation thermique et occupés par des ménages aux faibles ressources, et une précarité énergétique grandissante ;</li> <li>• Un fort potentiel de personnes âgées aux ressources modestes et très modestes qui pourraient bénéficier de subvention d'autonomie afin de favoriser le maintien à domicile ;</li> <li>• La nécessité d'offrir une offre locative abordable et de bonne qualité ;</li> <li>• L'identification de copropriétés fragiles – observatoire des copropriétés de l'Anah – permettant de mettre l'accent sur les petites copropriétés du centre historique de Grasse, ainsi que sur certaines des 6 grandes copropriétés de plus de 50 logements potentiellement fragiles identifiées.</li> </ul> <p>Dans ce contexte, aux côtés de l'Anah et de la Région, il a été décidé la mise en place d'une nouvelle OPAH sur le territoire communautaire pour la période 2017-2019. Ce dispositif pourrait être prorogé, si besoin et sous une forme ou sous une autre, sur les trois dernières années du présent PLH.</p> <p><u>Dispositif à lier à l'action de coordination de la lutte contre l'habitat indigne</u> pour assurer le repérage et le traitement des situations de non décence, insalubrité, périls :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation de groupes de travail et de suivi (réunions techniques régulières et territorialisées) réunissant les acteurs CAPG-Communes-PDLHI-ARIS-CAF, et toute autre autorité compétente + la SPL.</li> <li>• Réception des signalements, information des Maires,</li> <li>• Faire réaliser par la SPL les pré-diagnostics et des rapports d'enquête préalable, à la demande des communes du Pays de Grasse.</li> </ul> <p>En complément de ces dispositifs d'amélioration du parc privé, une réflexion est engagée dans le cadre du PCET de l'Ouest 06 pour créer un service commun de rénovation énergétique de l'habitat à l'échelle des 3 EPCI CASA, CAPL et CAPG afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Engager le parc de logements existant vers la sobriété et l'efficacité énergétique,</li> <li>- Consommer durablement et lutter contre la précarité énergétique sur le territoire ouest 06.</li> </ul>					
<b>CONTENU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Animer un dispositif de réhabilitation du parc privé qui prendra la forme d'une OPAH intercommunale.</li> <li>➡ Accompagner les propriétaires et les syndicats de copropriété dans la mise en</li> </ul>					

	<p>œuvre de travaux de qualité, afin de poursuivre les objectifs de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, de lutte contre la précarité énergétique, de maintien à domicile des personnes en situation de perte d'autonomie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Subventionner les travaux sous conditions – selon la nature des travaux, les ressources des propriétaires occupants, le niveau de loyer pour les propriétaires bailleurs, l'atteinte d'une performance énergétique.</li> <li>➔ En complément du dispositif d'OPAH - Poursuivre et renforcer l'action de lutte contre l'habitat indigne : veille, traitement des signalements, animation de la coordination des acteurs – CAPG, Communes, SPL, PDLHI, SCHS, ARS.</li> <li>➔ Mettre en place une Plateforme de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) pour massifier la rénovation du parc privé, prévenir la précarité énergétique et réduire la facture énergétique des ménages, tout en favorisant la montée en compétences des professionnels du bâtiment. <b>Un préalable nécessaire</b> : l'installation d'un nouvel espace info-énergie (EIE) pour couvrir les besoins d'information du territoire et pour intégrer la plateforme.</li> </ul>
<p><b>RESULTATS ATTENDUS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les objectifs qualitatifs poursuivis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité et la performance énergétique du bâti ancien,</li> <li>- Adapter le parc au vieillissement de la population,</li> <li>- Résorber les situations d'inconfort ou d'indignité,</li> <li>- Accompagner et traiter les problématiques de dégradation des copropriétés,</li> <li>- Développer une offre locative de qualité et financièrement accessible dans le parc privé.</li> </ul> </li> <li>• Les objectifs quantitatifs – uniquement sur l'Opah : sur les 3 premières années, 182 logements minimum, répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 130 logements occupés par leur propriétaire (PO),</li> <li>✓ 22 logements locatifs privés, dont 10 à conventionner sans travaux (ou avec des petits travaux non finançables par l'Anah),</li> <li>✓ 30 logements inclus dans 5 copropriétés rencontrant des difficultés importantes en termes d'habitat indigne.</li> </ul> </li> <li>• Les objectifs sur 2020-2023 seront à préciser au terme de l'Opah, et au vu de son bilan, selon la persistance des problématiques matière d'amélioration du parc privé.</li> <li>• Les objectifs attendus sur la PREH seront définis ultérieurement</li> </ul>
<p><b>MOYENS / OUTILS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lancement d'une campagne de communication adaptée</li> <li>• Mise à disposition d'une enveloppe financière pour les subventions</li> <li>• Convention de prestations intégrées avec les SPL Pays de Grasse Développement pour assurer l'ingénierie</li> <li>• Accompagner l'installation d'un nouvel EIE</li> <li>• Poursuite de l'AMO pour la préfiguration de la plateforme – démarrée en sept 2016.</li> </ul>
<p><b>MOYENS FINANCIERS</b></p>	<p><b>Moyens financiers : sur les trois 1<sup>ères</sup> années de l'OPAH – seront à préciser au terme de l'opération</b></p> <p><b>ANAH : 1 674 838 €</b> dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides aux travaux : 1 415 250 €</li> <li>- Au titre de l'ingénierie : 259 588 €</li> </ul> <p><b>ETAT - au titre du programme Habiter Mieux : 267 674 €</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides aux travaux : 216 800 €</li> <li>- Au titre de l'ingénierie : 50 874 €</li> </ul> <p><b>CONSEIL REGIONAL PROVENCE ALPES COTE D'AZUR : 190 100 €</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides aux travaux : 190 100 €</li> </ul> <p><b>CA DU PAYS DE GRASSE : 1 312 500 €</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides aux travaux : 627 500 €</li> <li>- Au titre de l'ingénierie : 685 000 €</li> </ul> <p><b>Autres partenaires financiers :</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conseil départemental 06 / MDPH</li> <li>- Caisses de retraite</li> <li>- CAF</li> <li>- MSA</li> <li>- SACICAP</li> <li>- Fondation Abbé Pierre</li> </ul> <p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipe d'animation / SPL Pays de Grasse Développement par convention</li> <li>• EIE</li> <li>• Temps passé responsable Habitat pour le pilotage et le suivi du dispositif</li> </ul>					
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	CA PAYS de GRASSE Communes – volet lutte contre habitat indigne Anah et Région CASA-CAPL – sur le volet PREH					
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	DDTM/PDLHI CAF ARS Conseil départemental Communes Adil 06 AGIS 06					
<b>TERRITOIRES CONCERNES</b>	Territoire intercommunal PREH : 3 EPCI CASA, CAPL, CAPG					
<b>ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS</b>	PCET Ouest 06 PREH					
<b>CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	Mise en œuvre opérationnelle			Nouveau dispositif en fonction des résultats obtenus		
	Lancement opération et communication Montage EIE	Bilan 1 Relance communication Intégration PREH	Bilan final Bilan PREH			
<b>OBSERVATION ET SUIVI</b>	<p><b>Un bilan qualitatif faisant notamment état de l'évaluation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des mesures d'information, des outils de prospection et de repérage;</li> <li>- de la mobilisation des partenaires;</li> <li>- des visites, du suivi et contrôle des travaux réalisés;</li> <li>- de l'assistance aux propriétaires (aspects techniques et administratifs);</li> <li>- des difficultés rencontrées dans le déroulement de sa mission et des outils mis en place pour y remédier.</li> </ul> <p><b>Un bilan quantitatif complet, et notamment :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements subventionnés et améliorés;</li> <li>- Localisation des opérations;</li> <li>- Typologie des dossiers déposés (habitat indigne, précarité énergétique, autonomie de la personne, etc.);</li> <li>- Volume et répartition des financements ;</li> <li>- Nombre de logements visités, de diagnostics techniques et énergétiques, suivis ou non de travaux;</li> <li>- Nature et coûts de travaux générés, coût et reste à charge moyen ;;</li> <li>- Nombre de signalements (arrêtés de périls et d'insalubrité, infraction au RSD, précarité énergétique) en cours d'instruction, en attente de paiement ou liquidés;</li> <li>- Typologie du propriétaire bénéficiaire, plafond de revenus, composition des ménages;</li> <li>- Nombre de logements vacants remis sur le marché, nombre de conventionnements</li> </ul>					

	<p>à loyers maîtrisés, montant des loyers avant et après travaux;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement social, nombre de ménages relogés provisoirement ou définitivement.</li> </ul> <p>Dispositif connexe PCET</p>
ACTIONS CONNEXES	<p>Action 1 : production de 759 logements par an, dont 50% en locatifs conventionnés</p> <p>Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social</p> <p>Action 7 : revitalisation du centre de Grasse</p> <p>Action 8 : offre alternative adaptée aux personnes âgées, à mobilité réduite et handicapées</p>

**Action 7** Poursuivre les actions de revitalisation du centre de Grasse

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X		X	X		X
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis plusieurs décennies, dans un contexte de développement urbain dynamique de l'agglomération et du département, le centre de Grasse, et en particulier son cœur historique, s'est quant à lui affaibli. Cela s'est notamment traduit par une déprise démographique et une paupérisation accompagnée d'une forte dégradation du parc de logements.</li> <li>• Face à ce constat, la ville s'est engagée dans une démarche globale de préservation, de restructuration et de requalification de son centre urbain, au travers de la mobilisation d'actions et d'outils dynamiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>→ des dispositifs de type Opah-RU,</li> <li>→ un premier Projet de Renouveau Urbain (PRU) signé en 2008 intégrant des projets d'envergure, et notamment la requalification d'îlots dégradés, la création d'équipements structurants tel que le centre social et la médiathèque en cours de construction, le confortement de la fonction résidentielle, commerciale et d'animation du centre avec la ZAC Martelly (livraison prévisionnelle en 2021).</li> </ul> </li> <li>✓ En 2014, l'étude « portrait de territoire » de la CAPG confirmait néanmoins que, malgré des améliorations très notables : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la situation urbaine et sociale du centre de Grasse continuait d'impacter de manière significative le rayonnement global du territoire,</li> <li>▪ la persistance d'enjeux de mixité, de réhabilitation/restructuration d'immeubles et d'îlots, d'image et d'attractivité.</li> </ul> </li> <li>• En outre, Le secteur <i>Grand-Centre</i> qui couvre le centre historique de Grasse et le secteur Gare, est l'un des deux Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) du Pays de Grasse. Aussi, le législateur a prévu la mise en œuvre d'un nouveau programme de renouvellement urbain sur les QPV présentant des dysfonctionnements urbains importants. Ainsi, le <i>contrat de ville</i> de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, signé en 2015, a identifié le quartier « Grasse centre historique » comme site d'intérêt régional pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain, cofinancé par l'ANRU. <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ainsi, le <b>Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)</b> prévoit l'élaboration et la signature d'un protocole de préfiguration en préalable à la mise en œuvre opérationnelle des projets de renouvellement urbain.</li> </ul> </li> <li>⇒ En raison de la complexité de la structure urbaine, spatiale et sociale du centre ancien, les PNRU et NPNRU, constituent des étapes clés dans un processus de requalification du centre ancien à conduire sur le long terme.</li> </ul>					
CONTENU	<p>L'objectif poursuivi sur le centre ancien est de restructurer durablement l'organisation territoriale et la diversité fonctionnelle du quartier, de rééquilibrer le tissu social et d'améliorer significativement la qualité du cadre de vie des habitants.</p> <p>La réussite du NPNRU, dans un secteur où la mixité sociale n'est pas encore acquise, passe par une vision territoriale d'ensemble où se croisent les thématiques sociale, culturelle, éducative, économique, et urbaine.</p> <p>Les premières pistes d'actions pressenties pour la revitalisation du centre historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ valoriser les liaisons urbaines et les espaces publics,</li> <li>➔ Créer un circuit de dynamisation commerciale,</li> </ul>					

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcer la fonction résidentielle,</li> <li>➤ Poursuivre la requalification d'îlots incluant des opérations de réhabilitation, démolition et construction de logements</li> <li>➤ Développer le parc privé conventionné, via les dispositifs de conventionnement Anah avec ou sans travaux, de bail à réhabilitation, de bail avec convention d'usufruit, d'intermédiation locative, etc.</li> </ul>					
<b>RESULTATS ATTENDUS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'attractivité du centre historique,</li> <li>• Améliorer les équilibres sociaux au sein du centre ancien de Grasse Réhabiliter des logements, immeubles et îlots dégradés</li> <li>• Construire de logements de qualité</li> </ul>					
<b>MOYENS / OUTILS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre des différents volets du NPNRU sur le site d'intérêt régional centre ancien de la ville de Grasse, en lien avec les autres projets en œuvre sur le secteur.</li> </ul>					
<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<p><b>Moyens financiers</b> (Estimations provisoires selon les dispositions inscrites dans le protocole de préfiguration – signature 2017) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Montant total : 70 000 € TTC</li> <li>✓ Cofinancement ANRU : 28 000 €</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Etude de programmation urbaine</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Montant total : 156 000 € TTC</li> <li>✓ Cofinancements : <ul style="list-style-type: none"> <li>ANRU : 30 000 €</li> <li>REGION : 35 000 €</li> <li>CDC : 60 000 €</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>➤ <b>Etude de conventionnement du parc privé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Montant : 18 000 €</li> <li>✓ Cofinancement ANAH : 7 500 €</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Phase opérationnelle : Aide aux travaux</b> <i>A définir dans la convention ANRU</i></li> </ul> <p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) - mission de 18 mois permettant un appui au maître d'ouvrage : coordination, animation de l'étude urbaine, construction du projet avec le conseil citoyens et accompagnement sur le montage opérationnel de la convention.</li> <li>✓ Temps passé chef de projet de rénovation urbaine (cofinancement Anru) ;</li> <li>✓ Projeté : recrutement d'un chargé de mission</li> </ul>					
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	CAPG, Ville de Grasse					
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	ANRU, ANAH, Caisse des Dépôts, Région PACA, Ville de Grasse Conseil citoyens et associations du centre historique					
<b>TERRITOIRES CONCERNES</b>	Secteur Grand Centre Centre historique de Grasse					
<b>ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS</b>	OPAH					
<b>CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
<b>OBSERVATION ET SUIVI</b>	Les outils seront à préciser dans la convention de renouvellement urbain					
<b>ACTIONS CONNEXES</b>	Action 1 : production de 759 logements par an, dont 49% en locatifs conventionnés) ; Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social) ; Action 3 : objectif de 5% minimum en accession sociale) ; Action 6 : amélioration de l'habitat privé Action 10 : amélioration de l'accès au logement des jeunes					

**Action 8 Favoriser le développement d’une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées, à mobilité réduite et handicapées**

NATURE DE L’ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X	X	X	X	X	
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un vieillissement désormais accéléré de la population qui se traduira inévitablement par un accroissement des situations de dépendance et par des besoins élevés en matière de maintien à domicile et d’adaptation des logements</li> <li>• Une estimation difficile du nombre de personnes en situation de handicap, mais une hausse des personnes concernées et des besoins à anticiper</li> <li>• Un territoire particulièrement bien doté en structure d’hébergement médicalisée pour personnes âgées (mais majoritairement de statut privé avec des coûts d’hébergement élevés)</li> <li>• Un territoire bien doté en structures d’hébergement pour adultes handicapés, à l’exception de l’offre médicalisée</li> <li>• Le déploiement récent de résidences services seniors avec près de 500 logements (mais des tarifs peu accessibles aux personnes âgées les plus modestes)</li> <li>• Un déficit d’offre alternative entre l’hébergement et le logement ordinaire pour des personnes âgées non dépendantes à des tarifs abordables, type foyer-logement</li> <li>• D’après les données du SNE, les ménages d’au moins 65 ans représentent 12% des demandeurs de logements sociaux, et semblent éprouver des difficultés à accéder au parc social, avec un ratio de 12 demandes pour 1 attribution, contre 5,2 pour l’ensemble des demandeurs du territoire.</li> </ul>					
CONTENU	<p>➤ <b>Développer des produits ciblés et abordables financièrement, via des opérations intermédiaires entre logement classique et EHPAD</b> : foyer-logement ou résidence autonomie, offre neuve de T2 et T3 adaptés dans des petits immeubles de logements locatifs sociaux avec ascenseurs ou de plain-pied, promotion de solutions alternatives (accueil familial, maison d’accueil rurale, résidences intergénérationnelles, etc.)</p> <p>Ces logements sont adaptés au vieillissement des populations pour faciliter le maintien à domicile.</p> <p>Il est important que la localisation de ces produits fasse l’objet d’une réflexion afin de les situer en centre-ville et centre-bourg pour un accès facilité aux services, commerces, équipements, et à proximité des transports en commun.</p> <p>Il peut être envisagé de prévoir avec les promoteurs et les bailleurs la production de logements en direction des seniors dans la programmation neuve (une part de logements réservés lorsqu’une opération dépasse un certain nombre de logements et si sa localisation s’y prête).</p> <p><i>A noter, d’ores et déjà, le territoire de la CAPG compte un certain nombre de projets à venir :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Sur Grasse : résidence seniors Porte Neuve (138 logements, dont 103 en résidence autonomie et 35 en accession – PC déposé), résidence Clavary (210 logements, dont 36 logement sociaux adaptés aux seniors et 92 logements sociaux familiaux – PC déposé)</i></li> <li>• <i>Sur Auribeau-sur-Siagne : un projet de résidence sociale seniors (à l’étude)</i></li> </ul> <p>➤ En parallèle du développement de l’offre neuve adaptée aux seniors, il est nécessaire de <b>poursuivre les efforts d’adaptation du parc existant, privé et social, à la perte d’autonomie et au handicap.</b></p> <p>Concernant le parc locatif social, les bailleurs travaillent déjà sur la question en fonction des</p>					

	<p>demandes qui sont faites. Les travaux d'accessibilité et d'adaptation sont soumis à la TVA à 5,5% et les dépenses réalisées sont déductibles à la TFPB.</p> <p>Dans le parc privé, l'OPAH intercommunale 2017-2019 vise notamment à « accompagner les ménages en situation de perte d'autonomie vers l'adaptation de leur logement pour une meilleure prise en compte des besoins favorisant le maintien à domicile », avec <b>un objectif de 50 logements améliorés sur 3 ans (30 PO très modestes et 20 PO modestes)</b>. Les propriétaires occupants intéressés pourront disposer d'une information et d'une assistance pour la réalisation d'un diagnostic et d'un programme de travaux.</p> <p style="text-align: center;"><b>➤ Conduire une étude sur les besoins actuels et à venir des Séniors en matière d'habitat sur le territoire de la CAPG</b></p> <p>Afin de mieux répondre au vieillissement de la population et satisfaire les besoins des séniors en termes de logements, l'étude devra permettre notamment de définir précisément le public spécifique des séniors au regard du contexte sociologique et démographique du territoire, de mieux connaître leur profil (conditions de vie, comportements résidentiels, besoins, problématiques en termes de logements / de services autour des logements...), de mieux cerner le rôle des différents acteurs logements mobilisés autour de l'accès au logement des séniors (offre et accompagnement), de dresser un état de lieux très fin des différents produits destinés aux séniors existants ou à venir sur le marché du logement de la CAPG, et de mesurer leur adéquation avec la demande.</p> <p>Au regard de l'évaluation quantitative et qualitative des besoins en logements des séniors, il s'agira alors d'établir un plan d'actions sur le logement des séniors, apportant en particulier des précisions sur l'offre à développer, sa territorialisation et le calibrage des aides financières éventuellement proposées pour le développement de l'offre.</p> <p>Il conviendrait également de faire le lien avec les réflexions issues de l'étude séniors conduite en 2017 sur la CASA.</p>
<p style="text-align: center;"><b>RESULTATS ATTENDUS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporter une meilleure réponse aux besoins des personnes âgées / en situation de handicap du territoire</li> <li>• Leur permettre aussi longtemps que possible le maintien à domicile</li> <li>• Construire la redynamisation des centres-bourgs et quartiers centraux, notamment à travers l'offre dédiée aux personnes âgées</li> <li>• Améliorer la connaissance des besoins en habitat des séniors, permettant d'éclairer des choix opérationnels futurs pour la CAPG</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>MOYENS / OUTILS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financement logement locatif social</li> <li>• OPAH</li> <li>• TVA à 5,5%, abattement TFPB</li> <li>• Etude pour approfondir la connaissance de l'offre et des besoins des séniors</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>MOYENS FINANCIERS</b></p>	<p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Aides au développement de l'offre locative sociale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAPG : subvention (Cf. action 2), garanties d'emprunt,</li> <li>• Etat : financements Etat PLAI, PLUS,</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Aides à l'adaptation des logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAPG : budget de 100 000 € sur les travaux Autonomie dans le cadre de l'OPAH</li> <li>• Etat : financements Anah</li> <li>• Financements complémentaires : Conseil Régional, MDPH, CD 06, Sécurité Sociale, CAF et MSA, Caisses de retraites...</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Financement étude</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir 30.000 € (5 K€ /an) pour la réalisation de l'étude</li> <li>• Subvention Etat mobilisable pour la réalisation d'études habitat</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Moyens humains :</b></p> <p>Temps passé responsable Habitat pour le suivi</p>
<p style="text-align: center;"><b>CONDUITE DE L'ACTION</b></p>	<p>Communes et CAPG</p>
<p style="text-align: center;"><b>PARTENAIRES</b></p>	<p>Etat (DDT, DDCS, ARS), Anah / équipe d'animation OPAH, CD 06, MDPH, Communes</p>



<b>ASSOCIES</b>	Promoteurs, Bailleurs sociaux, CCAS, CLIC, Caisses de retraite, CAF, ADIL 06, Gestionnaires de structures d'hébergement					
<b>TERRITOIRES CONCERNES</b>	Tout le territoire intercommunal					
<b>ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS</b>	PLU OPAH Schéma Gérontologique départemental Schéma départemental en faveur des personnes handicapées					
<b>CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	X	X	X	X	X	X
<b>OBSERVATION ET SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et types de logements dédiés aux personnes âgées produits</li> <li>• Nombre de logements dans le parc privé et social existant adaptés à la perte d'autonomie et au handicap</li> <li>• Nombre de logements attribués aux seniors / personnes handicapées et rapport demandes / attributions</li> <li>• Réalisation d'une étude seniors et conclusions</li> </ul>					
<b>ACTIONS CONNEXES</b>	<p>Action 1 : production de 759 logements par an, dont 49% en locatifs conventionnés</p> <p>Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social</p> <p>Action 4 : opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat « intermédiaire »</p> <p>Action 5 : mobilisation des outils PLU permettant une production diversifiée de logements</p> <p>Action 6 : amélioration de l'habitat privé et lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Action 7 : revitalisation du centre de Grasse</p> <p>Action 8 : offre alternative adaptée aux personnes âgées, à mobilité réduite, handicapées.</p>					

**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..*

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X		X	X		X
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des besoins en logement et hébergement temporaire pour les actifs mobilisés sur des missions de courte ou moyenne durées (travailleurs saisonniers, artisans sur les chantiers, etc.) auxquels le territoire répond insuffisamment actuellement. Une problématique notamment signalée dans le Haut-Pays, avec un impact non négligeable sur le recrutement et la fidélisation de ces salariés sur le territoire.</li> <li>Des besoins spécifiques pas toujours compatibles avec les caractéristiques du parc de logements ordinaires (manque d'offre, loyers excessifs au regard de leurs capacités financières, qualité insuffisante, concurrence avec la demande touristique plus rentable et la demande permanente).</li> <li>Pas d'offre spécifique en hébergement à destination de ce public et pas de réseau organisé pour la recherche de logement les ciblant en particulier (certains sites Internet proposent des annonces de location, mais avec des critères de recherche peu appropriés à cette demande spécifique).</li> <li>Mais un potentiel de logements libres parmi l'offre locative communale (souvent à remettre en état), le logement chez l'habitant ou l'offre touristique disponible (gîtes, locations saisonnières...), et insuffisamment exploité.</li> </ul>					
CONTENU	<p>➡ <b>Etudier la faisabilité de la mise en place d'une 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</b></p> <p>L'idée serait d'offrir aux actifs ayant besoin d'un hébergement temporaire ou de courte durée une vision globale de l'offre disponible sur le territoire parmi les solutions de colocation, d'hébergement chez des particuliers (chambres ou logements chez l'habitant, logements locatifs meublés, gîtes, ou résidences secondaires inoccupés) ou parmi l'offre locative communale en bon état.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Dans ce cadre, il peut être envisagé dans un premier temps de mener une action d'information et de sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>D'une part, auprès des habitants pour identifier les personnes prêtes à louer leur logement ou une partie de leur logement à ces actifs, et les inciter à faire connaître leur offre ;</li> <li>D'autre part, auprès des employeurs pour identifier ceux qui ont embauché du personnel saisonnier.</li> </ul> </li> <li><b>Puis de promouvoir une bourse au logement / hébergement grâce au recensement de l'offre évoqué ci-avant.</b> Elle permettrait au travers d'un relais (site Internet par exemple) de mettre en relation les demandeurs avec les habitants pouvant offrir un logement.</li> </ul>					
RESULTATS ATTENDUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre aux actifs mobilisés pour des missions ponctuelles de se loger au plus près de leur lieu de travail</li> <li>Permettre aux employeurs de trouver des solutions simples et rapides pour loger leur personnel</li> <li>Mobiliser des solutions innovantes d'hébergement / logement de courte durée</li> <li>Permettre aux communes accueillant ces actifs de bénéficier de retombées économiques</li> <li>Apporter un revenu locatif aux propriétaires ayant la possibilité de louer leur logement inoccupés pendant une partie de l'année</li> </ul>					
MOYENS / OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Création d'un site Internet ad hoc ou d'une rubrique spécifique</b> intégrée dans le site</li> </ul>					

	<p>Internet de la Communauté d'agglomération, en lien avec la page consacrée à la Maison des Services au Public du Haut-Pays</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Intégration de l'action dans le contrat de ruralité, prévu pour être signé courant 2017</b></li> </ul>					
<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● CAPG : Maison des Services Au Public (MSAP) de Saint-Auban pour le suivi de l'action, en lien avec le service Habitat (rôle de coordination, de recensement de l'offre)</li> <li>● CAPG : temps de travail service Communication et service Informatique pour création et maintenance de la rubrique Internet</li> </ul> <p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Dans l'hypothèse de la création d'une plate-forme de réservation en temps réel, avec communication aux personnes intéressées : prévoir 6 000 €, soit 1 000 €/an (budget mutualisé PLH et Contrat de ruralité)</li> </ul>					
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	CAPG					
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	Communes, Services de l'Etat (DDT), Conseil Régional, Action Logement, CCI, Mission locale, Population, agences immobilières					
<b>TERRITOIRES CONCERNES</b>	Tout le territoire intercommunal, et plus particulièrement les communes du Haut-Pays					
<b>ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS</b>	Contrat de ruralité					
<b>CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	Recensement de l'offre d'hébergement chez l'habitant / mise en place d'un site Internet	Bourse au logement – création et administration de la plateforme				
	Signature Contrat de ruralité					
<b>OBSERVATION ET SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Mise en place de la plateforme (ou autre solution)</li> <li>● Offre disponible recensée</li> <li>● Nombre de candidats hébergeant et hébergés chaque année dans le cadre de la plateforme</li> </ul>					
<b>ACTIONS CONNEXES</b>	Action 10 : amélioration de l'accès au logement des jeunes					

**Action 10 Favoriser l'accès au logement des jeunes**

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X	X	X		X	X
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une proportion moins élevée de jeunes de 20-24 ans que sur le département, en lien avec l'offre limitée de formation post-bac</li> <li>• Des difficultés de décohabitation pour les jeunes (part plus élevée que sur le département de jeunes hébergés au domicile parental),</li> <li>• en lien avec la structure du parc de logements (déficit d'offre locative et de petits logements notamment, pas de logement étudiant) et les prix de l'immobilier (loyers élevés)</li> <li>• Cela étant, pour les jeunes qui font une demande de logements sociaux, l'accès semble plus aisé qu'en moyenne sur le département (avec 4 demandes pour 1 attribution pour les moins de 35 ans, contre 6,2 dans le département)</li> <li>• Une offre en résidences sociales à destination des Jeunes Travailleurs (45 places au total sur Grasse et Mouans-Sartoux) proposant des logements transitoires à un public de jeunes de 16 à 30 ans en voie d'insertion sociale et professionnelle (dont étudiants, stagiaires et travailleurs saisonniers)</li> </ul>					
CONTENU	<p>➤ <b>Réserver une part de la programmation de l'offre sociale aux petites typologies</b></p> <p>La programmation de logements locatifs sociaux (cf. détail programmation paragraphe 3.3.3.) préconise 29% de T1-T2, soit environ 110 logements sociaux de petites typologies par an.</p> <p>Ces logements devraient permettre de faire baisser la pression sur les T1-T2, qui connaissent en 2015 la plus forte pression (46% de la demande et 7,3 demandes pour 1 attribution contre 5,2 pour l'ensemble du parc social, avec une pression particulièrement forte sur T1). La production de ces petits logements devrait permettre d'améliorer l'accès au logement et, par voie de conséquence, faciliter les décohabitations.</p> <p>➤ <b>Augmenter la part de PLAI dans la production d'offre sociale</b></p> <p>Le PLH prévoit la poursuite du développement de l'offre en PLAI.</p> <p>L'offre en PLAI concerne 24% des logements financés entre 2010 et 2014, et 29% des logements financés entre 2010 et 2015 (contre 14% dans le stock du parc existant). Entre 2017 et 2022, 30% minimum des logements locatifs sociaux produits seront consacrés au PLAI dans les communes SRU et dans les opérations de plus de 10 logements dans les communes non SRU (Cf. fiche action 1).</p> <p>➤ <b>Mobiliser des logements à bas loyer dans le parc privé</b></p> <p>Dans le parc privé, l'OPAH intercommunale vise notamment à produire <b>22 logements à loyers maîtrisé sur 3 ans en conventionnement « social ou très social »</b> (12 dans le cadre d'un conventionnement avec travaux et 10 dans le cadre d'un conventionnement « sans travaux » ou avec « petits travaux »).</p> <p>➤ <b>Engager une étude sur l'offre et les besoins concernant le logement des étudiants et les besoins en hébergement temporaire ou de courte durée des jeunes en mobilité sur le secteur grassois (formation courte, apprentis, stagiaires, saisonniers, etc.)</b> Cf. action 9 pour le traitement de cette question dans le Haut-Pays.</p> <p>L'étude aura pour objet d'étudier finement les besoins en logements et hébergement des jeunes étudiants et actifs en mobilité, de les quantifier, de les qualifier.</p> <p>L'étude devra permettre notamment de définir précisément le public spécifique étudié au regard du contexte territorial - caractéristiques des différentes catégories de publics, volumes existants et estimés sur le long terme, en lien avec les projets d'extension du système de formation sur le territoire ou à proximité immédiate (ex : Sophia 2030) -, de mieux connaître leur profil, au travers de leurs revenus, parcours professionnel ou de</p>					

	<p>formation, conditions de vie, comportements résidentiels, besoins, problématiques en termes de logements et de services autour des logements, etc., de mieux cerner le rôle des différents acteurs logements mobilisés autour de l'accès au logement des jeunes (offre et accompagnement), de dresser un état de lieux fin des différents produits existants ou à venir qui leur sont destinés sur la CAPG, et de mesurer leur adéquation avec la demande - taux de remplissage des résidences et internats, correspondance entre loyers et budgets, souhaits exprimés, difficultés rencontrées, etc..</p> <p>Au regard de l'évaluation quantitative et qualitative des besoins en logements, il s'agira alors d'établir un plan d'actions sur le logement des jeunes, apportant en particulier des précisions sur l'offre adaptée à développer, sa territorialisation et le calibrage des aides financières éventuellement proposées pour le développement de l'offre et/ou l'accompagnement vers et dans le logement.</p> <p>A noter que dans l'hypothèse d'une montée en charge du volume d'étudiants sur Grasse, il pourra être envisagée la création de logements spécifiquement dédiés dans le centre ancien.</p>																								
<b>RESULTATS ATTENDUS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mieux répondre à la diversité des besoins des jeunes en termes de logement et hébergement</li> <li>Conforter leurs parcours résidentiels sur le territoire</li> </ul>																								
<b>MOYENS / OUTILS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilisation du foncier en vue de la réalisation des opérations de logements locatifs sociaux</li> <li>OPAH</li> <li>Réflexions sur les l'offre et la demande</li> </ul>																								
<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Aides au développement de l'offre locative sociale</b></li> <li>CAPG : subvention (Cf. action 2), garanties d'emprunt</li> <li>Etat : financements PLAI</li> <li>➤ <b>OPAH</b></li> <li>CAPG : budget de 87 500 € pour les PB)</li> <li>Financements complémentaires : Anah et Habiter Mieux, Conseil Régional, CD 06, ...</li> <li>➤ <b>Financement étude</b></li> <li>Prévoir 20.000 € (3,3 K€ /an) pour la réalisation de l'étude</li> <li>Subvention Etat mobilisable pour la réalisation d'études habitat</li> </ul> <p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Temps passé responsable Habitat de la CAPG pour le suivi de la programmation de logements et le pilotage d'une étude spécifique</li> </ul>																								
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	CAPG																								
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	Etat (DDT, DDCS), CD 06, Bailleurs sociaux, Action Logement, ADIL 06, Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL), Associations intervenant auprès des populations fragilisées, Gestionnaires de structures d'hébergement, Mission Locale, Anah et opérateur OPAH																								
<b>TERRITOIRES CONCERNES</b>	Tout le territoire intercommunal, et plus particulièrement le secteur grassois																								
<b>ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS</b>	PDALHPD VISALE (Action Logement – sécurisation des loyers), Solibail																								
<b>CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Développement d'une offre en petites typologies</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Développement d'une offre en PLAI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Etude logement des jeunes</td> <td>Bilan à mi-parcours : suivi programmation</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Développement d'une offre en petites typologies						Développement d'une offre en PLAI							Etude logement des jeunes	Bilan à mi-parcours : suivi programmation			
	2017	2018	2019	2020	2021	2022																			
	Développement d'une offre en petites typologies																								
	Développement d'une offre en PLAI																								
	Etude logement des jeunes	Bilan à mi-parcours : suivi programmation																							
<b>OBSERVATION ET SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements financés, livrés (T1-T2, PLAI)</li> <li>Evolution du rapport demande / attributions pour les moins de 30 ans, pour les chambres-T1-T2, pour les PLAI</li> <li>Réalisation de l'étude et conclusions de l'étude</li> </ul>																								

## ACTIONS CONNEXES

Action 1 : production de 759 logements par an, dont 49% en locatifs conventionnés  
Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social  
Action 3 : objectif de 5% minimum en accession sociale  
Action 4 : opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat « intermédiaire »  
Action 5 : mobilisation des outils PLU permettant une production diversifiée de logements  
Action 6 : amélioration de l'habitat privé et lutte contre l'habitat indigne  
Action 7 : revitalisation du centre de Grasse  
Action 9 : mobilisation d'une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée dans le Haut-Pays en particulier  
Action 11 : offre complémentaire en hébergement social.

**Action 11 Développer une offre d'accueil en hébergement social s'inscrivant en complément de l'offre existante**

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<p><b>CONSTATS</b></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 ménages les plus fragiles, en raison des prix de l’immobilier et de l’offre limitée en logements sociaux à bas loyers type PLAI.</li> <li>• Une pression moins forte de la demande en hébergement temporaire que sur les communes littorales, en raison de la plus faible accessibilité du territoire (déficit de transports en communs) ou des plus grandes possibilités d’accès au parc locatif privé pas forcément en bon état, notamment dans le centre ancien de Grasse, pour les ménages précarisés.</li> <li>• Mais aussi grâce au travail partenarial mis en place par la plate-forme logement, qui permet de mieux prendre en compte les situations des ménages précaires sur le territoire de l’agglomération, et de prévenir les recours DAHO et DALO pour les ménages issus de la CAPG.</li> <li>• Une offre relativement importante en structures d’hébergement et de logements temporaires pour les publics précaires (avec près de 450 places en résidences sociale, FJT, FTM, maison relais pensions de familles), et concentrée à 98% sur Grasse. A noter toutefois, une absence d’offre en hébergement de stabilisation et un déficit d’offre en hébergement pour les ménages familiaux (T3 et plus).</li> <li>• Le développement de solutions alternatives pour faire face à la pénurie de logement sociaux et permettre les sorties de structure d’hébergement (intermédiation locative, logements privés conventionnés à loyer très social...). Sur la CAPG, la grande majorité des sorties d’hébergement sont réalisées via le dispositif d’Intermédiation Locative.</li> <li>• Des places en hébergement d’urgence qui semblent insuffisantes et se retrouvent vite engorgées, faute de sortie dans des délais raisonnables vers un hébergement ou un logement autonome. La loi Mobilisation pour le Logement contre l’Exclusion de 2009 impose un minimum de 1 place d’hébergement pour 2 000 habitants : soit 50 places pour la CAPG (qui compte actuellement 30 places en CHRS).</li> </ul>					
<p><b>CONTENU</b></p>	<p align="center">➔ <b>Poursuivre le développement de l’offre de logements très sociaux (PLAI, logements conventionnés privés à bas loyers)</b></p> <p>Le PLH prévoit la poursuite du développement de l’offre en PLAI. Entre 2017 et 2022, 30% minimum des logements locatifs sociaux produits seront consacrés au PLAI dans les communes SRU et dans les opérations de plus de 10 logements dans les communes non SRU (Cf. fiche action 1).</p> <p align="center">➔ <b>Mobiliser des logements à bas loyer dans le parc privé, avec un accompagnement adapté des ménages</b></p> <p>Cela suppose de poursuivre le développement de solutions de logements en <b>intermédiation locative (type Solibail)</b> permettant de sécuriser les propriétaires par le biais d’organismes agréés, prenant la forme de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Location/sous-location : avec garantie du paiement du loyer, remise en état initial du bien à l’issue du bail, choix du sous-locataire et suivi du ménage</li> <li>• Mandat de gestion : gestion locative adaptée, avec bail et mise en œuvre de la garantie des risques locatifs.</li> </ul> <p>Ce type de dispositif peut être articulé avec une prestation d’accompagnement social (AVDL,</p>					

	<p>ASLL, autres).</p> <p>Il s'agit également d'<b>inciter des propriétaires bailleurs à mettre sur le marché des logements à loyer maîtrisé</b>. Sur ce dernier point, l'OPAH intercommunale 2017-2019 vise notamment à produire <b>22 logements à loyers maîtrisés sur 3 ans en conventionnement « social ou très social »</b> (12 dans le cadre d'un conventionnement avec travaux et 10 dans le cadre d'un conventionnement « sans travaux » ou avec « petits travaux »).</p> <p style="text-align: center;"><b>➤ Evaluer en continu les besoins complémentaires de développement de l'offre d'hébergement social pour les personnes en situation de rupture d'hébergement</b></p> <p>Cela suppose de poursuivre les réflexions engagées dans le cadre de groupes de travail avec le réseau de partenaires locaux (groupes de travail dans le cadre du PDALHPD, ateliers thématiques spécifiques) pour évaluer les besoins, coordonner les réponses entre les territoires et partager les bonnes pratiques (en matière d'accueil, d'orientation, de relogement, d'accompagnement social...).</p> <p>Certains projets seront développés en priorité sur le territoire de la CAPG s'ils s'inscrivent en complément de l'offre existante, et à destination de publics très spécifiques (logements temporaires de grande taille T3 et + pour les familles, hébergement pour femmes victimes de violences conjugales ou sans logement suite à une séparation, hébergement d'urgence).</p>
<b>RESULTATS ATTENDUS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir aux ménages les plus fragiles la capacité de se loger sur le territoire</li> <li>• Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en difficulté d'accès au parc social, en cohérence avec les politiques d'Etat (DALO), des départements et partenariales (PDALHPD)</li> <li>• Etre plus réactif dans la réponse en hébergement aux situations d'urgence</li> <li>• S'assurer de la bonne couverture territoriale en accompagnement social. Evaluer les besoins et partager les bonnes pratiques.</li> </ul>
<b>MOYENS / OUTILS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financement du développement de l'offre locative sociale en PLAI</li> <li>• OPAH</li> <li>• Soutien financier aux organismes agréés pour le suivi et l'accompagnement des ménages</li> <li>• Réflexions sur l'offre et la demande</li> </ul>
<b>MOYENS FINANCIERS</b>	<p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Aides au développement de l'offre locative sociale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAPG : subvention (Cf. action 2), garanties d'emprunt,</li> <li>• Etat : financements Etat PLAI</li> </ul> </li> <li>➤ <b>OPAH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAPG : budget de 87 500 € orienté conventionnement</li> <li>• Etat : financements Anah</li> <li>• Financements complémentaires : Conseil Régional, CD 06, ...</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Soutien à l'intermédiation locative</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAPG : 10 000 €/an Agis 06</li> <li>• Autres financements : FSL, Etat (programme 177)</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Moyens humains :</b></p> <p>Temps passé responsable Habitat et responsable Logement de la CAPG pour le suivi de la programmation de logements et la participation à des groupes de travail</p>
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	Communes et CAPG
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	Etat (DDT, DDCS), CD 06, tous les partenaires et acteurs locaux concernés par l'accueil, l'orientation et l'accompagnement des publics précarisés, SIAO, Gestionnaires de structures d'hébergement et de logements adaptés pour publics en difficultés, CCAS, ADIL 06, Action Logement, Bailleurs sociaux, Anah et opérateur de l'OPAH
<b>TERRITOIRES CONCERNES</b>	Tout le territoire intercommunal
<b>ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS</b>	PDALHPD, diagnostic 360 CIL



	2017	2018	2019	2020	2021	2022
CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE	Réflexion sur des projets répondant à des besoins spécifiques					
	Création de places d'hébergement / logements en diffus					
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements / hébergement dédiés créés</li> <li>• Nombre de logements PLAI livrés par an</li> <li>• Nombre de logements captés dans le parc privé</li> </ul>					
ACTIONS CONNEXES	<p>Action 1 : production de 759 logements par an, dont 49% en locatifs conventionnés</p> <p>Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social</p> <p>Action 6 : amélioration de l'habitat privé et lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Action 10 : amélioration de l'accès au logement des jeunes.</p>					

**Action 12 Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions**

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X	X	X	X	X	
<p>CONSTATS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés aux gens du voyage devient une compétence obligatoire des communautés d'agglomération à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.</b></li> <li>• Sur le territoire de la CAPG, 5 communes de plus de 5 000 habitants sont soumises à l'obligation de réaliser des aires d'accueil des Gens du Voyage, à savoir :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Pégomas</b> : 1 aire d'accueil de 30 à 40 places (ou la réalisation de 2 aires mutualisées avec les communes de Mandelieu-la-Napoule et Le Cannet , l'une de 50 places en tranche ferme*, et l'autre de 40 à 50 places en tranche conditionnelle*);</li> <li>○ <b>Mouans-Sartoux</b> : 1 aire d'accueil de 30 à 50 places ;</li> <li>○ <b>La Roquette-sur-Siagne</b> : 1 aire d'accueil de 20 places ;</li> <li>○ <b>Grasse</b> : 1 aire d'accueil de 40 à 50 places</li> <li>○ <b>Peymeinade</b> : 1 aire d'accueil de 30 à 50 places (ou la réalisation de 2 aires mutualisées entre Grasse et Peymeinade, l'une de 50 places en tranche ferme* et l'autre de 30 à 40 places en tranche conditionnelle*).</li> </ul> <p><i>* Les projets d'aires d'accueil portés par certains syndicats intercommunaux pourront faire l'objet d'une tranche ferme. Une fois mis en œuvre, ce premier équipement sera évalué en ce qui concerne son taux de fréquentation. S'il apparaît insuffisant au regard des besoins effectifs, la tranche conditionnelle devra être mise en œuvre.</i></p> <p><b>A noter que les besoins seront réévalués dans le cadre de la révision à venir du Schéma.</b></p> </li> <li>• Faute d'équipements adaptés suffisants, les caravanes stationnent généralement sur des terrains « sauvages » inadaptés, générant souvent des difficultés, des campings privés ou des terrains achetés, loués ou occupés par des ménages sédentaires, ce qui en multiplie la surpopulation.</li> <li>• <b>Aujourd'hui, une seule aire d'accueil de 20 à 25 places a été créée à Mouans-Sartoux en 2014 sur un terrain de 3 000 m<sup>2</sup></b> (investissement de 150 000 € pour l'aménagement, gestion en régie municipale). Autofinancée, cette aire n'est à ce jour pas homologuée par l'Etat ; la DDCS 06 a été saisie sur ce sujet.</li> <li>• Les communes de Grasse et de La Roquette-sur-Siagne ont inscrit des <b>emplacements réservés dans leurs PLU</b> en cours de révision, mais sans réalisation effective pour l'instant. Les communes de Grasse et de Peymeinade ont opté pour la requalification de l'aire actuelle inscrite dans le PLU de Grasse en aire mutualisée, au titre de la tranche ferme, conformément aux prescriptions du schéma départemental. La commune de Pégomas, avec les communes de Mandelieu-la-Napoule et du Cannet, ont identifié un terrain situé en zone agricole, mais sa mobilisation suppose la réalisation de travaux de lutte contre les inondations.</li> <li>• <b>La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 apporte de nouvelles mesures relatives à l'accueil des gens du voyage :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Création d'une obligation d'aménagement et d'entretien de terrains familiaux locatifs pour les collectivités locales dans le cadre des schémas départementaux ;</li> <li>○ Communes et EPCI compétents associés à l'élaboration et à la mise en œuvre du schéma dans le cadre d'une commission consultative (bilan annuel d'application du schéma) ;</li> </ul> </li> </ul>					

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Intégration dans le décompte SRU des terrains familiaux locatifs</b> aménagés au profit des gens du voyage en demande d’ancrage territorial (modalités de décompte précisées dans un décret) ;</li> <li>○ <b>Dépenses déductibles au prélèvement SRU étendues à celles en faveur de la production de terrains familiaux locatifs</b> au profit des gens du voyage ;</li> <li>○ Possibilité de localiser une aire prévue au schéma sur le territoire d’une autre commune que celle figurant au schéma, à condition qu’elle soit incluse dans le même secteur géographique identifié par le schéma (possibilité pour l’EPCI de retenir un terrain d’implantation sur le territoire d’une autre commune membre, ou de passer une convention fixant sa contribution financière à l’aménagement et à la gestion d’un ou de plusieurs terrains implantés sur le territoire d’un autre EPCI) ;</li> <li>○ Modalités d’aménagement et de fonctionnement des aires et terrains d’accueil des gens du voyage précisées par décret ;</li> <li>○ Possibilité pour le préfet d’engager une procédure lorsque l’EPCI ne met pas en œuvre les prescriptions du schéma (dans un délai de 2 ans, prorogeable 2 ans). En cas de refus et après échec de toutes les tentatives de conciliation, le préfet peut consigner des fonds intercommunaux. En l’absence de réaction de l’EPCI dans un délai de 6 mois, le préfet peut se substituer à lui et faire procéder aux mesures nécessaires.</li> <li>○ Amélioration du régime d’évacuation forcée des campements illicites dans les EPCI compétents respectant les prescriptions du schéma départemental ;</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>CONTENU</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <b>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</b></li> <li>● Identifier les potentialités foncières permettant la réalisation des aires d’accueil</li> <li>● Veiller à la mise en compatibilité des documents d’urbanisme</li> <li>➔ <b>Définir les modes organisationnels et besoins en ressources humaines, en lien avec le transfert de compétence</b> aux communautés d’agglomération relative à l’« aménagement, l’entretien et la gestion des aires d’accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs » ;</li> </ul> <p>Le transfert de cette compétence requière des compétences diversifiées, notamment en termes juridique, technique et sociologique. Elles relèvent principalement de</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● L’aménagement des aires à créer (réunions régulières avec les communes et les services techniques concernées de la CAPG) ;</li> <li>● La gestion des aires existantes, qui repose notamment sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La gestion des arrivées et des départs ;</li> <li>○ L’accueil et l’information des familles sur le fonctionnement de l’aire d’accueil et sur la vie locale ;</li> <li>○ La médiation entre les familles ;</li> <li>○ Le respect du règlement intérieur, et en particulier les durées de séjour ;</li> <li>○ L’encaissement des redevances (droit de place, consommation d’eau et d’électricité) ;</li> <li>○ Le ramassage des ordures ménagères ;</li> <li>○ Le gardiennage, sans obligation de présence 24h/24 ;</li> <li>○ La maintenance et l’entretien des aires, sachant que les réparations des installations, petites ou importantes sont fréquentes (à faire en lien avec le service technique communal ou intercommunal le cas échéant) ;</li> <li>○ La coordination des intervenants (en particulier échanges réguliers avec les communes concernées, avec la police municipale, les services sociaux, le Conseil Départemental, l’Etat...);</li> <li>○ La mise en œuvre du projet social.</li> </ul> </li> <li>● La gestion des stationnements illicites hors des aires d’accueil ;</li> </ul> <p>Les missions de gestion des aires peuvent être exercées en interne (via du personnel dédié au sein de l’EPCI, avec l’appui des services techniques intercommunaux pour la gestion des réparations et problèmes techniques) ou externalisées à un prestataire de service ad hoc.</p>

<p><b>RESULTATS ATTENDUS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteindre les objectifs du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)</li> </ul>
<p><b>MOYENS / OUTILS</b></p>	<p>PLU Approche foncière</p>
<p><b>MOYENS FINANCIERS</b></p>	<p><b><u>Moyens financiers :</u></b></p> <p><b>A] Financement à la création de terrains familiaux locatifs (identifiés dans le prochain schéma départemental)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAPG : subvention PLAI (Cf. action 2), garanties d'emprunt</li> <li>• Etat : financements PLAI</li> <li>• Autres financements des partenaires</li> </ul> <p><b>B] Financement de l'aménagement des aires permanentes d'accueil</b></p> <p>Le coût en investissement est estimé en moyenne à près de <b>35 k€ par place</b> de caravane. Coût annuel théorique estimé pour le nombre de places à créer sur la CAPG inscrit au schéma en vigueur : 120 à 160 places X 35 K€ = <b>700 à 933 K€</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CAPG : financement à calibrer</b></li> <li>• <b>Aide de l'Etat : plus de financement possible dans le cadre du schéma en vigueur</b></li> </ul> <p>A noter que l'Etat peut prendre en charge, dans la limite d'un plafond fixé par décret, les investissements nécessaires à l'aménagement et la réhabilitation des aires d'accueil, dans la proportion de 70% des dépenses engagées dans un délai de 2 ans suivant la publication du schéma (délai pouvant être prorogé de 2 ans si manifestation d'une volonté de se conformer aux obligations).</p> <p>Pour les aires de grand passage, l'Etat peut financer jusqu'à 100% du montant des dépenses engagées, dans la limite d'un plafond fixé par décret, dans les mêmes délais évoqués précédemment.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Subventions pour la réalisation d'aires permanentes d'accueil mobilisables auprès du Conseil Régional, du Conseil Départemental, et des CAF.</b></li> <li>• <b>Participation des communes à définir</b></li> </ul> <p>A noter que les dépenses relatives à la création des aires permanentes d'accueil des gens du voyage peuvent être déduites du prélèvement brut SRU (L302-7 du CCH). Dans le cadre du transfert de compétence, les subventions versées par les communes aux EPCI en charge de cette mission sont prises en compte pour la part relative aux dépenses d'investissement en faveur d'une offre nouvelle (acquisition des terrains, travaux de viabilisation, travaux d'équipement, moins-value de cession ou de mise à disposition).</p> <p><b>C] Financement de la gestion des aires d'accueil</b></p> <p>Le coût externalisé de gestion est évalué <b>entre 3 et 4 K€ par an et par place de caravane</b>. La Cour des comptes évalue à 1,5 K€ en moyenne par an le coût annuel d'une place restant à la charge de la collectivité après déduction des aides.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CAPG : financement à calibrer</b></li> <li>• <b>Aide de l'Etat à la Gestion des Aires d'Accueil des Gens du Voyage – AGAA.</b> Une convention annuelle doit être signée au préalable par le Préfet et le gestionnaire. Versée en fonction du taux d'occupation, cette aide est évaluée à 1,5 K€ par place occupée et par an, dans l'hypothèse d'un taux d'occupation de 100%</li> <li>• <b>Aide de la CAF</b> pour les aires conventionnées (allocation logement)</li> </ul> <p><b><u>Moyens humains :</u> envisager une montée en puissance progressive selon la réalisation des aires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Suite au transfert de compétence à la CAPG :</b> dossier suivi par la DGA Aménagement et Cadre de vie, avec l'appui transversal des différentes directions (Habitat, Aménagement, Affaires Juridiques, Finances, etc.) ;</li> <li>• <b>Suite à la création d'une aire ou plusieurs aires</b> prévues au schéma sur le territoire :</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>En cas de gestion externalisée</b> : prévoir un demi-ETP, principalement chargé du suivi du marché avec les prestataires (à budgéter), de la médiation concernant les stationnements illicites, et de la coordination avec les partenaires associés. <i>A noter : la CASA compte un demi-ETP en 2017 pour le suivi de deux aires d'accueil dont la gestion est confiée à des prestataires.</i></li> <li>○ <b>En cas de gestion en régie</b> : besoin en recrutement à calibrer finement.</li> </ul>					
<b>CONDUITE DE L'ACTION</b>	CAPG, en collaboration avec les communes					
<b>PARTENAIRES ASSOCIES</b>	Etat, Communes, Associations gérant les aires d'accueil					
<b>TERRITOIRES CONCERNES</b>	Tout le territoire intercommunal, et notamment les communes concernées par l'obligation de réaliser une aire d'accueil					
<b>ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS</b>	SDAHGV PDALPD PLU Référentiel foncier du PLH					
<b>CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	X	X	X	X	X	X
<b>OBSERVATION ET SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liste des parcelles mobilisables</li> <li>• Nombres d'emplacements réservés pour les aires d'accueil dans les PLU</li> <li>• Nombre d'aires et de places créées</li> </ul>					
<b>ACTIONS CONNEXES</b>	Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social Action 14 : étude de délégation des aides à la pierre.					

**Action 13 Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat de l'agglomération**

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Ani mation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X		X			
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>La mise en œuvre du PLH doit faire l'objet d'un pilotage politique sur les 6 ans à venir, qui requiert une gouvernance spécifique, la mobilisation de ressources humaines internes suffisantes pour le suivi et la mobilisation de tous les partenaires pressentis.</li> </ul> <p>Le PLH mobilise un certain nombre d'outils et de dispositifs qui se traduisent dans le budget de la collectivité, mais dont il faut apprécier également l'efficacité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Avec une articulation encore plus forte entre PLH, outils d'urbanisme et projet stratégique du territoire au travers le SCOT, le suivi du PLH demande un lien renforcé avec les services en charge du développement et l'urbanisme opérationnel. Les nouveaux dispositifs de gestion du parc locatif social et notamment la mise en place de la Conférence Intercommunales du Logement nécessite là aussi la mobilisation des ressources humaines internes dans ce domaine de compétence spécifique.</li> </ul>					
CONTENU	<p><b>➤ Amplifier les dynamiques d'échanges et de partenariat entre l'agglomération, les communes et les différents partenaires de l'habitat</b></p> <p>Pour assurer dans le temps le suivi et l'animation du PLH, il convient de définir les instances mobilisables sur le sujet, en précisant la gouvernance et le rôle de chacune d'entre elles.</p>					
	Pilotage du PLH	<p><b>Comité de pilotage annuel du PLH</b> : instance de décision et de validation (présentation annuelle des bilans PLH, hiérarchisation des priorités, réalisation des arbitrages stratégiques). Ce comité de pilotage réunit les maires et/ou leurs adjoints à l'urbanisme et l'habitat et leurs partenaires institutionnels (Etat, CD06, ...)</p> <p>Commission Habitat et Conseil Communautaires : composée de représentants des communes, la Commission Habitat se réunit régulièrement pour préparer les décisions communautaires pour la mise en œuvre, faire le point sur les engagements financiers, discuter des points d'arbitrage, préparer les Conseils Communautaires et le Comité de Pilotage annuel.</p>				
	Mise en œuvre du PLH	<p><b>Mobilisation des personnes ressources en interne</b> : services logement, urbanisme, politique de la ville et développement économique. Elles participent aux comités techniques de suivi aux côtés des élus référents, des techniciens des communes et des partenaires à associer selon les thématiques.</p> <p><b>Comités techniques</b> (parc privé – OPAH et PRU, bilans annuels PLH, comité de suivi des études thématiques à venir...) : réflexions de fond sur la conduite des actions du PLH, proposition de réajustements éventuels de la politique de l'habitat (au vue des résultats, des évolutions du contexte local et des modifications règlementaires nationales)</p> <p><b>Réunions avec les communes sur l'accompagnement à la mobilisation des outils permettant une production diversifiée de logements dans le cadre des PLU</b></p>				
	Animation du PLH	<p><b>Ateliers PLH et groupes de travail thématiques à organiser sur les sujets clés</b> (Production en accession sociale, Habitat intermédiaire et formes d'habitat, Hébergement et logements des publics précarisés, ...)</p>				

	<p><b>Réflexions transversales aux différentes politiques sectorielles de l'agglomération et des communes</b> : participation à des réflexions plus globales prenant notamment en compte la dimension Habitat (politique des transports, du développement économique, de la transition énergétique, SCOT, PLU...)</p> <p><b>Informations auprès de la population pour communiquer sur les actions menées</b> (information enrichie et actualisée sur le site Internet, encart dans les bulletins municipaux ou de l'agglomération, via des relais d'information existants – ADIL, permanences OPAH...) : en particulier sur la procédure de demande de logement social (en lien avec la réforme de gestion des demandes et attributions - Cf. action 15), sur les opérations de logement innovantes et de qualité livrées récemment...</p>
<p>Articulation avec les PLH des EPCI voisins</p>	<p><b>Groupe de travail et de réflexion inter-PLH avec les EPCI voisins (CASA et CAPL)</b> : échange sur des problématiques communes, partage de bonnes pratiques, mise en cohérence d'actions communes, possibilités de mutualisations...</p>
<p style="text-align: right;"><i>La composition de ces instances sera clairement définie.</i></p>	
<p style="text-align: center;"><b>➔ Evaluer les actions conduites (bilans annuel, triennal, final)</b></p>	
<p>Ces bilans, plus détaillés pour ceux réalisés sur la première période triennale et à l'échéance du PLH, seront réalisés par le service Habitat et présentés en comité de pilotage. Ils feront notamment état :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des résultats obtenus par rapport à ceux attendus,</li> <li>• Des moyens mis en œuvre pour les atteindre ;</li> <li>• Des difficultés rencontrées ;</li> <li>• Des réajustements proposés en termes d'actions et de budget, au regard du bilan et des évolutions du contexte local et national.</li> </ul>	
<p>A partir d'un ensemble de critères retenus dans ce programme d'actions, il est convenu que <b>les comités techniques contribuent à la transmission des données nécessaires à l'évaluation, pour une présentation annuelle des résultats en commission Habitat.</b></p>	
<p>Il conviendra notamment de renforcer le dialogue avec les communes pour remonter les données annuelles, les consolider à l'échelle de la CAPG et analyser les résultats (informations sur la livraison et la programmation envisagée de logements, les données de l'inventaire SRU, etc.).</p>	
<p style="text-align: center;"><b>➔ Optimiser le dispositif de suivi, d'évaluation et d'adaptation de la politique locale de l'habitat, sur la base d'un observatoire de l'habitat, pérenne et simple d'utilisation</b></p>	
<p>Il s'agit de mettre en place un dispositif d'observation permettant d'avoir une connaissance actualisée des dynamiques à l'œuvre sur le territoire, et de faciliter le suivi et l'évaluation du PLH.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'un tableau de bord constitué des indicateurs de contexte général (dynamiques sociodémographiques, évolutions du marché de l'habitat, etc.) et des indicateurs de suivi des actions. Les indicateurs constitués doivent être pertinents (fiables, actualisables dans le temps), et dans la mesure du possible être comparés aux valeurs observées sur des territoires référents adaptés.</li> <li>• Mise en place d'un tableau de bord des opérations de logements livrées, engagées et programmées (une ligne par opération), cartographie des projets.</li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>RESULTATS ATTENDUS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliser l'ensemble des partenaires de l'habitat, et notamment les communes, pour œuvrer à la réussite du PLH</li> <li>• Observer et évaluer annuellement les actions menées et dynamiques à l'œuvre afin d'estimer si une réorientation de certaines thématiques est nécessaire</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>MOYENS / OUTILS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partenariat, réunions</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conventions d'échange de données avec les partenaires</li> <li>• Actualisation des données de cadrage</li> </ul>					
MOYENS FINANCIERS	<p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Service Habitat de la CAPG</li> </ul> <p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention à l'ADIL de 15 000 €/an pour l'information aux particuliers</li> </ul>					
CONDUITE DE L'ACTION	CAPG, service Habitat, en collaboration avec les communes					
PARTENAIRES ASSOCIES	Etat (DDTM, DDCS, Préfecture, DREAL, Anah), CD06, Conseil Régional, services de la CAPG, Communes, CCAS, Bailleurs sociaux, Action Logement, Promoteurs, SPL, EPF, CAF, ADIL, Associations, etc.					
TERRITOIRES CONCERNES	Tout le territoire intercommunal					
ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS	Conférence Intercommunale du Logement Atlas et observatoires de l'habitat existants sur le département					
CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
	Groupes de travail thématiques					
	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan à mi-parcours	Bilan annuel	En fin d'année/ début 2023 : bilan global du PLH
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation de tableaux de bord pour bilan et aide à la décision</li> <li>• Mise en place des comités et instances PLH</li> <li>• Mobilisation des partenaires, diffusion et partage d'informations</li> </ul>					
ACTIONS CONNEXES	<p>Action 1 : production de 759 logements par an, dont 49% en locatifs conventionnés</p> <p>Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social</p> <p>Action 3 : objectif de 5% minimum en accession sociale</p> <p>Action 4 : opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat « intermédiaire »</p> <p>Action 5 : mobilisation des outils PLU permettant une production diversifiée de logements</p> <p>Action 6 : amélioration de l'habitat privé et lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Action 7 : revitalisation du centre de Grasse</p> <p>Action 8 : offre alternative adaptée aux personnes âgées, à mobilité réduite, handicapées</p> <p>Action 9 : mobilisation d'une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée dans le Haut-Pays en particulier</p> <p>Action 10 : amélioration de l'accès au logement des jeunes</p> <p>Action 11 : offre complémentaire en hébergement social</p> <p>Action 12 : accueil des Gens du Voyage</p> <p>Action 14 : étude de délégation des aides à la pierre</p> <p>Action 15 : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement</p>					



**Exemples de tableaux de bord – de suivi (liste non exhaustive) :**

THEMATIQUES	INDICATEURS CLES
<p>Données de cadrage</p> <p><i>INSEE, INSEE-DGI, FILOCOM, RPLS, CAF, Sit@del, CLAMEUR, observatoire des loyers, Base Bien...</i></p>	<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 social, 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>
<p>Suivi des projets de construction de logements (opérations livrées et projetés – en cours ou programmées) / cartographie</p> <p><i>Echange annuel avec les communes, croisement avec base Sit@del</i></p> <p><i>Suivi des financements de logement social, des obligations triennales et des bilans SRU annuels de la DDTM</i></p>	<p>Pour les opérations de plus de 5 logements (une ligne par opération – logements livrés / financés LLS / PC déposé / potentiels fonciers)</p> <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>- DOC, 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> <p>+ estimation de la construction totale annuelle en diffus pour les opérations de moins de 5 logements</p>
<p><b>SUIVI DES ACTIONS :</b></p>	
<p><b>Action 1 : Produire 800 logements par an sur l'ensemble du territoire, dont 50 % locatifs conventionnés</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et typologie des logements financés, livrés (Cf. suivi de la construction)</li> </ul>
<p><b>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</b></p>	<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>
<p><b>Action 3 : Viser un objectif de 5 % minimum en accession sociale à la propriété</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et typologie des logements financés, livrés en accession sociale (Cf. suivi de la construction)</li> </ul>
<p><b>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</b></p>	<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>
<p><b>Action 5 : Mobiliser dans les PLU l'ensemble des outils permettant une production diversifiée de logements dans les espaces stratégiques et de projet</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>

<b>Action 6 : Poursuivre les actions d'amélioration et d'adaptation du parc privé existant sur l'agglomération (OPAH intercommunale)</b>	<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>
<b>Action 7 : Poursuivre les actions de revitalisation du centre de Grasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicateurs de suivi précisés dans la prochaine convention de renouvellement urbain</li> </ul>
<b>Action 8 : Favoriser le développement d'une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées / à mobilité réduite / handicapées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et types de logements dédiés aux personnes âgées produits</li> <li>• Nombre de logements dans le parc privé et social existant adaptés à la perte d'autonomie et au handicap</li> <li>• Nombre de logements attribués aux seniors / personnes handicapées et rapport demandes / attributions</li> <li>• Réalisation d'une étude seniors et conclusions</li> </ul>
<b>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...)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place de la plateforme (ou autre solution)</li> <li>• Offre disponible recensée</li> <li>• Nombre de candidats hébergeants et hébergés chaque année dans le cadre de la plateforme</li> </ul>
<b>Action 10 : Favoriser l'accès au logement des jeunes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements en financés, livrés (T1-T2, PLAI)</li> <li>• Evolution du rapport demande / attributions pour les moins de 30 ans, pour les chambres-T1-T2, pour les PLAI</li> <li>• Réalisation de l'étude et conclusions de l'étude</li> </ul>
<b>Action 11 : Développer une offre d'accueil en hébergement social s'inscrivant en complément de l'offre existante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de l'offre en structures d'hébergement</li> <li>• Nombre de logements / hébergement dédiés créés</li> <li>• Nombre de logements PLAI livrés par an</li> <li>• Nombre de logements captés dans le parc privé</li> </ul>
<b>Action 12 : Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liste des parcelles mobilisables / nombres d'emplacements réservés pour les aires d'accueil dans les PLU</li> <li>• Nombre d'aires et de places créées</li> </ul>
<b>Action 13 : Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat de l'agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation de tableaux de bord pour bilan et aide à la décision</li> <li>• Mise en place des comités et instances PLH</li> <li>• Mobilisation des partenaires, diffusion et partage d'informations</li> </ul>
<b>Action 14 : Envisager la prise de délégation des aides à la pierre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décision prise suite à la réalisation de l'étude</li> <li>• Bilan annuel des aides à la pierre</li> </ul>
<b>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</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenues des CIL et nombre de participants</li> <li>• Bilan des attributions : Taux de mobilité, Nombre d'attributions par commune, par quartier, en QPV / hors QPV, selon les revenus (plafonds de revenus HLM et seuil de bas revenus), Part des publics prioritaires dans les attributions, Nombre d'attribution en mutation / en 1<sup>er</sup> accès</li> <li>• Atlas LLS et référentiel sur le fonctionnement et l'occupation du parc social</li> </ul>

**Action 14** Envisager la prise de délégation des aides à la pierre

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
		X			X	X
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>La programmation de logement locatif social est gérée par les communes. La CAPG n'intervient que dans le cadre d'un soutien financier (subventions et garanties d'emprunt), ce qui limite sa possibilité d'avoir une vision d'ensemble et d'agir sur cette programmation pour tendre vers un rééquilibrage de l'offre.</li> <li>Depuis la loi du 18 mars 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales (acte II de la décentralisation), la délégation de l'attribution des aides publiques à l'habitat est possible pour les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) disposant d'un PLH approuvé. La durée des conventions est de six années renouvelable.</li> </ul>					
CONTENU	<p>➔ <b>Mener une étude permettant d'évaluer l'opportunité et la faisabilité de prendre la délégation des aides à la pierre pour la CAPG</b></p> <p>Cette étude précisera les valeurs ajoutées potentielles de la prise de compétence.</p> <p>Elle en précisera le cas échéant la portée - examen des options possibles - et l'impact organisationnel pour la CAPG : définition des modes de gestion et d'organisation.</p> <p>Enfin, elle pourra intégrer un accompagnement de la CAPG dans la finalisation de la démarche : assistances technique et juridique, accompagnement à la rédaction des conventions, etc.</p>					
RESULTATS ATTENDUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Accompagner de manière plus systématique l'atteinte des objectifs du PLH pour de meilleurs résultats.</li> </ul>					
MOYENS / OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règles d'intervention financière en matière de logement locatif social, CIL</li> </ul>					
MOYENS FINANCIERS	<p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Budget Etude-prestation intellectuelle pour mesurer l'opportunité de la prise de délégation de compétence des aides à la pierre, le dimensionnement du service et accompagnement dans la mise en place de la délégation (20 000 € HT à prévoir sur une année).</li> </ul> <p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A calibrer selon conclusions de l'étude</li> </ul>					
CONDUITE DE L'ACTION	CAPG					
PARTENAIRES ASSOCIES	Etat (Préfecture, DDT) CD 06					
TERRITOIRES CONCERNES	Tout le territoire intercommunal					
ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS	Financement logement social CIL					
CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Etude		Mise en œuvre de la DAP si option retenue			
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Décision prise suite à la réalisation de l'étude</li> <li>Bilan annuel des aides à la pierre</li> </ul>					

## ACTIONS CONNEXES

Action 1 : production de 759 logements par an, dont 49% en locatifs conventionnés  
Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social  
Action 3 : objectif de 5% minimum en accession sociale  
Action 6 : amélioration de l'habitat privé et lutte contre l'habitat indigne  
Action 7 : revitalisation du centre de Grasse  
Action 8 : offre alternative adaptée aux personnes âgées, à mobilité réduite, handicapées  
Action 10 : amélioration de l'accès au logement des jeunes  
Action 11 : offre complémentaire en hébergement social  
Action 13 : animation, suivi et évaluation de la politique de l'habitat

**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**

NATURE DE L'ACTION	Appui aux communes	Soutien financier	Animation / Coordination	Conseil / Ingénierie	Programmation	Financement étude
	X		X	X		
CONSTATS	<ul style="list-style-type: none"> <li>La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a introduit la possibilité pour tous les EPCI dotés d'un PLH adopté, de mettre en place une <b>Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</b>. Cette faculté devient obligatoire dès lors que le territoire intercommunal comprend au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville au titre de la loi de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine du 21 février 2014. Avec deux quartiers concernés par la signature en 2015 d'un contrat de ville, la Communauté d'agglomération se doit de mettre en place cette CIL, qui sera co-présidée par le représentant de l'Etat dans le département et le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse.</li> <li>Cette instance doit permettre de rendre plus transparent le système d'attribution, de définir les objectifs en matière d'attribution entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation, d'améliorer l'information des demandeurs en les rendant acteurs de leur demande, et de mieux partager la stratégie de développement à l'échelle du territoire.</li> </ul>					
CONTENU	<p style="text-align: center;"><b>⇒ Engager une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagnement à la mise en œuvre de la CIL et à la rédaction des documents cadres</b></p> <p>Le rôle de cette prestation pourra être en particulier de réaliser un diagnostic précis et partagé avec l'ensemble des partenaires sur les modalités d'accueil et d'information du demandeur, les modalités de traitement et d'instruction des demandes, le traitement des relogements prioritaires, l'état, le fonctionnement et l'occupation du parc social, la pression de la demande locative sociale. La constitution d'un référentiel cartographique en matière de difficulté de fonctionnement des résidences pourra contribuer par ailleurs à rendre opérationnelles les orientations en matière d'attribution.</p> <p>Il s'agira par ailleurs de mettre en place des ateliers de travail en privilégiant une réflexion par thématique plutôt que par dispositif règlementaire, les documents cadres étant étroitement liés et se recoupant sur plusieurs thématiques.</p> <p style="text-align: center;"><b>⇒ Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</b></p> <p>La CIL est instituée sur arrêté préfectoral ou sur arrêté conjoint du Préfet et du Président de l'EPCI.</p> <p>Par délibération du 13 novembre 2015, le Conseil de Communauté a décidé de la création de la Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire du Pays de Grasse.</p> <p>L'objectif de cette instance est de créer les conditions de dialogue entre les élus locaux, les instances départementales et les principaux intervenants sur le parc social. Il sera donc nécessaire de mettre en place des groupes de travail, et de tenir une fois par an une conférence thématique.</p> <p>La CIL doit permettre d'identifier les marges de manœuvre permettant d'appliquer les orientations stratégiques en matière d'attribution et de gestion de la demande de logements sociaux, issues de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs.</p>					

### ➔ **Elaborer et mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**

La CIA vise à « fixer les objectifs de mixité sociale et d'équilibre des territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville ». Les objectifs permettent d'agir sur le processus d'attribution afin de corriger de manière significative l'occupation du parc social à terme.

Il s'agira aussi, comme le prévoit la législation, de déterminer les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Le processus d'élaboration de la CIA est conçu en coproduction avec les partenaires, en amont par la mise en place d'ateliers permettant de travailler sur les points les plus importants dans le contexte de l'agglomération, et en aval par un suivi rapproché de la phase de rédaction.

Il s'agira en particulier de définir :

- Des objectifs d'équilibres sociaux à l'échelle des quartiers à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations (ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu défini par la loi) ;
- Des objectifs d'accueil communaux des publics prioritaires (DALO, PDALPD...) : déclinaison territoriale de l'Accord Collectif Départemental en favorisant une réponse de proximité ;
- Des modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la CIA ;
- Des modalités de suivi-évaluation de la CIA.

### ➔ **Elaborer et mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)**

L'article 97 de la loi ALUR prévoit que tout EPCI doté d'un PLH exécutoire doit élaborer un PPGDLSID.

Destiné à être rendu public et diffusé, cet outil opérationnel vise à simplifier les démarches des demandeurs et à favoriser le partage de l'information entre les partenaires (modalités d'organisation mises en place sur le territoire pour répondre aux besoins d'information des demandeurs de logement social). Il arrête également les fonctionnalités assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande - module prévu pour être opérationnel courant 2017.

- **Il s'agira de poursuivre le travail initié par la CAPG dans le cadre d'ateliers de travail pour alimenter les réflexions devant conduire à l'élaboration du PPGDLSID :**
  - Poursuivre le travail de recensement des services d'accueil et d'information des demandeurs sur le territoire - lieu centralisateur sur Grasse et relais d'accueil de proximité sur les communes où il y a du parc social
  - Identifier les besoins en information complémentaire, à l'usage des demandeurs et à l'usage des professionnels accompagnant les demandeurs,
  - Définir des principes communs d'accueil et d'information
  - Labelliser les lieux d'accueil, mettre en place un éventuel « lieu commun » (tête de réseau en matière d'information des demandeurs)
  - Faire évoluer le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) vers un fichier partagé.

## RESULTATS ATTENDUS

- Créer une instance de partage de l'information et un lieu d'échange sur les thématiques en lien avec l'habitat
- Définir les champs de compétence de la Conférence Intercommunale du Logement
- Veiller aux équilibres de peuplement, et améliorer la mixité sociale à l'échelle des quartiers, voire des programmes
- Améliorer la mobilité dans le parc social et faciliter le parcours des demandeurs de logements sociaux
- Améliorer la prise en charge des ménages demandeurs d'un logement sociale : leur fournir une information plus complète et harmonisée à l'échelle du territoire, mieux les

	<p>orienter selon leur situation spécifique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter les échanges d'informations entre les acteurs du logement social</li> <li>Garantir un traitement plus efficace et plus transparent des demandes de logements sociaux sur le territoire intercommunal</li> </ul>																		
MOYENS / OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupes de travail dans le cadre de l'élaboration du document cadre de la CIL, de la CIA et du PPGDID : partage du diagnostic et des priorités, retour d'expériences des différents acteurs, co-élaboration des orientations et des documents cadres</li> <li>Conférence Intercommunale du Logement annuelle sur une thématique en lien avec le logement social</li> <li>Journée d'échange avec les professionnels de l'habitat lors du bilan à mi-parcours du PLH, afin de réaffirmer les orientations et de promouvoir le dispositif</li> </ul>																		
MOYENS FINANCIERS	<p><b>Moyens humains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Service Logement de la CAPG, en lien avec le Service Habitat de la CAPG</li> </ul> <p><b>Moyens financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir 20.000 € (3,3 K€ /an) pour la réalisation de l'étude</li> <li>Subvention Etat mobilisable pour la réalisation d'études habitat</li> </ul>																		
CONDUITE DE L'ACTION	CAPG (service Logement, en collaboration avec le service Habitat et les communes)																		
PARTENAIRES ASSOCIES	Maires des communes membres, préfet, Etat (DDTM, DDCSPP), bailleurs sociaux, ARO-HLM, réservataires, organismes agréés (L635-2 CCH), association de locataires siégeant à CNC, associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, représentant des personnes défavorisées, CD06, etc..																		
TERRITOIRES CONCERNES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Echelons communal et intercommunal : prise en charge des publics prioritaires</li> <li>Echelon quartier : équilibres sociaux</li> <li>Echelon QPV : les ménages relogés au titre du DALO sont à reloger en dehors des QPV, les loyers peuvent être modulés dans et hors QPV</li> <li>Echelon programme : stratégie d'attribution</li> </ul>																		
ARTICULATIONS AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS	<p>Contrat de Ville PDALPD Accord Collectif Départemental et DALO</p>																		
CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Suivi</td> <td>Fin du contrat de ville. Bilan et réflexion sur le nouveau contrat de ville</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mise en place de la CIL et de la CIA</td> <td>Adoption du PPGDLSID</td> <td>Bilan annuel</td> <td>Bilan annuel</td> <td>Bilan annuel</td> <td>Bilan annuel</td> </tr> </tbody> </table>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Suivi			Fin du contrat de ville. Bilan et réflexion sur le nouveau contrat de ville			Mise en place de la CIL et de la CIA	Adoption du PPGDLSID	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel
	2017	2018	2019	2020	2021	2022													
Suivi			Fin du contrat de ville. Bilan et réflexion sur le nouveau contrat de ville																
Mise en place de la CIL et de la CIA	Adoption du PPGDLSID	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan annuel														
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tenues des CIL et nombre de participants</li> <li>Bilan des attributions : Taux de mobilité, Nombre d'attributions par commune, par quartier, en QPV / hors QPV, selon les revenus (plafonds de revenus HLM et seuil de bas revenus), Part des publics prioritaires dans les attributions, Nombre d'attribution en mutation / en 1<sup>er</sup> accès</li> </ul>																		
ACTIONS CONNEXES	<p>Action 1: production de 759 logements par an, dont 49% en locatifs conventionnés</p> <p>Action 2 : soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social</p> <p>Action 3 : objectif de 5% minimum en accession sociale</p> <p>Action 13 : animation, suivi et évaluation de la politique de l'habitat</p>																		

## VI. Les moyens nécessaires pour la mise en œuvre du PLH

### Synthèse des moyens financiers déployés pour le PLH (budget moyen annuel prévisionnel)

ORIENTATIONS STRATEGIQUES	PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH 2017-2022	MOYENS HUMAINS & FINANCIERS	ESTIMATIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	
			CAPG	Communes
<b>ORIENTATION 1</b>  <b>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</b>	<b>ACTION 1</b> Produire 759 logements par an sur l'ensemble du territoire, dont 49 % locatifs conventionnés	• Subventions de la CAPG à la production de l'offre locative social / en accession sociale (Cf. actions 2 & 3)		
	<b>ACTION 2</b> Poursuivre le soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social	<b>SUBVENTIONS AUX BAILLEURS SOCIAUX – production neuve ou acquisition-amélioration</b>  <b>A] Produire 111 PLAI par an</b>  Subvention de 100 € / m <sup>2</sup> de surface utile** (SU) ou de 6 500 €/logement. Toutes les communes sont concernées Cout annuel : 111 log. PLAI x 6 500 € = <b>721.5 K€/an</b>  <b>B] Produire 166 PLUS par an</b>  B.1- Pour les communes non SRU, 14 logements PLUS par an* : une subvention de la CAPG Subvention de 75 €/m <sup>2</sup> SU ou une subvention de l'ordre de 5 000 €/logement. Cout annuel : 14 log. PLUS x 5 000 € = <b>70 K€/an</b>  B.2- Pour les 6 communes SRU, 153 logements PLUS par an : une subvention communale définie librement par chaque commune pour les logements PLUS (proposition) : Cout potentiel pour les 6 communes SRU si subvention PLUS équivalente à celle initialement prévue par la CAPG à 75 €/m <sup>2</sup> SU ou 5 000 €/logement : 153 x 5 K€ = <b>765 K€/an</b>  <b>=&gt; Soit potentiellement :</b>  <b>791 500 € / an pour la CAPG et 765 000 €/an pour les communes SRU (montants déductibles des pénalités SRU)</b>  <i>*arrondi au nb entier supérieur</i> <i>**hypothèse superficie à prendre en considération pour le calcul : 60 m<sup>2</sup> SH soit 65 m<sup>2</sup> SU en moyenne</i>	791 500 €	765 000 €
	<b>ACTION 3</b> Viser un objectif de 5 % minimum en accession sociale à la propriété (PSLA et accession sociale directe)	<b>Mesures financières</b> <b>Néant</b>	0 €	0 €

87



	<b>ACTION 4</b> Conforter les centralités par le développement d'opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat « intermédiaire », intégrant des commerces, services et équipements	<b>Mesures financières</b> Financement d'une démarche d'appel à projet "habitat intermédiaire" Cout prévisionnel : 40 000 € lissés sur 6 ans, soit 6 660 €/an  <b>Moyens humains :</b> • Services Habitat & Aménagement de la CAPG pour lancement et suivi	6 660 €	0 €
	<b>ACTION 5</b> 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)	<b>Mesures financières :</b> Prévoir 20.000 €, soit 3.3 K€ /an, pour la réalisation d'études complémentaires / mobilisation d'experts, au bénéfice des communes (faisabilité, expertises capacités foncières et financières, etc.)  <b>Moyens humains :</b> • Animation groupe de travail PLU - mobilisation 1 agent Pays de Grasse	3 330 €	A définir
ORIENTATION 1		Sous-total financier	<b>801 490 €</b>	<b>765 000 €</b>

ORIENTATIONS stratégiques	PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH 2017-2022	MOYENS HUMAINS & FINANCIERS	ESTIMATIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	
			CAPG	Communes
ORIENTATION 2  Poursuivre les efforts de renouvellement du parc existant, et améliorer les équilibres sociaux	<b>ACTION 6</b> Poursuivre les actions d'amélioration et d'adaptation du parc privé existant sur l'agglomération (notamment au travers de l'OPAH intercommunale)	<b>Mesures financières :</b> - Aides aux travaux : 627 K€/3 = 209 K€ / an - Ingénierie : 660 K€ HT/3 = 220 K€ HT/an  <b>Moyens humains :</b> • service Habitat	429 000 €	0 €
	<b>ACTION 7</b> Poursuivre les actions de revitalisation du centre ancien de Grasse	<b>NPNRU piloté par la CAPG</b>  <b>A] PHASE PREFIGURATION</b> Selon dispositions inscrites dans le protocole de préfiguration signé en 2017. Coût estimatif prévisionnel, participations partenaires déduites, de <b>111,5 K€ / 6 ans du PLH = 18,5 K€ / an</b> -détail ci-après.  <i>NB : la durée totale de la phase de préfiguration du NPNRU est fixée à 18 mois. Pour autant, le coût total est lissé sur les 6 ans du PLH.</i>  <b>A.1] Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)</b> Coût prévisionnel : 100 000 € HT, soit 120 000 € TTC Cofinancement ANRU : 50 000 €, <i>soit un solde de 70 000 €</i>  <b>A.2] Etude de programmation urbaine</b> Coût prévisionnel : 130 000 € HT, soit 156 000 € TTC Cofinancements : ANRU : 30 000 € ; REGION : 35 000 €, CDC : 60 000 €, <i>soit un solde de 31 000 €</i>  <b>A.3] Etude de conventionnement du parc privé</b> Coût prévisionnel : 15 000 € HT, soit 18 000 € TTC Cofinancement ANAH : 7 500 €, <i>soit un solde de 10 500 €</i>	18 500 €	

	<b>B] PHASE OPERATIONNELLE NPRU :</b>  Aide aux travaux à définir dans la convention ANRU suite aux études de préfiguration.  <b>Moyens humains :</b> ½ ETP chef de projet – cofinancé ANRU 1 chargé de mission RU		A définir
	ORIENTATION 2	Sous-total financier	447 500 € - €

ORIENTATIONS stratégiques	PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH 2017-2022	MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	ESTIMATIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	
			CAPG	Communes
<b>ORIENTATION 3</b>  <b>Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement au regard de leur situation de vie</b>	<b>ACTION 8</b> Favoriser le développement d'une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées, à mobilité réduite, handicapées	<b>Moyens financiers :</b>  <b>A] AIDE FINANCIERE A L'ADAPTATION DES LOGEMENTS (Cf. OPAH interco) :</b> Objectif OPAH : 50 logements améliorés sur 3 ans => 100 000 €, soit 33 330 €/an sur la durée de l'Opah, ou 16 660€/an lissé sur le PLH. <i>[montant inclus dans l'estimation Action 6 OPAH]</i>  <b>B] ETUDE SENIORS</b> Prévoir 30 000 €, soit 5 000 €/an, pour la réalisation d'une étude d'évaluation des besoins des séniors en matière d'habitat - diagnostic – préconisations	5 000 €	
	<b>ACTION 9</b> Dans le Haut Pays en particulier, mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courtes durées d'actifs en mobilité	<b>Moyens humains :</b> Plateforme de l'offre disponible pour ces besoins : création d'un site Internet ou d'une rubrique sur le site internet de la CAPG : temps de travail MSAP, service Habitat, services Communication et Informatique  <b>Moyens financiers :</b> Si choix de création d'une plate-forme de réservation en temps réel et communication aux personnes intéressées : prévoir 6 000 € (budget mutualisé PLH et Contrat de ruralité)	1 000 €	
	<b>ACTION 10</b> Favoriser l'accès au logement des jeunes	<b>Moyens financiers :</b> Etude sur l'offre et les besoins concernant le logements étudiants et besoins temporaires de logements et d'hébergement (apprentis, stagiaires, saisonniers...) : 20 000 € sur les 6 ans, soit 3,3 K€/an	3 330 €	

	<b>ACTION 11</b> Développer une offre d'accueil en hébergement social s'inscrivant en complément de l'offre existante	<b>Moyens financiers :</b> Financement logement locatif social (Cf. action 2) Développement de l'offre locative privée conventionnée (Cf. action 6) <b>Soutien à l'intermédiation locative IML</b>	10 000 €	
	<b>ACTION 12</b> Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	<b>CALIBRAGE A PRECISER</b>  <b>A] Financement de l'aménagement des aires permanentes d'accueil</b> Coût moyen en investissement estimé env. à 35 k€ par place. Coût annuel théorique estimé pour le nombre de places à créer sur la CAPG inscrit au schéma en vigueur : 120 à 160 places X 35 K€ = 700 à 933 K€  <b>B] Financement de la gestion des aires d'accueil</b> Coût externalisé de la gestion est évalué entre 3 et 4 K€ par an et par place de caravane. La cour des comptes évalue à 1,5 K€ en moyenne le coût annuel d'une place restant à la charge de la collectivité après déduction des aides.	A préciser	
ORIENTATION 3		Sous-total financier	<b>19 330 €</b>	<b>0 €</b>

ORIENTATIONS stratégiques	PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH 2017-2022	MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	ESTIMATIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	
			CAPG	Communes
ORIENTATION 4  Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat	<b>ACTION 13</b> Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat de l'agglomération	<b>Moyens humains :</b> moyens constants  Financement ADIL06 Permanences, conseils, formations : 15 000 €/an	15 000 €	
	<b>ACTION 14</b> Etudier l'opportunité de la délégation de compétence sur l'agglomération	<b>Moyens financiers :</b> Etude sur l'opportunité de la prise de délégation de compétences en matière de logement (aides à la pierre): prévoir 20 K€ soit 3,3 K€/an  <b>Moyens humains :</b> Selon conclusions de l'étude, montée en puissance du service Habitat : de 1 à 2 ETP supplémentaires.	3 330 €	
	<b>ACTION 15</b> Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement	<b>Moyens financiers :</b> Etude d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place de la CIL et rédaction des documents cadres : 20 000 € sur les 6 ans, soit 3,3 K€/an  <b>Moyens humains :</b> Suivi Service Logement et Service Habitat	3 330 €	
ORIENTATION 4		Sous-total financier	<b>21 660 €</b>	<b>0 €</b>

		ESTIMATIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	
		CAPG	Communes
<b>Total des couts / an</b>		<b>1 289 480 €</b>	<b>765 000 €</b> <i>Déductibles prélèvements SRU</i>

## *Synthèse des moyens humains déployés pour le PLH*

- Renforcement du service Habitat & Renouvellement Urbain, composé a minima de :
  - Un responsable de service habitat + ½ chef de projet de renouvellement urbain
  - Un chargé de mission renouvellement urbain
- Redimensionnement du service en cas de conventionnement avec l'Etat pour la délégation de compétence : 1 à 2 ETP supplémentaires.