

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

DOCUMENT 1 | DIAGNOSTIC

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

Table des matières

PARTIE 1 UN TERRITOIRE ATTRACTIF & CONTRASTE.....	10
A. Un ralentissement de la dynamique démographique sur la période récente.....	11
B. Mobilités résidentielles : une difficulté à maintenir les jeunes et les familles aux revenus intermédiaires.....	14
C. Une dynamique économique favorable qui n'empêche pas les situations de précarités.....	16
Ce qu'il faut retenir.....	20
PARTIE 2 UNE TENSION SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS, EN DEVELOPPEMENT SUR LES DERNIERES ANNEES.....	21
A. Des marchés immobiliers de plus en plus <i>excluant</i>	22
B. Le développement de l'offre de location courte durée participe à l'hybridation des usages de l'offre de logements.....	29
C. Une production à la hausse, mais qui ne comble pas le déficit de logements.....	30
D. Des ménages bloqués dans leur parcours résidentiel, où le développement territorial est à planifier dans un contexte de ressources limitées.....	36
Ce qu'il faut retenir.....	38
PARTIE 3 CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....	39
A. Les caractéristiques du parc de logement.....	40
B. Une vacance à surveiller, notamment dans les centres-anciens.....	42
C. Un parc privé marqué par des enjeux de précarité énergétique.....	46
D. Des situations de logements indignes signalées.....	47
E. Un territoire maillé de nombreuses petites copropriétés.....	49
F. Une politique locale dynamique pour répondre aux enjeux d'amélioration du parc privé	
55	
G. Focus sur : le quartier prioritaire Grand Centre de Grasse.....	58
Ce qu'il faut retenir.....	61
PARTIE 4 UN PARC SOCIAL QUI NE COUVRE QU'UNE PARTIE DES BESOINS.....	62
A. Un parc social en croissance mais qui reste insuffisant.....	63
B. Une demande sociale en croissance qui relève d'une tension sur le territoire.....	70
C. Des déséquilibres constatés sur le parc social qui conduisent à des interventions publiques.....	77
Ce qu'il faut retenir.....	81
PARTIE 5 DES BESOINS EN LOGEMENTS ET HÉBERGEMENTS INCLUSIFS ET SPÉCIFIQUES.....	82
A. Des effectifs seniors importants et des besoins à couvrir.....	83
B. Les porteurs de handicap.....	88
C. Une érosion des effectifs jeunes sur la période récente, des besoins qui demeurent prégnants.....	89
D. Le logement, un frein aux travailleurs « clés ».....	92

E. Des besoins émanant du public prioritaire avec une amélioration de leur prise en charge.....	94
F. L'accueil des gens du voyage.....	99
Ce qu'il faut retenir.....	105

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage :



Co-financement : Région PACA



Préambule

A. Portrait

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), est située à l'Ouest des Alpes-Maritimes, à proximité de la bande littorale et du bassin d'emploi de Sophia-Antipolis, lui conférant ainsi une position attractive.

Issue de la fusion au 1^{er} janvier 2014 de la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence et des communautés de communes des Terres de Siagne et des Monts d'Azur, la CA du Pays de Grasse constitue un bassin de vie dynamique s'organisant autour de 23 communes, et comptant 103 770 habitants (INSEE 2022).

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, un découpage du territoire par secteurs a été réalisé, afin de proposer une analyse en adéquation avec les dynamiques des bassins de vie locaux : le secteur dense, le Moyen-Pays et le Haut-Pays.

1 Secteur dense

- 1 ville centre : Grasse.
- 6 Communes.
- 83 678 habitants (83,4% du territoire).
- Concentration majorité des emplois de la CAPG
- Territoire urbain, connecté aux bassins d'emplois de Sophia-Antipolis et du littoral maralpin.

2 Moyen pays

- 5 Communes.
- 13 224 habitants (13,2% du territoire).
- **Une attractivité croissante**
- Des communes plus résidentielles, situées entre les contreforts des Préalpes d'Azur et le secteur dense.

3 Haut Pays

- 12 Communes (7 au Nord et 5 au Sud).
- 3 426 habitants (3,4% du territoire)

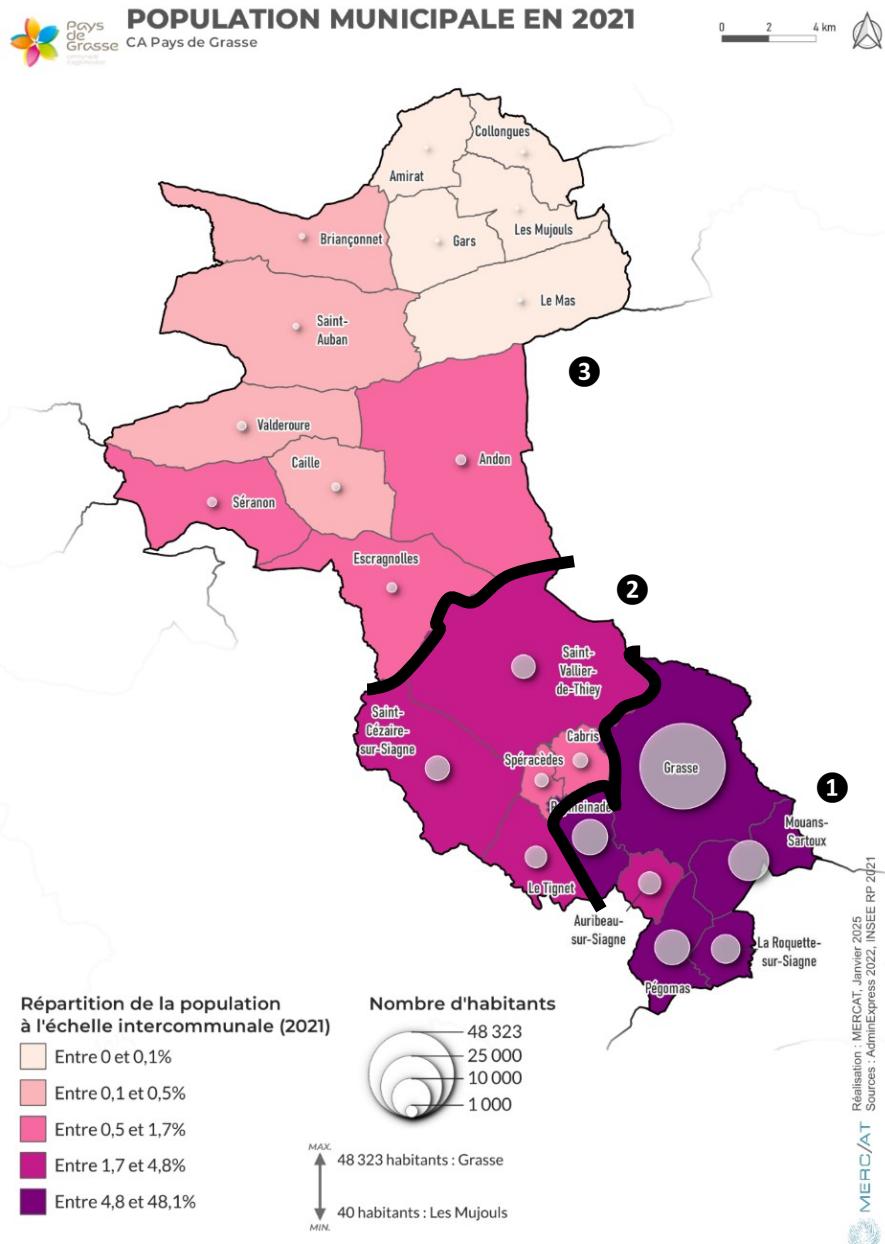
Portrait CA du Pays de Grasse

23 communes

103 770 habitants en 2022, soit 9 % de la population départementale, dont 60% est concentrée à Grasse et Mouans-Sartoux

204,8 habitants/km²

55 870 logements, dont 78% de résidences principales



B. La démarche d'élaboration du PLH 2025-2030

Qu'est-ce qu'un PLH ?

P

comme Programme

Il vient définir la **programmation de logements de demain** et les **objectifs** de la CA du Pays de Grasse en matière d'habitat.

À la différence du PLU (plan local d'urbanisme), il ne définit pas de droits à construire.



- Il est élaboré pour une durée de **6 ans** et s'applique à l'ensemble des communes de l'Agglomération.

L

Comme Local

Il relève de la **compétence intercommunale** (= CA Pays de Grasse)



- Il constitue un cadre de **dialogue** avec tous les acteurs locaux de l'habitat (promoteurs, bailleurs sociaux, associations, gestionnaires de structure d'hébergement, etc.)
- Un **contrat d'engagement** entre les communes et l'Agglo et avec les différents partenaires

H

Comme Habitat

Il s'intéresse au **logement dans son contexte** (mobilités, développement économique, environnement), à l'ensemble du **parcours résidentiel**, du début à la fin de vie, aux parcs **social comme privé**



- Il implique des **moyens financiers et humains**

REFERENCE | Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

“Il 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 la performance énergétique de l'habitat et 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.”

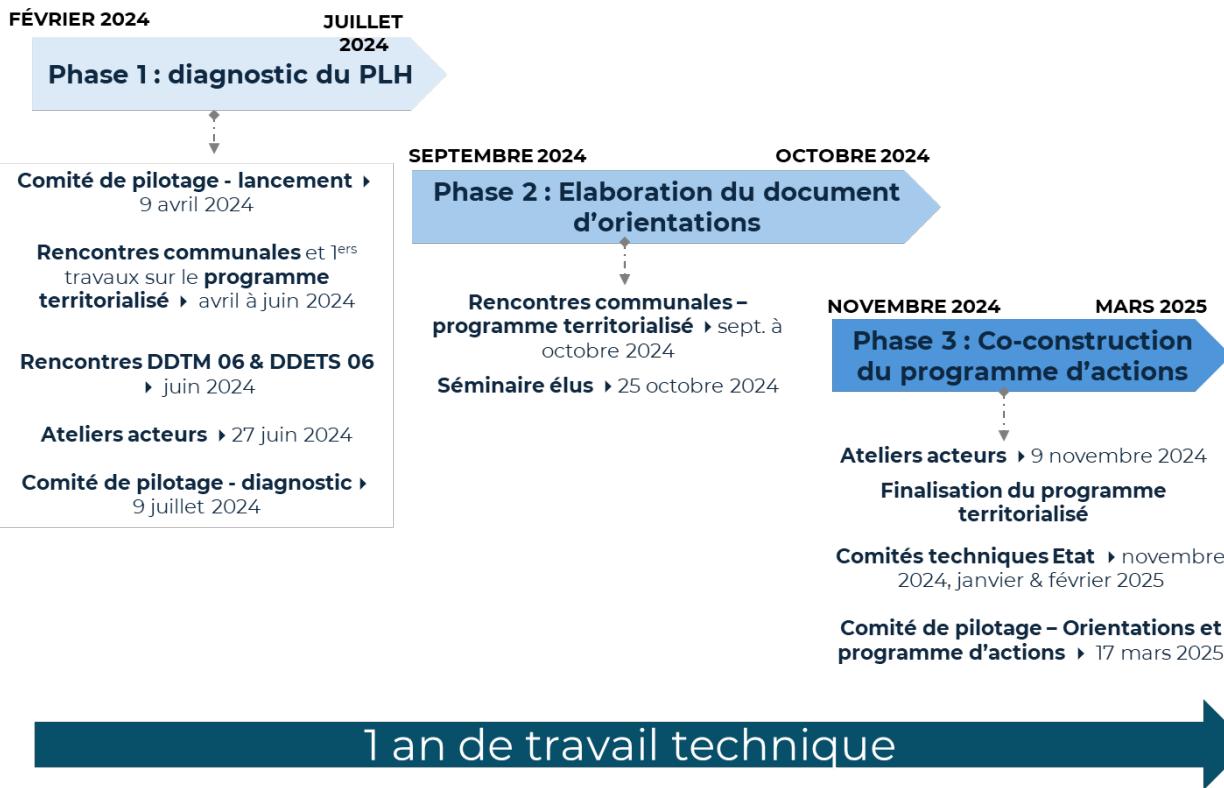
Méthode et calendrier d'élaboration

La procédure d'élaboration du PLH a été engagée par délibération du conseil communautaire le 7 avril 2022 ; le PLH précédent 2017-2022 a été prolongé jusqu'en décembre 2024.

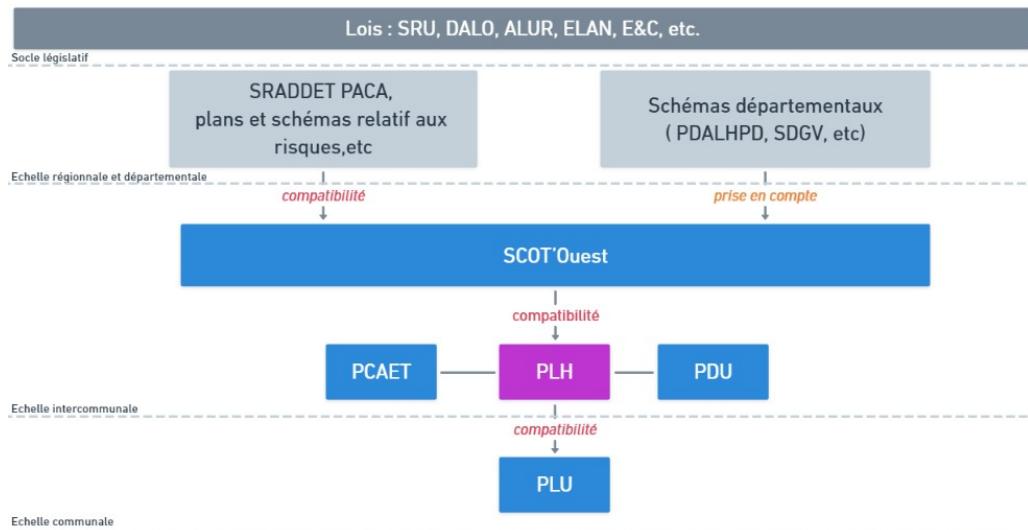
L'élaboration de ce PLH a été l'occasion de construire une vision partagée du territoire et de mettre en cohérence la politique de l'habitat avec les autres stratégies de développement du territoire. Pour cela, l'élaboration de ce PLH s'est appuyée sur large concertation :

- Une **enquête auprès de la population** d'août à octobre 2024, avec la participation de 176 répondants afin de questionner les attentes et besoins des habitants sur leurs parcours résidentiels, la qualité de vie, la rénovation de l'habitat, etc.. Ces échanges ont mis en lumière la forte tension sur le logement, qu'il s'agisse de la difficulté à trouver un logement ou des prix devenus inaccessibles pour une grande partie de la population.
- Des **rencontres communales** avec les élus des communes ont démontré les préoccupations liées aux risques naturels, à la gestion des ressources naturelles, les contraintes réglementaires (ZAN, SCOT), accroissant la difficulté à mobiliser du foncier disponible pour de nouveaux programmes, et pointant ainsi la nécessité de travailler davantage sur le renouvellement urbain, limitant l'impact sur l'environnement et le sur les ressources.

- Les "Ateliers des partenaires" en juin et novembre 2024 et le "Séminaires des élus" en octobre 2024 ont permis de rassembler une quarantaine de participants qui ont nourri l'élaboration de ce PLH, notamment en valorisant le besoin d'innovation pour continuer à produire du logement.



C. Les articulations du PLH avec les documents de planification et de programmation



PLH et SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes



Le SCOT'Ouest¹ des Alpes-Maritimes couvre 22 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale² (EPCI), soit 28 communes et 260 808 habitants. Le PLH s'inscrit dans un ***rapport de compatibilité*** avec le SCOT en vigueur, ses orientations et ses objectifs.

L'application du SCOT présente plusieurs effets pour le territoire et ses communes membres :

- Une mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour s'inscrire dans la trajectoire de développement fixée par ce document cadre, incluant des objectifs de réduction de la consommation foncière, en tenant compte d'une armature territoriale et de l'équilibre entre différentes thématiques (habitat, équipements, économie, etc.) ;

- La définition à l'échelle du territoire, d'un volume de logements pouvant être réalisé en moyenne par an en tenant compte de la diversité des besoins à satisfaire, en location comme en accession.

PLH et politiques locales

Le PLH s'articule avec les politiques locales portées par la CA du Pays de Grasse, tel que :

- la politique de gestion de la demande et d'attributions du logement social (CIL, CIA et PPGDID) – en lien avec le PDALHPD 06
- les documents de planification intercommunaux et les projets : de déplacement (PDU, projet bus-tram) et les enjeux de développement durable (PCAET, Charte de la biodiversité, etc..).

→ Cf. Annexes : Cadre juridique et réglementaire / Prise en compte des documents cadre

¹ Le SCOT' OUEST des Alpes-Maritimes, a été approuvé le 20 mai 2021, et modifié le 27/01/2022 et le 27/10/2022

² 23 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et 5 communes de la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins

D. Le PLH 2017-2024 : un bilan positif qui révèle de nouveaux défis



Le PLH du Pays de Grasse 2017-2022, adopté le 15 décembre 2017, et prolongé jusqu'à 2024, prévoit au titre de son programme d'actions, de répondre à 4 grandes orientations .

Le bilan final du PLH 2017 – 2022 a été conduit à l'Eté 2024, en parallèle du diagnostic du présent PLH. Il met en évidence des avancées majeures, et notamment :

- **La prise de délégation des aides à la pierre**, conduisant la communauté d'agglomération à renforcer l'ingénierie dédiée à la politique de l'habitat et du logement, et permettant de piloter localement les aides de l'Etat et de l'Anah en faveur du parc public et du parc privé.
- La constitution d'un **régime d'aides financières** conséquentes de l'agglomération pour la production de logements sociaux (subventions et garanties d'emprunt), et pour l'accompagnement des projets de rénovation des logements privés.
- **L'encadrement du prix de la VEFA** dès lors qu'un bailleur social se porte acquéreur d'un volume de logements sociaux auprès de la promotion immobilière.
- La construction d'une charte de l'habitat social.
- L'installation de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** pour en faire un espace d'échanges sur le logement social, et orchestrant la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions du logement social.
- La poursuite des dispositifs d'amélioration du parc privé et le renforcement de la coordination de la lutte contre l'habitat indigne.

Objectifs	Résultats
▶ Construire 760 logements par an...	▶ 736 logements par an : 4 420 logements autorisés entre 2017 et 2022 ▶ 342 logements autorisés en 2023
▶ ...Dont la moitié en locatif social (340 logements sociaux)	▶ 52% de l'offre de l'offre produite : 307 logements par an sur un total de 1 843 logements sociaux agréés
▶ Tendre vers un objectif de 40 logements par an en accession sociale (soit 5 % de la production totale)	▶ 22 logements par an (soit 3,7% de l'offre) sur un total de 132 logements en accession sociale

attendue)	► 11 logements conventionnés en moyenne par an (23 uniquement sur l'année 2023)
► Conventionner, via l'ANAH, environ 10 logements privés par an	

En perspective : les enjeux du PLH 2025-2030

Le PLH de la CA du Pays de Grasse ambitionne de définir un **programme opérationnel adapté à un territoire contrasté** dont les besoins et les avancées en matière d'habitat divergent d'une commune à l'autre. Voici les principaux enjeux identifiés :

- La cohérence des objectifs de production de logement au regard des perspectives de croissance démographique inscrit dans le **SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes**, et de **rattrapage en matière de production de logement social**,
- L'appui à la production de logement sociaux en s'appuyant sur **une stratégie foncière renforcée** avec la mise en place d'une expérimentation, et d'un observatoire du foncier et de l'habitat,
- Apporter des réponses aux besoins des parcours résidentiels de tous les publics et en particulier **des jeunes et étudiants, des saisonniers, des personnes âgées et handicapées, et des gens du voyage**.
- Poursuivre **les actions sur le parc existant** en matière de réhabilitation du parc social et privé en s'interrogeant plus particulièrement sur le phénomène de vacance, de précarité énergétique et d'occupation des copropriétés.

Le porter à connaissance de l'Etat

Le porter à connaissance de l'Etat, transmis le 20 juin 2024, rappelle le contenu du PLH, les nécessaires associations avec les acteurs, partenaires et organismes. Il précise les attentes de l'Etat pour le territoire de la CAPG :

- Assurer le développement équilibré des territoires via la mobilisation des outils des politiques d'urbanisme et d'aménagement ;
- Construire et améliorer l'habitat en répondant aux besoins de chacun et en protégeant les plus fragiles ;
- Réhabiliter le parc de logement privés les plus dégradés ;
- Soutenir la transition énergétique et numérique.

Il confirme les obligations de l'article 55 de la loi SRU et les enjeux de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs, et rappelle que sur les 23 communes de l'agglomération, 7 sont soumises à ces dispositions. Il appuie également l'importance de territorialiser les objectifs afin de développer et mieux répartir l'offre en logements sociaux, de mobiliser les outils fonciers pour la production de logements sociaux, de produire une offre de logements pour le public spécifique, de garantir la protection des populations les plus fragiles en assurant une offre d'hébergement adaptée, et de définir une stratégie d'intervention sur le parc de logements anciens.

PARTIE 1 | UN TERRITOIRE ATTRACTIF & CONTRASTE

DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES



A. Un ralentissement de la dynamique démographique sur la période récente

Une croissance démographique en léger déclin sur la période récente

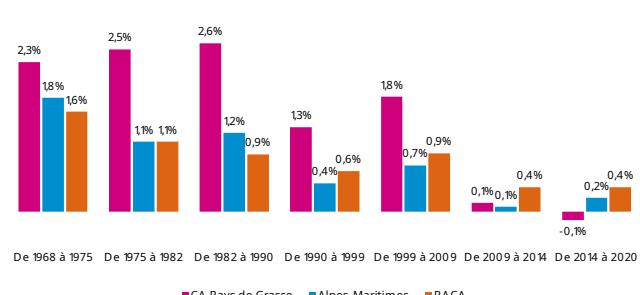
La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse recense 103 770 habitants en 2022, près de la moitié des habitants se trouvent à Grasse (49 508)

Jusque 2009, le territoire a connu une croissance constante et un fort développement, engendrant un phénomène de périurbanisation, essentiellement concentré dans le secteur dense.

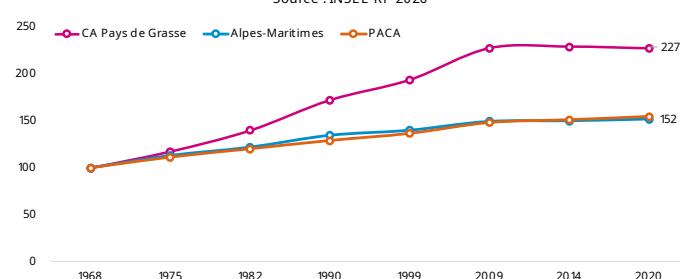
Puis, jusque 2014, la croissance³ démographique s'est progressivement ralentie, jusqu'à devenir sensiblement négative à partir de 2020 (-0,1% par an). Une situation qui contraste avec la tendance départementale et régionale.

Cette tendance récente s'explique par un apport de population moindre, couplé au vieillissement de la population réduisant la croissance naturelle qui ne compense pas le solde migratoire déficitaire (-0,3%). *Cette situation est toutefois à nuancer selon les communes.*

Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968
Source : INSEE RP 2020



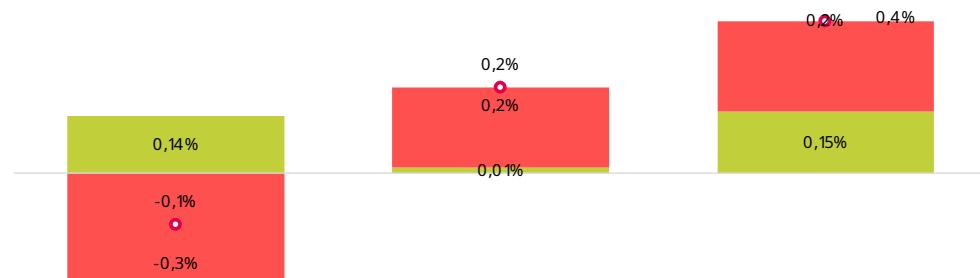
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2020
Source : INSEE RP 2020



Moteurs de la croissance démographique entre 2014 et 2020

Source : INSEE RP 2020

...lié au solde naturel ...lié au solde migratoire Taux de croissance annuel...



CA Pays de Grasse

Alpes-Maritimes

PACA

³ Rappel

L'évolution de la population est le résultat de trois facteurs :

- **Le solde naturel**, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissance étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- **Le solde migratoire**, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

Une diminution de la population est relevée spécifiquement sur la commune-centre, se traduisant par un phénomène de report vers les communes plus au Sud.

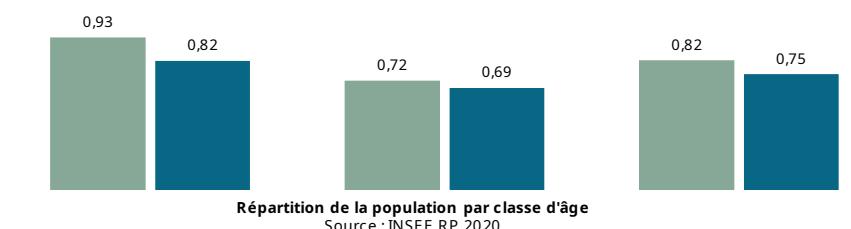
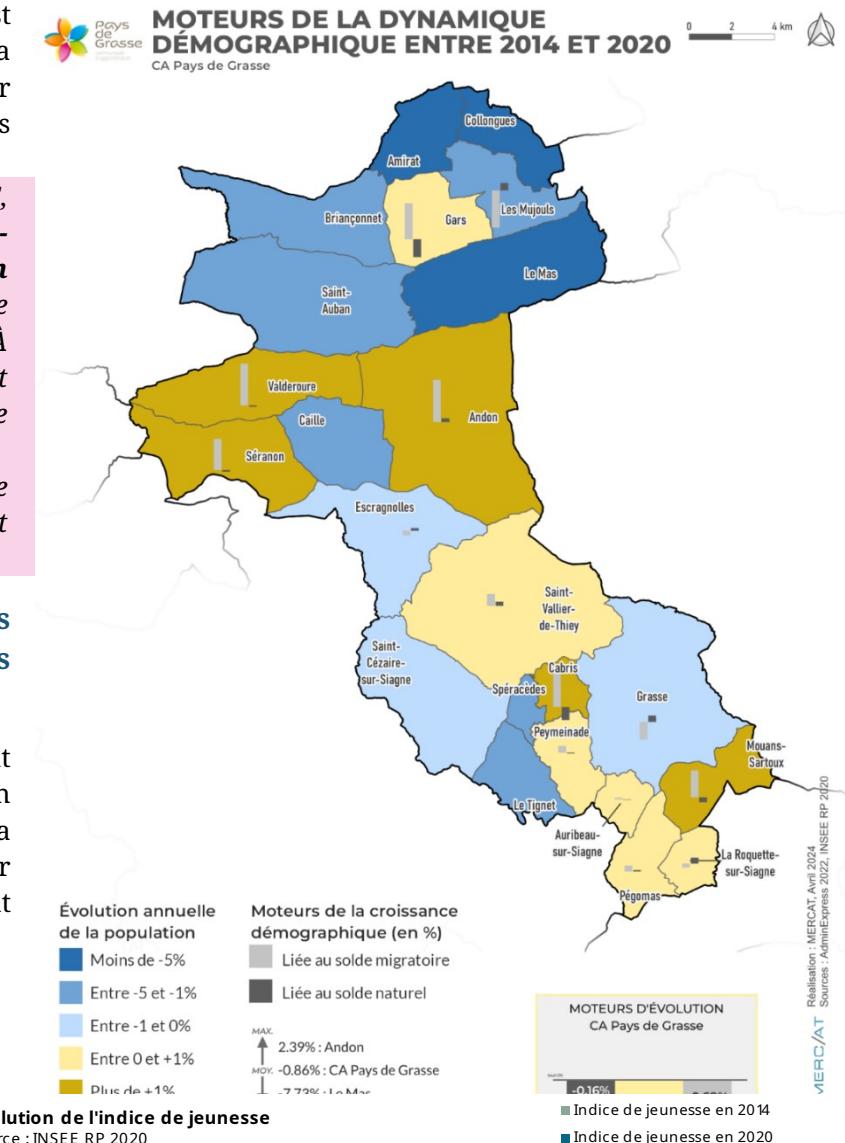
D'après les projections de l'INSEE, « la population des Alpes-Maritimes atteindrait son maximum autour de 2035 avant de diminuer de manière progressive. À partir de cette date, l'excédent migratoire ne compenserait plus le déficit du solde naturel ».

Ainsi, à l'échelle du Pays de Grasse, le maximum de population pourrait être atteint à l'issue du PLH.

Une augmentation des séniors qui occasionne des besoins spécifiques

Au sein d'un département caractérisé par une proportion importante des *plus de 60 ans*, la CAPG a un profil plus jeune. Pour autant, on observe un vieillissement rapide sur tous les secteurs.

A noter : un profil davantage vieillissant dans le Haut-Pays Nord avec un indice de jeunesse bien inférieur à la moyenne intercommunale et 47% de ménages composés de 60 ans et plus, une part bien supérieure au reste du territoire.



→ des besoins d'adaptation du parc ancien à la perte d'autonomie, pour favoriser aussi longtemps que possible le maintien à domicile.

Une diminution significative de la taille des ménages créant un besoin en logements pour maintenir la population

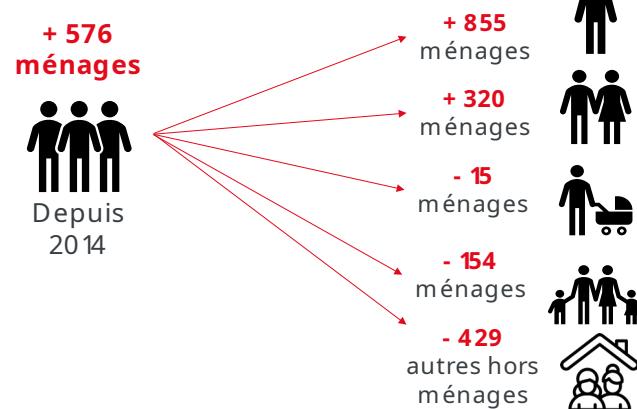
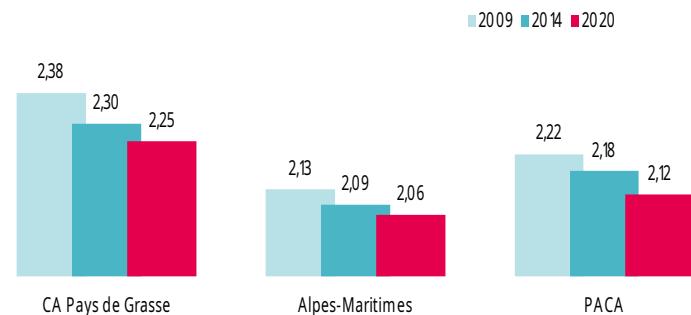
En raison du vieillissement de la population, de la décohabitation des jeunes et des séparations familiales, la **taille des ménages tend à diminuer**, en passant de 2,38 en 2009 à 2,25 en 2020.

Ce phénomène de **desserrement** engendre une augmentation du nombre de ménages (+576 en près de 10 ans) et donc un accroissement des besoins en logements.

→ 213 logements ont été nécessaires pour maintenir la population.

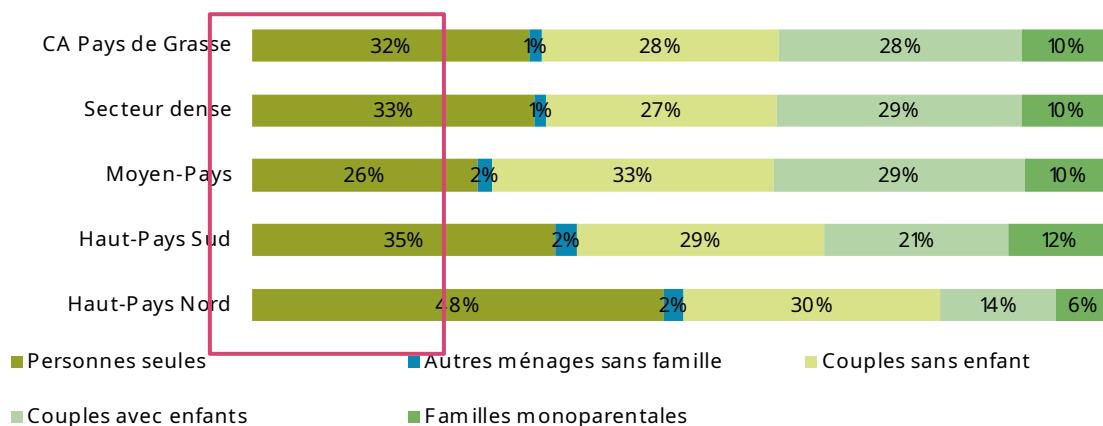
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2009

Source : INSEE RP 20

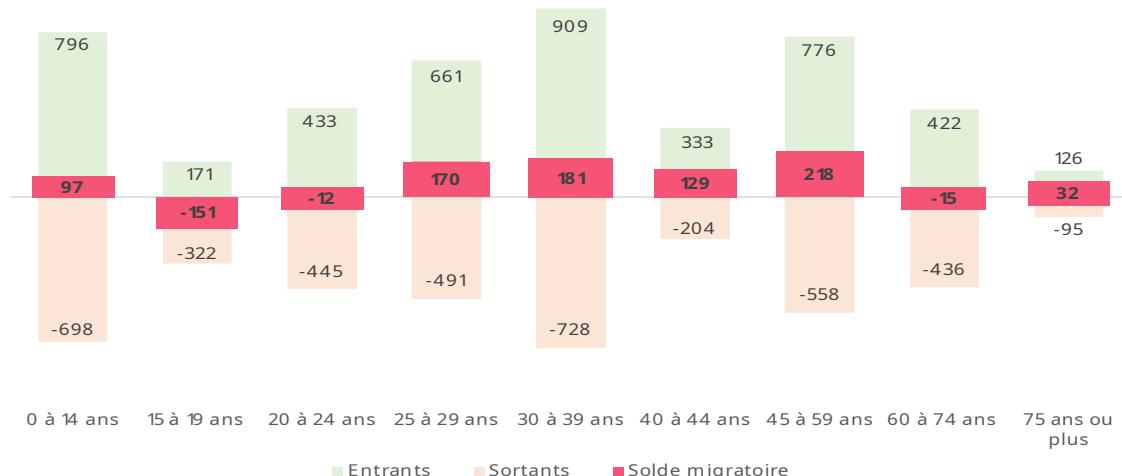


Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2020



les jeunes et les familles aux revenus intermédiaires

Flux des migrations résidentielles de l'Agglo du Pays de Grasse selon la tranche d'âge
Source : INSEE, données MIGCOM 2020

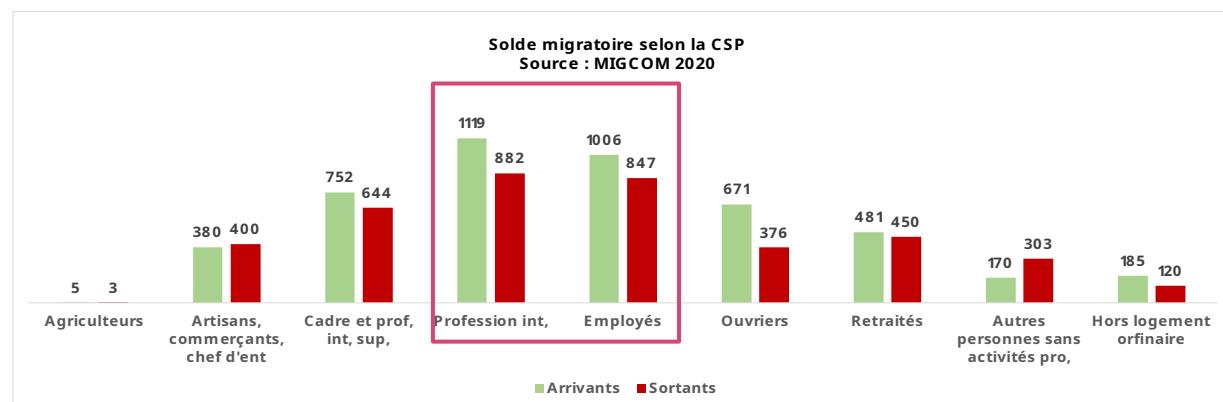
Le solde migratoire est négatif sur le territoire.

Ce déficit migratoire est plus particulièrement marqué aux étapes clés du parcours résidentiels :

- **un départ des jeunes de 15 à 24 ans** en âge de réaliser leurs études supérieures et d'obtenir leur premier emploi,
- Le territoire est **attractif pour les jeunes ménages actifs de 25 à 40 ans**, notamment en provenance de la CA Cannes Pays de Lérins, pour lesquels Grasse fait état d'attractivité résidentielle,
- Un **départ des retraités âgés entre 60 et 75 ans en fin de parcours résidentiel** qui quittent le territoire pour se rapprocher de leur famille ou des services et de bénéficier d'une offre adaptée à leurs besoins.

A noter que la plupart des flux migratoires déficitaires se dirigent vers d'autres régions et départements, principalement les individus âgés de 25 à 39 ans. ; 30% de ces départs concernent les professions intermédiaires.

→ Il y a ainsi un fort enjeu de développement d'une offre de logement adaptée qui permettrait à ces ménages de rester sur le territoire.



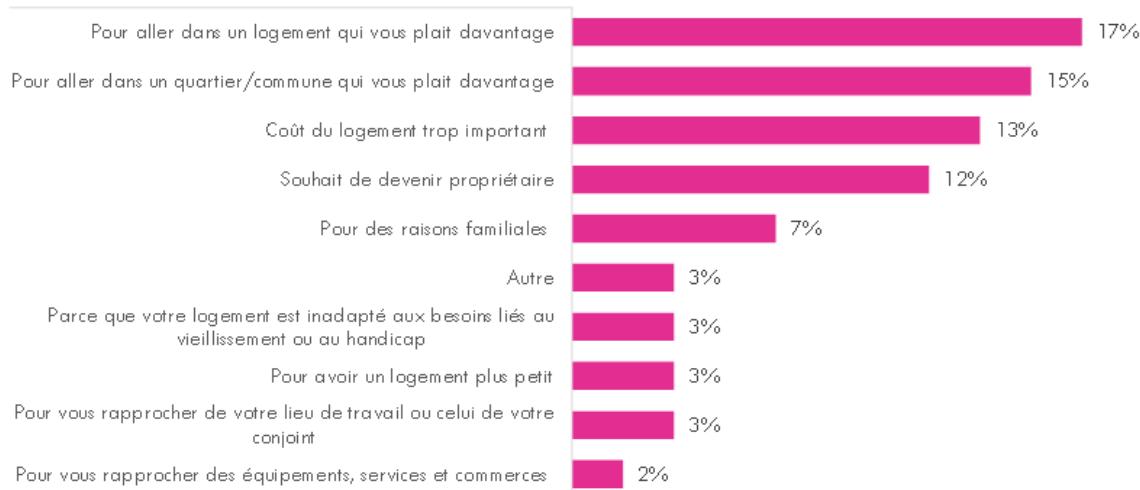
FOCUS ENQUÊTE HABITANTS

L'enquête auprès des habitants a permis de récolter les réponses de 60 personnes ayant pour projet de déménager dans les trois prochaines années concernant le motif de leur projet de mobilité. Les motifs les plus courants sont relatifs aux parcours résidentiels et à la trajectoire des ménages. Ainsi, le premier motif de mobilité apparaît donc être la recherche d'un logement plus adapté, avec 17% de réponses, appuyant l'hypothèse que les départs et venues sur le territoire sont motivés par la poursuite d'un parcours résidentiel. De même, le souhait de devenir propriétaire constitue lui aussi un motif de départ important avec 12% des réponses, et le coût du logement, attestant de la tension du marché locatif et de son rôle moteur dans les mobilités du territoire, est évoqué dans 13% des réponses.

15% des réponses concernent le souhait de trouver une localisation plus plaisante, relevant de considérations plus propres au cadre de vie.

Pourquoi envisager un départ ?

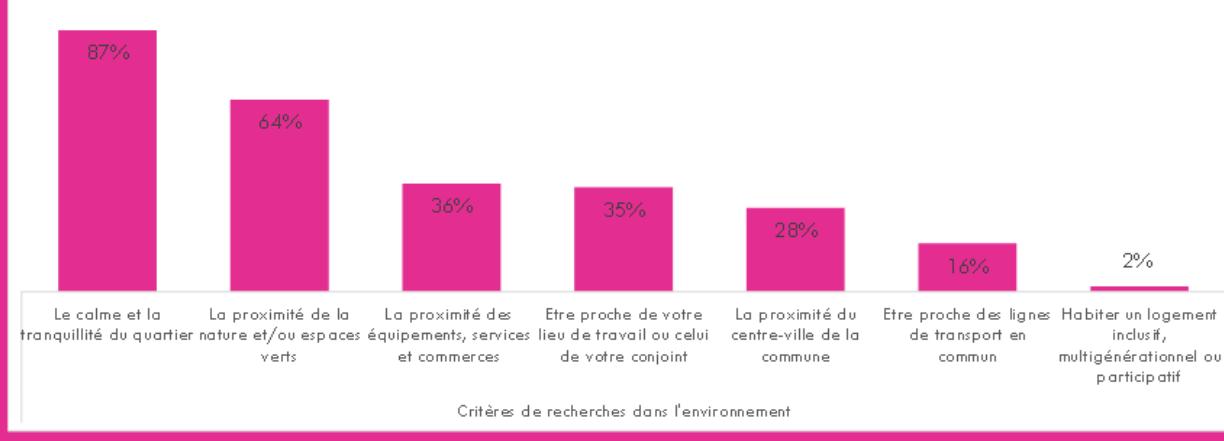
Source : Enquête ménages - PLH - CAPG - Traitements MERC/AT



Concernant les attentes en termes de cadre de vie que les habitants recherchent dans leur projet d'installation sur le territoire, les enquêtés indiquent, avec plusieurs réponses possibles, leur critère de recherche. Si 87% des répondants indiquent ainsi porter attention à la tranquillité et au cadre de vie et 64% à la proximité avec la nature, seuls un tiers indiquent la proximité avec des équipements, service et commerces ou le lieu de travail comme des critères importants, et seulement 16% la proximité avec une ligne de transport en commun.

Critères de recherches - cadre de vie

Source : Enquête ménages - PLH - CAPG - Traitements MERC/AT



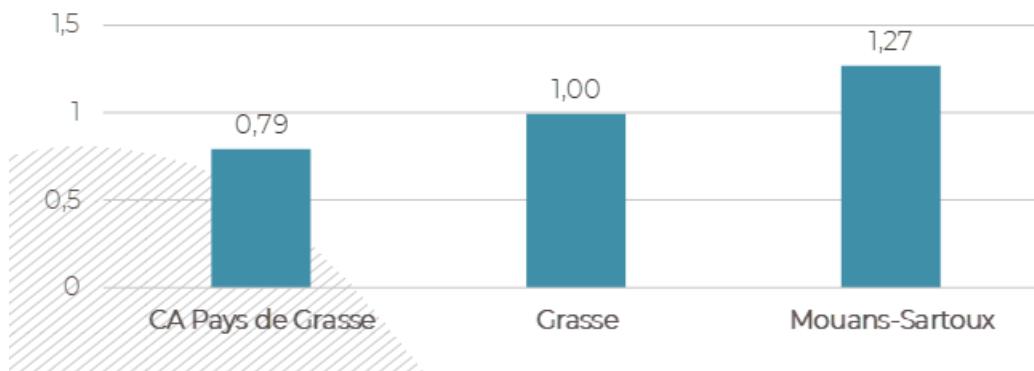
C. Une dynamique économique favorable qui n'empêche pas les situations de précarités

Un pôle économique local

L'indice de concentration de l'emploi de la CAPG est élevé, avec 79 emplois occupés pour 100 actifs résidants sur le territoire et ayant un emploi. *Mais cet indice est toutefois inférieur à celui de la Région PACA (0,99).*

Ce taux témoigne toutefois de la perméabilité du territoire avec les autres bassins d'emplois locaux tels que Sophia Antipolis, le Pays de Lérins, la métropole de Nice, voire Monaco : ainsi, une partie des actifs résidant sur le territoire se déplacent quotidiennement vers ces bassins, contribuant à la saturation routière du secteur.

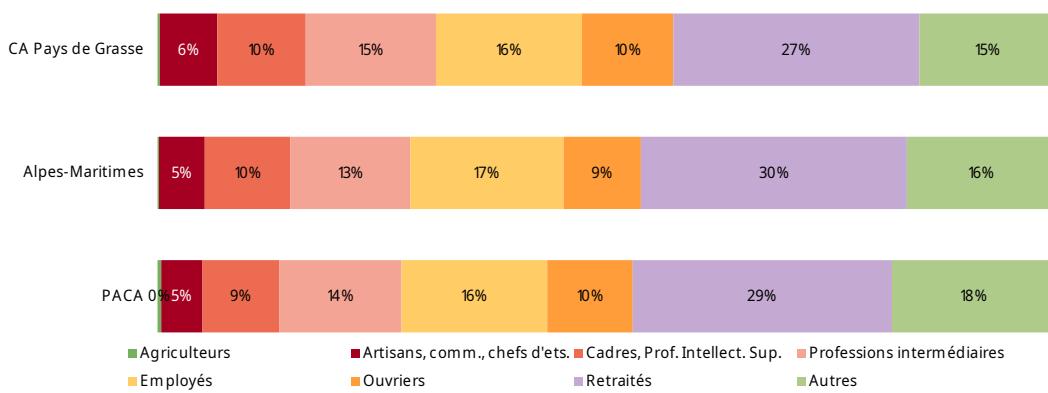
Indice de concentration d'emploi
Nombre d'emplois pour 1 actif occupé
 Source : INSEE RP 2020



Une part importante de retraités et d'inactifs, à l'instar du département et de la région

Les retraités représentent 27% des profils socio-professionnels du territoire, une proportion légèrement inférieure à celle observée au niveau départemental (30 %). A l'inverse, les employés, les professions intermédiaires et les ouvriers regroupent 41 % des actifs du territoire, soit une part supérieure à celle du département (39 %).

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans
 Source : INSEE RP 2020



Enfin, la CAPG se distingue par une présence plus importante d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (6 %, contre 5 % à l'échelle départementale et régionale). Les catégories socioprofessionnelles supérieures y sont également davantage représentées : elles comptent pour 15 % de la population âgée de 15 ans ou plus, soit 2 points de plus que la moyenne départementale.

Des conséquences significatives en termes de déplacements

La communauté d'agglomération du Pays de Grasse compte **47 956 actifs, dont 42 156 sont des actifs occupés**. Selon les données de France Travail, la dynamique de l'emploi au sein de la CAPG depuis 2019 serait plus faible que celle de la région PACA. **Le nombre d'actifs diminue sur le territoire** (-0,6 %), tandis que la région (+0,4 %) et le département (+0,2 %) enregistrent des taux de croissance positifs.

Indice de concentration d'emploi
Nombre d'emplois pour 1 actif occupé
Source : INSEE RP 2020



La CAPG connaît un volume élevé de **mobilités pendulaires internes**, lié à la concentration des activités professionnelles et des équipements scolaires, notamment à Grasse et Mouans-Sartoux. Le Pays de Grasse constitue un bassin d'emploi pour ses habitants, puisque 60 % des actifs résidant sur le territoire y travaillent. Toutefois, une part significative des actifs exerce en dehors de la communauté d'agglomération, générant des flux pendulaires importants.

On dénombre aujourd'hui près de **260 000 déplacements quotidiens réalisés par les habitants du Pays de Grasse** (source : Plan de Déplacement Urbain), ce qui entraîne une forte saturation des voiries et des principaux axes routiers.

→**Cette concentration pose à la fois un enjeu de développement des modes de mobilités doux, du covoiturage et des transports en communs, et un enjeu du développement de l'habitat**, qui nécessite d'être bien desservi et cohérent avec la présence d'activités sur le territoire, afin de gérer les flux de populations interne et pendulaires du territoire intercommunale.

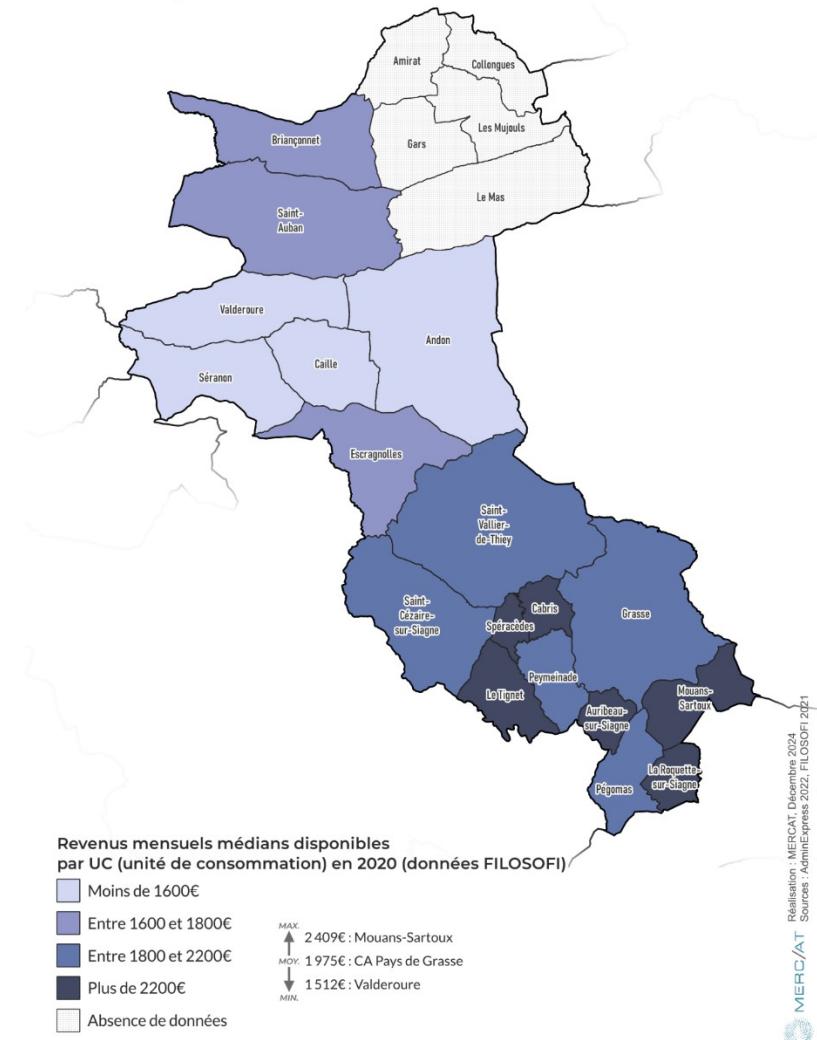
Des profils de revenus diversifiés

Le revenu médian annuel sur le territoire est de 24 890 € annuel légèrement plus élevé que celui du département (23 530 €). →**A noter : des disparités relativement marquées entre les communes du secteur dense et les communes du Moyen et du Haut-Pays.**

Revenus déclarés - Ensemble des ménages - CA du Pays de Grasse

Source : INSEE Filosofi 2021, traitement MERC/AT

	Classes modestes					Classes moyennes				Classes supérieures	
	1 ^{er} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	5 ^{ème} décile Médiane	6 ^{ème} décile	7 ^{ème} décile	8 ^{ème} décile	9 ^{ème} décile		
Revenu déclaré pour une personne seule (1 UC)	7 840 €	12 850 €	16 700 €	20 000 €	23 250 €	26 520 €	30 490 €	36 010 €	45 850 €		
	808 €	1 225 €	1 540 €	1 813 €	2 074 €	2 360 €	2 712 €	3 203 €	4 110 €		
Revenu déclaré pour un couple (1,5 UC)	14 535 €	22 050 €	27 720 €	32 640 €	37 335 €	42 480 €	48 810 €	57 660 €	73 980 €		
	1 211 €	1 838 €	2 310 €	2 720 €	3 111 €	3 540 €	4 068 €	4 805 €	6 165 €		
Revenu déclaré pour un couple avec 1 enfant (1,8 UC)	17 442 €	26 460 €	33 264 €	39 168 €	44 802 €	50 976 €	58 572 €	69 192 €	88 776 €		
	1 454 €	2 205 €	2 772 €	3 264 €	3 734 €	4 248 €	4 881 €	5 766 €	7 398 €		



6 600 ménages vivent sous le seuil de pauvreté sur le Pays de Grasse

En comparaison avec les autres échelles (Alpes-Maritimes et PACA), la CAPG obtient des taux plus bas concernant la part de ménages qui se trouvent sous le seuil de pauvreté.

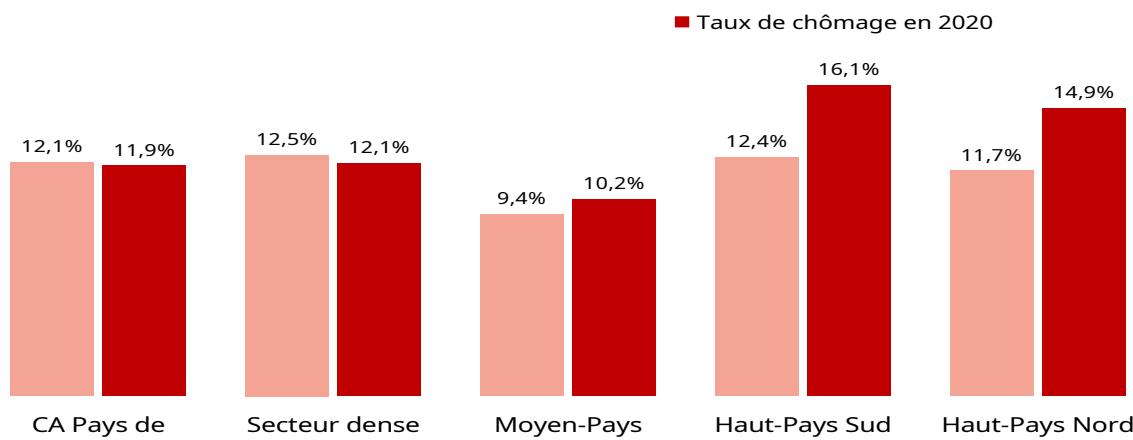
Parmi les ménages sous le seuil de pauvreté : **34% sont propriétaires de leur logement et 40% sont locataires au sein du parc privé**, qui semble jouer ainsi un rôle social de fait et qui positionne ces ménages en situation de fragilité face au coût et à la qualité des logements.

Revenu médian par statut d'occupation - CAPG
Source : Filosofi 2021 - Traitement MERCAT



Taux de chômage parmi les actifs

Source : INSEE RP 2020

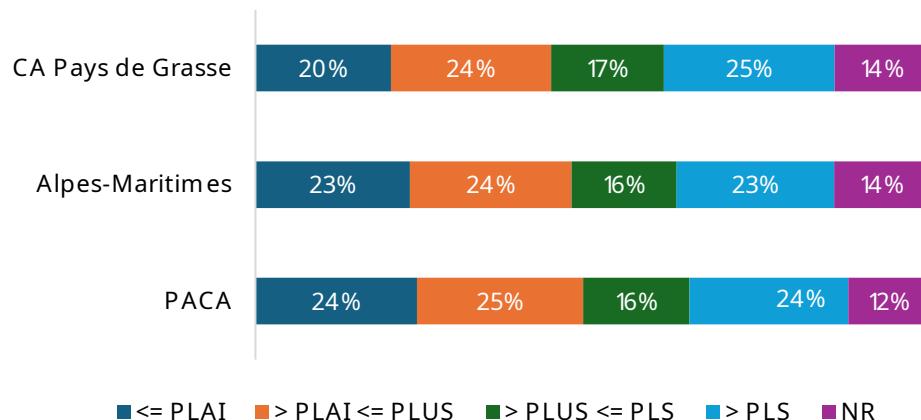


Près de 28 600 ménages sont éligibles à un logement social sur la CAPG

- Plus de 9 500 ménages dont les revenus sont renseignés, sont éligibles au PLAI, soit environ 20% des ménages du territoire.
- 11 200 ménages ont des revenus situés entre les plafonds du PLAI et du PLUS, ce qui représente près de 24% des ménages.

Répartition des ménages en fonction des plafonds de revenus du logement social

Sources : filocom 2021, traitements Citadia



Ainsi, plus de 20 000 ménages disposent de revenus qui les positionnent en-deçà des plafonds du logement social classique, et dans des proportions similaires quoique plus faibles qu'aux échelles de comparaison.

Enfin, plus de 7900 ménages disposent de revenus qui les positionnent sur le segment du PLS (environ 17%).

Ce qu'il faut retenir

PARTIE 1 | UN TERRITOIRE ATTRACTIF & CONTRASTE DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

Constats	Enjeux
<p>Une stabilisation progressive de la population.</p> <p>Un desserrement des ménages qui s'accélère : une augmentation des petits ménages (1 ou 2 personnes).</p>	<p>➔ Un besoin en logement varié pour maintenir la population et pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels.</p>
<p>Un phénomène de vieillissement qui s'accélère sur tous les secteurs du territoire.</p>	<p>➔ Des besoins en logements adaptés pour garantir le confort et le maintien à domicile de la population vieillissante.</p>
<p>Une dynamique économique favorable mais qui génère une saturation des réseaux</p>	<p>➔ Des conséquences en terme de déplacements quotidiens, avec des axes saturés.</p>
<p>Des ménages à faibles ressources, de surcroit dans le parc privé</p>	<p>➔ Le parc privé complète l'offre déficitaire en logement social pour les ménages les plus pauvres.</p>

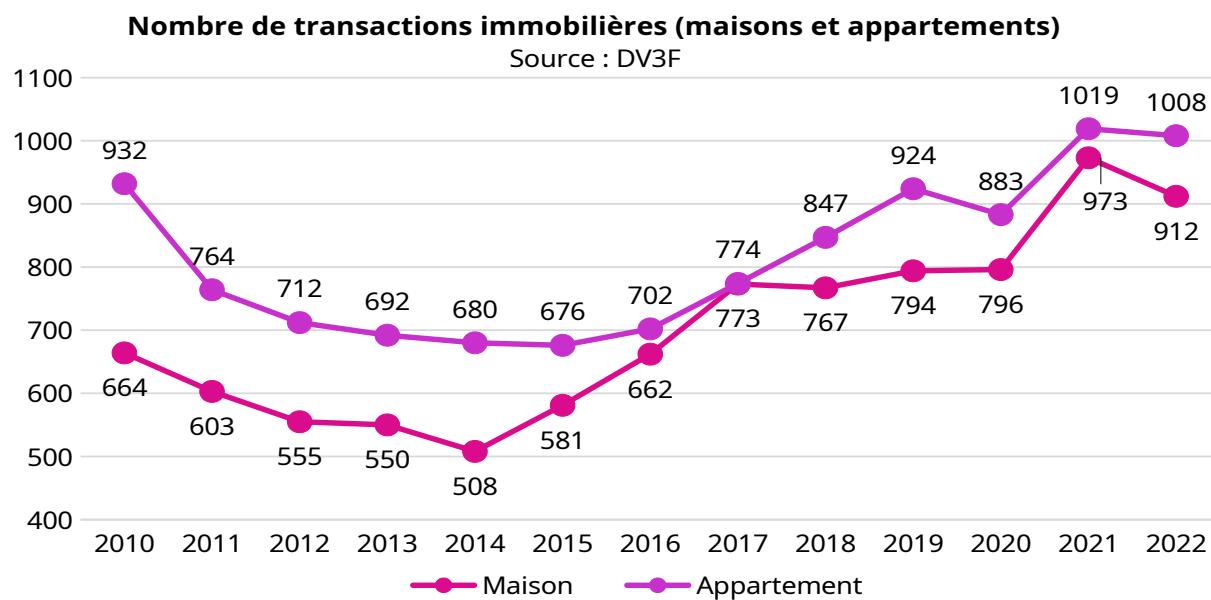
PARTIE 2 | UNE TENSION SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS, EN DEVELOPPEMENT SUR LES DERNIERES ANNEES

MARCHÉS IMMOBILIERS ET DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE



A. Des marchés immobiliers de plus en plus *excluant*

Une offre en accession limitée aux ménages les plus aisés



Depuis 2021, on constate :

- une baisse des transactions,
- couplée à une flambée des prix sur le territoire sur les cinq dernières années : les prix médians se situent autour de 159 000 € pour un bien en collectif, et autour de 450 000 € pour une maison.

Prix des biens en 2022

Fourchette de prix (Q1 – médiane – Q3)

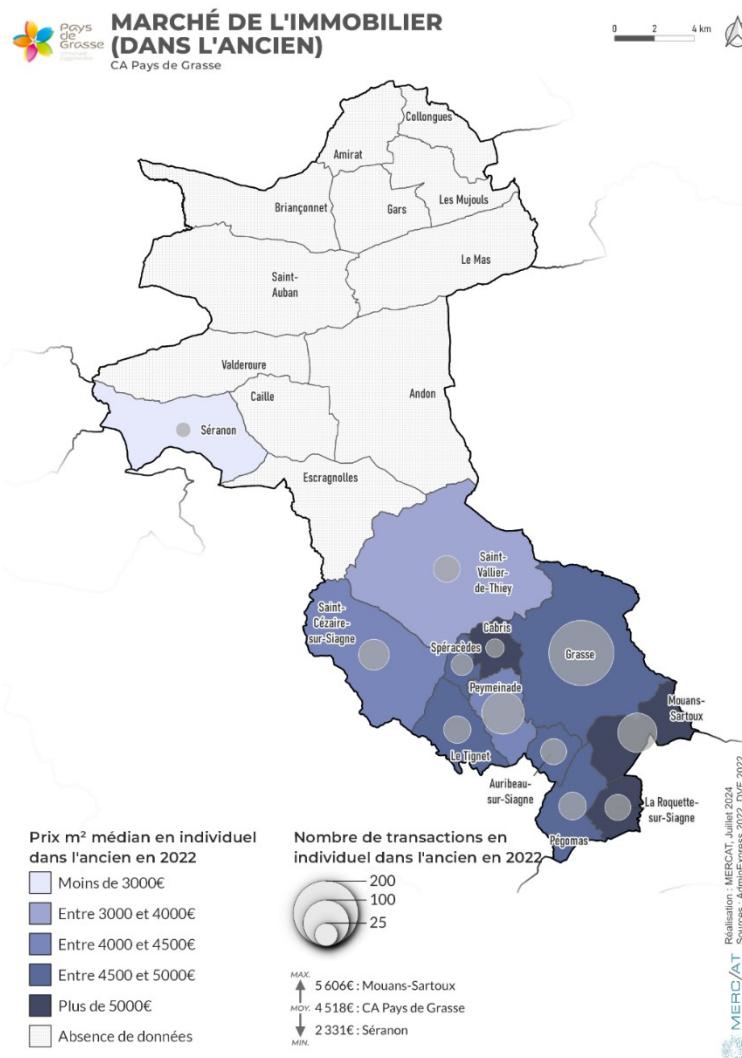
Selon les données DVF

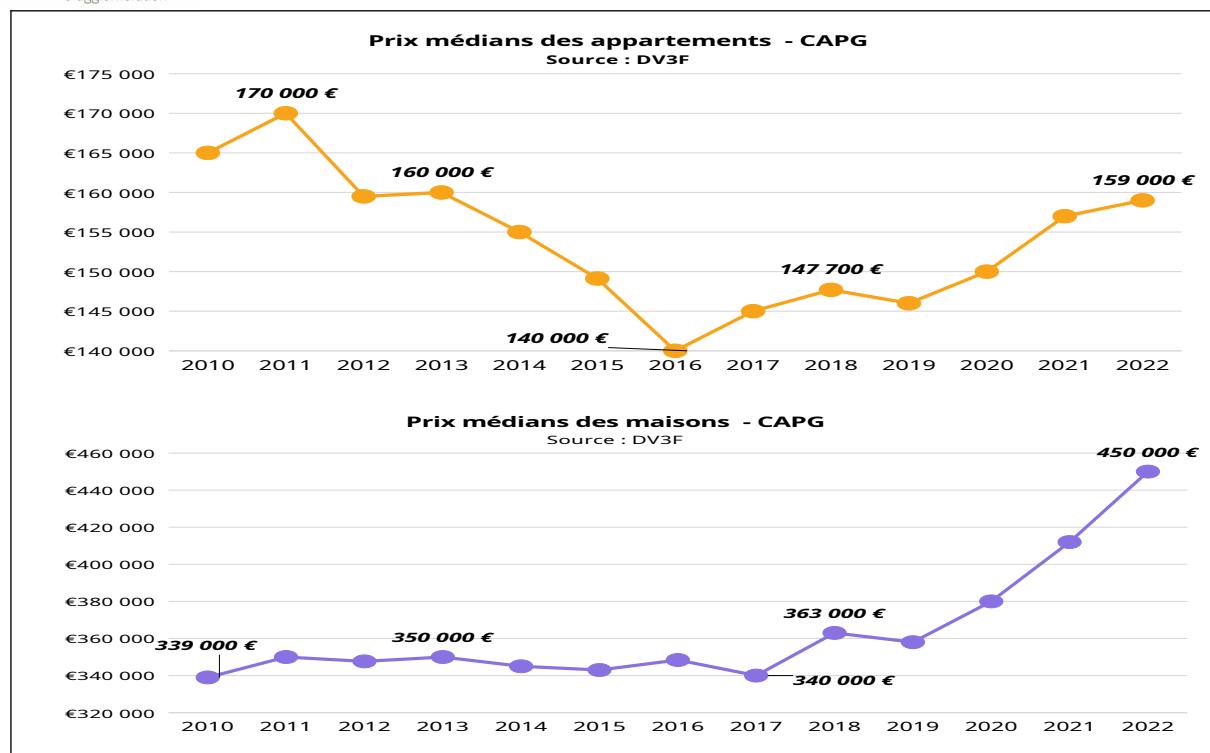
Appartement ancien	110 000 €	159 000 €	220 000 €
Maison ancienne	300 000 €	450 000 €	640 000 €

Fourchette de prix fonction des typologies

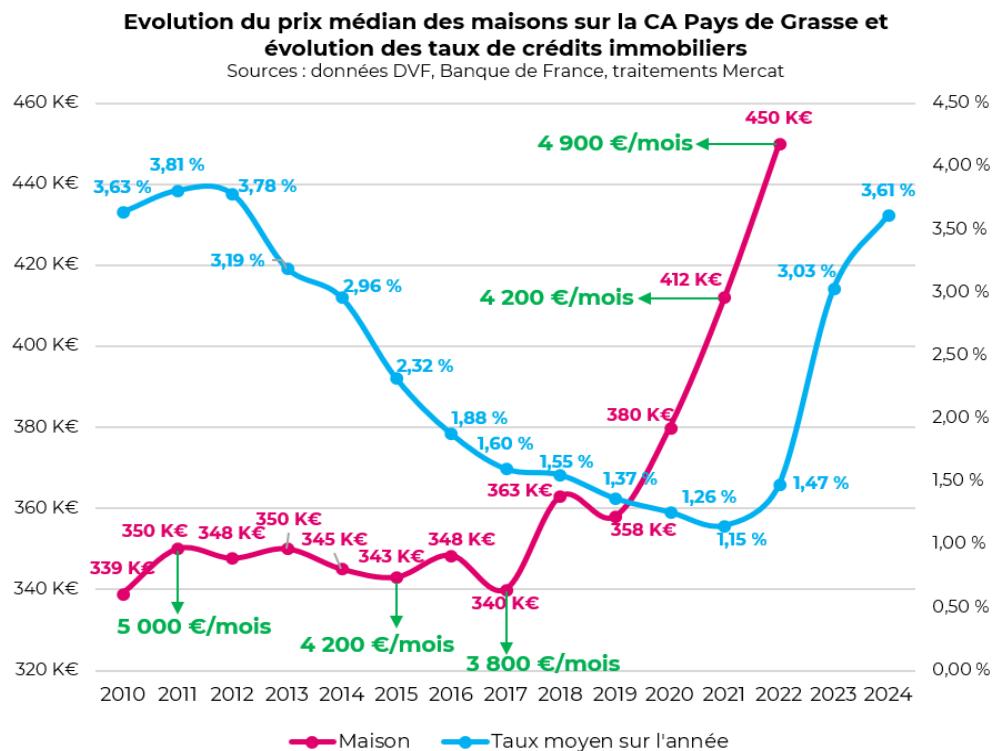
Selon les données de l'OIH de la CCI Nice Côte d'Azur

Appartement neuf	310 000 €	340 000 €	450 000 €
	5600 €/m ² le T2	5300 €/m ² le T3	5600 €/m ² le T4
Construction pour soi	165 000 € le terrain = 315 000 € minimum le projet terrain + maison		





Entre 2010 et 2019, les prix sont stables et les taux d'intérêts baissent, ce qui permet une hausse du pouvoir d'achat immobilier. Jusqu'en 2021, la poursuite de la baisse des taux permet de compenser la hausse des prix.



Aide à la lecture : avec un crédit sur 25 ans, et un apport de 10%, et 33% d'effort, **il faut gagner xxx €/mois** pour acheter un bien en individuel au prix médian, avec le taux moyen de l'année.

L'analyse des capacités d'achat des ménages, confrontée aux prix de l'immobilier, révèle l'exclusion d'une part des ménages à l'accession à la propriété :

- **Les ménages dont les revenus sont situés en bas des classes intermédiaires - 4^{ème}, 5^{ème} et une partie du 6^{ème} déciles - sont aujourd'hui globalement exclus de l'acquisition dans le neuf**, leurs budgets étant inférieurs aux prix pratiqués localement.
- **L'achat d'un appartement neuf ou d'une maison dans l'ancien reste limité** à partir du 6^{ème} décile, avec éventuellement la possibilité de construire une maison sur un terrain nu.

Capacité d'accession - ensemble des ménages - CA Pays de Grasse									
	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1 ^{er} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	Médiane	6 ^{ème} décile	7 ^{ème} décile	8 ^{ème} décile	9 ^{ème} décile
Personne seule	- €	52 000 €	116 000 €	136 000 €	155 000 €	177 000 €	202 000 €	241 000 €	309 000 €
Couple	- €	77 000 €	173 000 €	205 000 €	234 000 €	266 000 €	305 000 €	361 000 €	461 000 €
Couple 1 enfant	- €	93 000 €	207 000 €	245 000 €	280 000 €	318 000 €	366 000 €	432 000 €	555 000 €
Couple 2 enfants	- €	101 000 €	225 000 €	267 000 €	304 000 €	346 000 €	398 000 €	469 000 €	603 000 €

Capacité d'accession - ménages locataires - CA Pays de Grasse									
	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1 ^{er} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	Médiane	6 ^{ème} décile	7 ^{ème} décile	8 ^{ème} décile	9 ^{ème} décile
Personne seule	- €	- €	2 000 €	55 000 €	107 000 €	127 000 €	148 000 €	173 000 €	214 000 €
Couple	- €	- €	2 000 €	82 000 €	159 000 €	191 000 €	220 000 €	259 000 €	323 000 €
Couple 1 enfant	- €	- €	2 000 €	100 000 €	191 000 €	230 000 €	266 000 €	311 000 €	386 000 €
Couple 2 enfants	- €	- €	2 000 €	116 000 €	223 000 €	268 000 €	309 000 €	364 000 €	450 000 €

Source : FILOSOFI 2021, traitements Citadia

Simulation d'accession, avec un prêt principal sur 25 ans à un taux de 3,60%, nécessitant un taux d'effort en accession à 33%, et 15% d'apport.

Un reste à vivre minimum de 1 000 € pour une personne seule ; 1 500 € pour un couple ; 1800 € pour un couple avec 1 enfant ; 2100 € pour un couple avec 2 enfants.

Le marché du neuf en difficulté

Un prix qui se fixe à 5 350 €/m² dans le libre en 2024 et qui tend à se stabiliser.

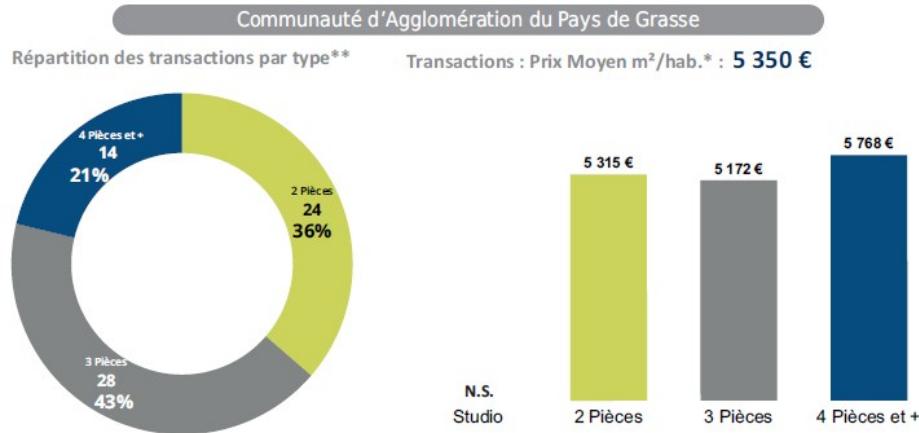
Les ventes se stabilisent, seul +1% entre 2022 et 2023, soit une baisse par rapport à la période précédente (+6%) avec un passage de 5 312 €/m² à 5 350€/m² en collectif.

Des difficultés rencontrées dans la commercialisation des programmes immobiliers, le délai d'écoulement sur la CAPG est de 24 mois, trois fois supérieur à celui de la CA Sophia Antipolis et de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Marché du logement neuf** - Evolutions année glissante par secteur									
Année N : du 4 ^{ème} trimestre 2023 au 3 ^{ème} trimestre 2024 - Année N-1 : du 4 ^{ème} trimestre 2022 au 3 ^{ème} trimestre 2023									
	MISES EN VENTE		VENTES		DISPONIBLE		Evolutions N/N-1		
	N-1	N	N-1	N	N-1	N	MISES EN VENTE	VENTES	DISPONIBLE
TOTAL	89	147	98	113	167	226	65%	15%	35%

Prix sur le marché du neuf en 2024, et répartition des transactions par typologie

Source : Observatoire Immobilier d'Habitat Côte d'Azur – lettre de conjoncture 3T 2024



Les ventes en bloc se multiplient, en raison des inquiétudes du secteur bancaire et des difficultés d'écoulement des programmes. Les opérateurs se tournent ainsi plus fréquemment vers les institutionnels et les bailleurs sociaux pour écouler les stocks de logements en commercialisation. Cette tendance peut avoir un impact sur la production de logements sociaux et remettre en question les programmations initialement prévues.

Source : CCI Nice Côte d'Azur

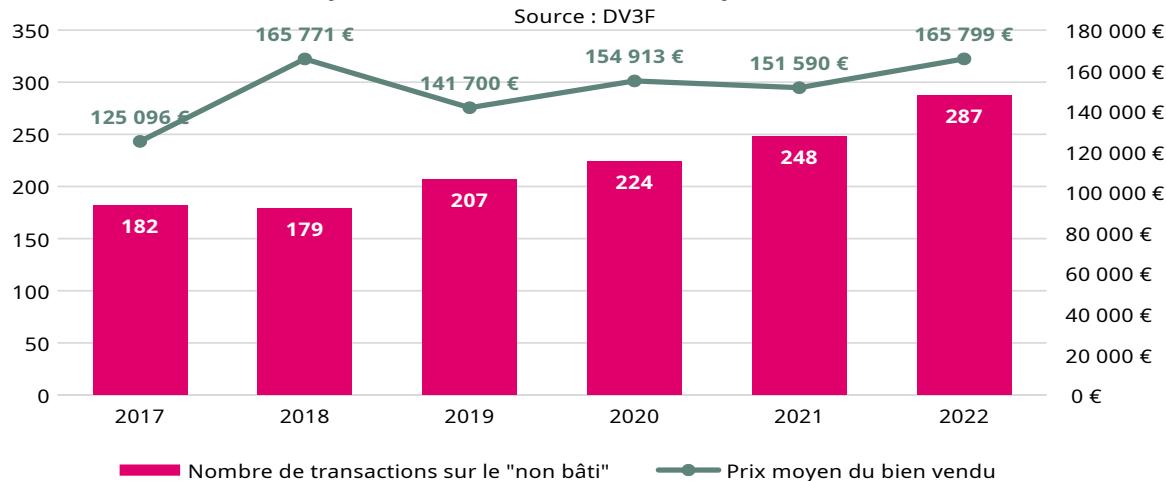
L'encadrement des prix de la VEFA

Depuis la prise de délégation des aides à la pierre au 1^{er} janvier 2021, la CAPG a instauré un mécanisme d'encadrement des prix de la VEFA pour le logement social. Ce dispositif a pour objectif de maîtriser les coûts de sortie, et de ce fait, d'améliorer l'équilibre financier des opérations du logement social et de limiter la concurrence entre bailleurs sociaux. Ce prix pourra évoluer en fonction des retours observés sur le terrain.

Plafonds VEFA	
Zone 2- Prix Plafond (Grasse, Mouans-Sartoux, Peymeinade, La Roquette-sur-Siagne, Pégomas, Auribeau-sur-Siagne, Le Tignet, Cabris, Spéracèdes)	Zone 3- Prix plafond (Saint-Vallier-de-Thiey, Saint-Cézaire-sur-Siagne et Haut-Pays)
2 450.00€ HT/m ² surface habitable parking compris	1 830.00€ HT/m ² surface habitable parking compris

La vente de terrains nus : les transactions sont plus nombreuses chaque année, avec des prix moyens en relative hausse

Evolution des volumes de transactions sur les biens "non bâties", et prix moyens associés dans la CA du Pays de Grasse



Les prix des terrains nus atteignent, selon DV3F, **165 000 € en moyenne en 2022 (surfaces non disponibles)**. Au fil des années, on constate une hausse du nombre de transactions. Effectivement, en 2017 on comptait moins de 200 transactions de biens non bâties, alors qu'elles sont de plus de 280 en 2022.

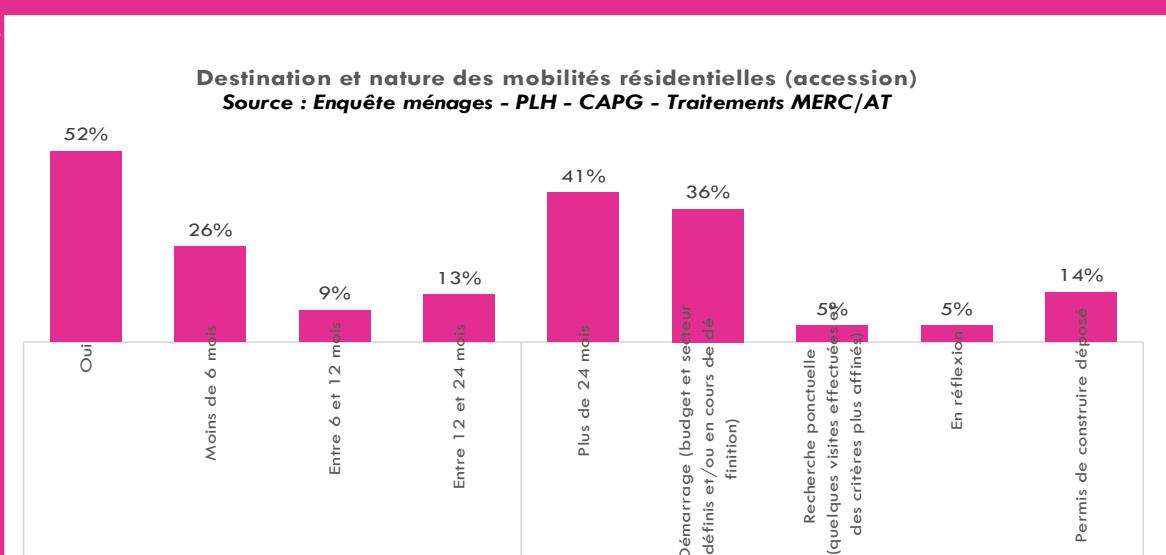
La dynamique sur les terrains à bâtir est stimulée ces dernières années, et montre l'intérêt pour la construction d'une maison pour soi sur le territoire de la CA du Pays de Grasse.

FOCUS ENQUÊTE HABITANTS :

L'enquête menée auprès des habitants a permis de collecter 143 réponses à la question « Quel budget avez-vous défini pour votre projet d'accession ? ». Les résultats révèlent que plus de la moitié des enquêtés (58%) ont un budget inférieur à 400 000€, alors même que les biens les plus recherchés sont des maisons (67% en cumulant le neuf et l'ancien), limitant fortement leur capacité à acheter un bien individuel, confirmant des conditions d'accession difficiles sur le territoire.

Par

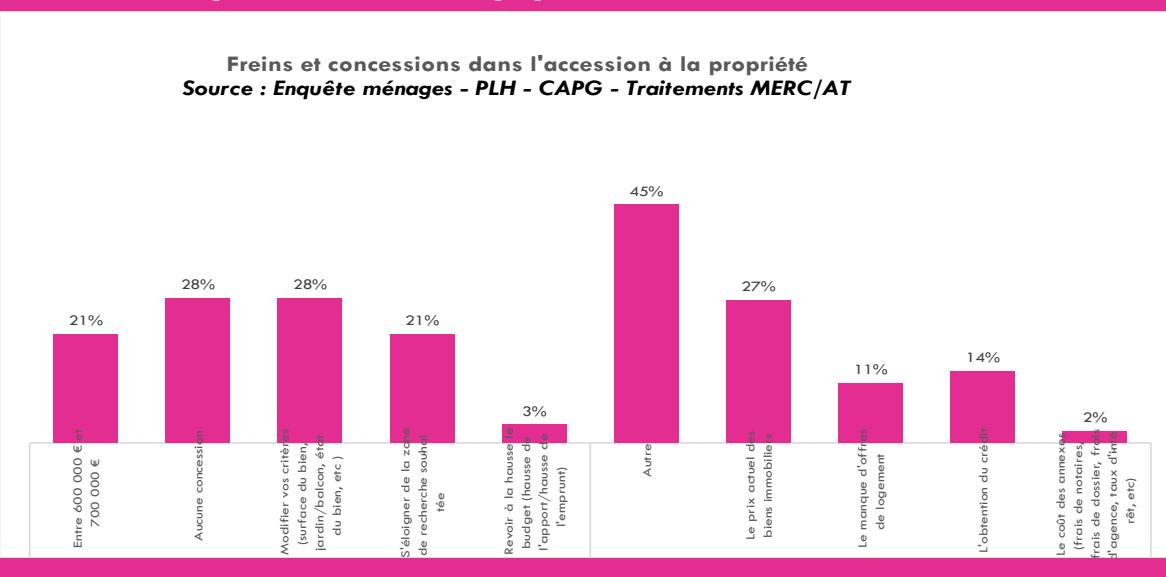
Destination et nature des mobilités résidentielles (accession)
Source : Enquête ménages - PLH - CAPG - Traitements MERC/AT



ailleurs, les questions portant sur la durée et l'état de la recherche des ménages ayant un projet d'achat immobilier, permettent de qualifier ces difficultés, notamment en soulignant que près de la moitié des ménages sont dans une démarche de recherche depuis plus de 6 mois, et 13% depuis plus de 24 mois. Concernant l'état de ces recherches, si 41% des enquêtés répondent être en phase de démarrage de ces recherches, 36% indiquent être dans une phase de recherche ponctuelle et seulement 14% dans une recherche avancée.

Les ménages opèrent ainsi des concessions sur leur projet d'accession pour la grande majorité d'entre eux (79%). Les trois leviers principaux sur lesquels les ménages opèrent des concessions sont le confort du bien recherché, la zone de recherche ainsi que le budget, revu à la hausse. Seuls 21% des répondants ne se disent prêts à aucune concession. Le prix est le principal frein à ces projets d'accession, davantage que la disponibilité de l'offre, qui ne constitue le frein principal que pour un quart des projets résidentiels sur le territoire, attestant de la difficulté des ménages, au vu de leur niveau de revenus, à mobiliser les capacités financières suffisante pour acheter un bien en propriété.

Freins et concessions dans l'accession à la propriété
Source : Enquête ménages - PLH - CAPG - Traitements MERC/AT



Le marché de la location : les loyers plus élevés dans le secteur dense, plus proche du littoral

Selon l'**Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes** porté par l'**Agence Départementale d'Information sur le Logement des Alpes-Maritimes (ADIL 06)**, les chiffres clés à retenir pour le territoire CA Pays de Grasse sont les suivants :

- 9 496 logements sont loués vides en résidences principales ;
- 29% des logements locatifs du parc privé ont été construits entre 1971 et 1990 ;
- 38% des locataires du parc privé bénéficient d'une allocation logement ;
- 31% des locataires du parc privé ont entre 40 et 54 ans ;
- 36% des locataires du parc privé travaillent dans une autre commune du département.

En 2022, les loyers pratiqués sur le territoire CA Pays de Grasse sont

- **698 € pour un appartement** (loyer moyen : 12 €/m² en collectif)
- **1 170 € pour une maison** (loyer 13,1 €/m² en individuel).

B. Le développement de l'offre de location courte durée participe à l'hybridation des usages de l'offre de logements

La hausse de l'offre mise en location sur les plateformes type Airbnb, Booking, Abritel, est de fait liée à la demande qui augmente.

En effet, Grasse attire des visiteurs pour son rayonnement, son patrimoine et son offre culturels, et ses paysages. Le Pays de Grasse bénéficie également de la proximité avec la Côte d'Azur, ce qui en fait une destination attractive pour les touristes cherchant à combiner visites culturelles et séjours azuréens.

Ainsi, d'après l'observatoire AIRDNA⁴, ce sont **entre 400 et 800 biens qui sont proposés en location de courte-durée sur la commune de Grasse**, en fonction de la période de l'année, mais avec une tendance à l'augmentation du volume de biens proposé sur ces plateformes depuis plusieurs années. **Le revenu annuel moyen généré par ces locations s'établit à près de 26 000 € (soit plus de 2 160 €/mois en moyenne)**, un niveau de revenus nettement supérieur aux loyers pratiqués dans la location à l'année.

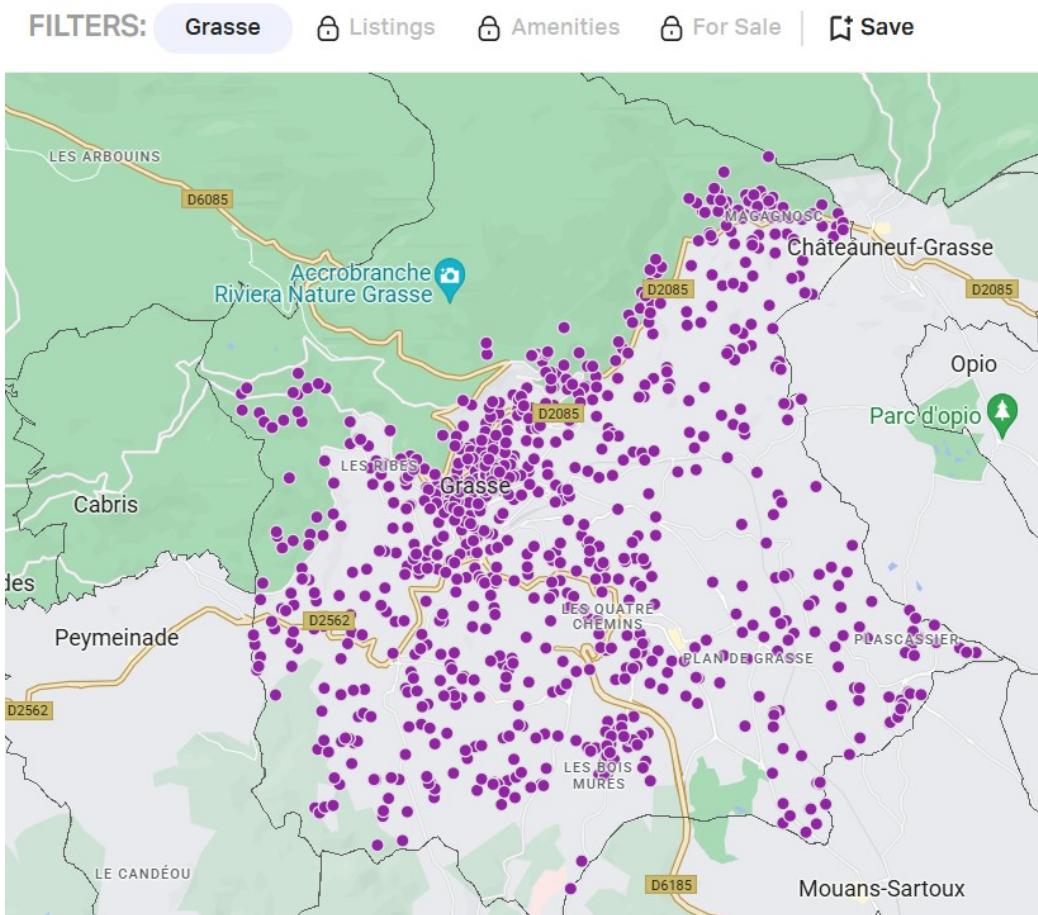
Parmi ces locations, 94% portent sur des logements entiers, 6% sur des chambres privées chez l'habitant.

La demande est fortement saisonnière, avec des **pics pendant les mois d'été** (juin à août) et pendant les événements locaux comme la Fête du Jasmin ou les marchés de Noël. Les périodes de vacances scolaires et les longs week-ends voient également une augmentation de la demande.

Cette marchandisation des logements contribue à l'économie locale en générant des revenus pour les hôtes et en attirant des touristes qui dépensent dans les commerces et restaurants locaux.

⁴ Observatoire des produits courte durée Airbnb, Abritel, Booking,
<https://app.airdna.co/data/fr/35497?tab=performance&lat=43.654058&lng=6.921245&zoom=12.77>

Cependant, ce phénomène engendre des préoccupations concernant l'impact sur le marché locatif longue durée et la disponibilité des logements pour les résidents permanents.



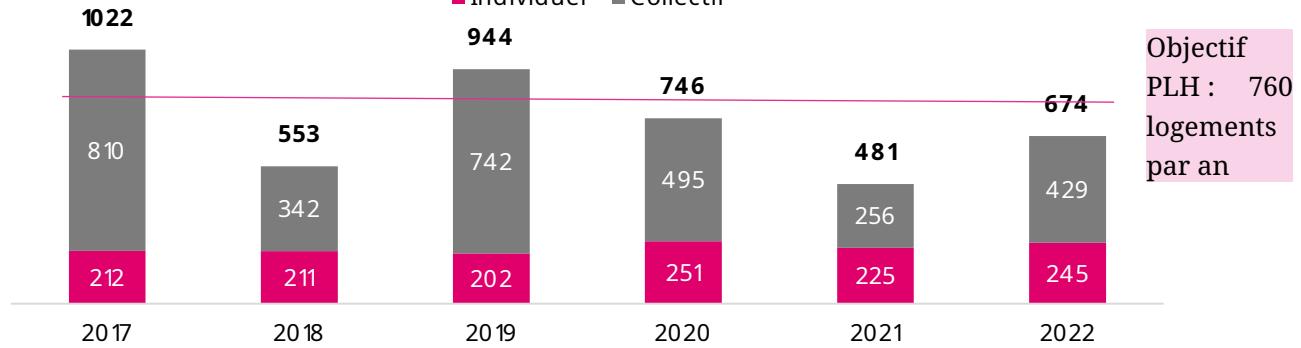
Il s'agit également d'un effet collatéral de l'encadrement de la mise en location dans le centre-ancien de Grasse à la suite du permis de louer, certains propriétaires basculent vers la location courte durée pour y échapper. Par ailleurs, le régime fiscal est plus avantageux pour ce type de location.

C. Une production à la hausse, mais qui ne comble pas le déficit de logements

Nombre de logements autorisés sur la CAPG par an et par forme

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

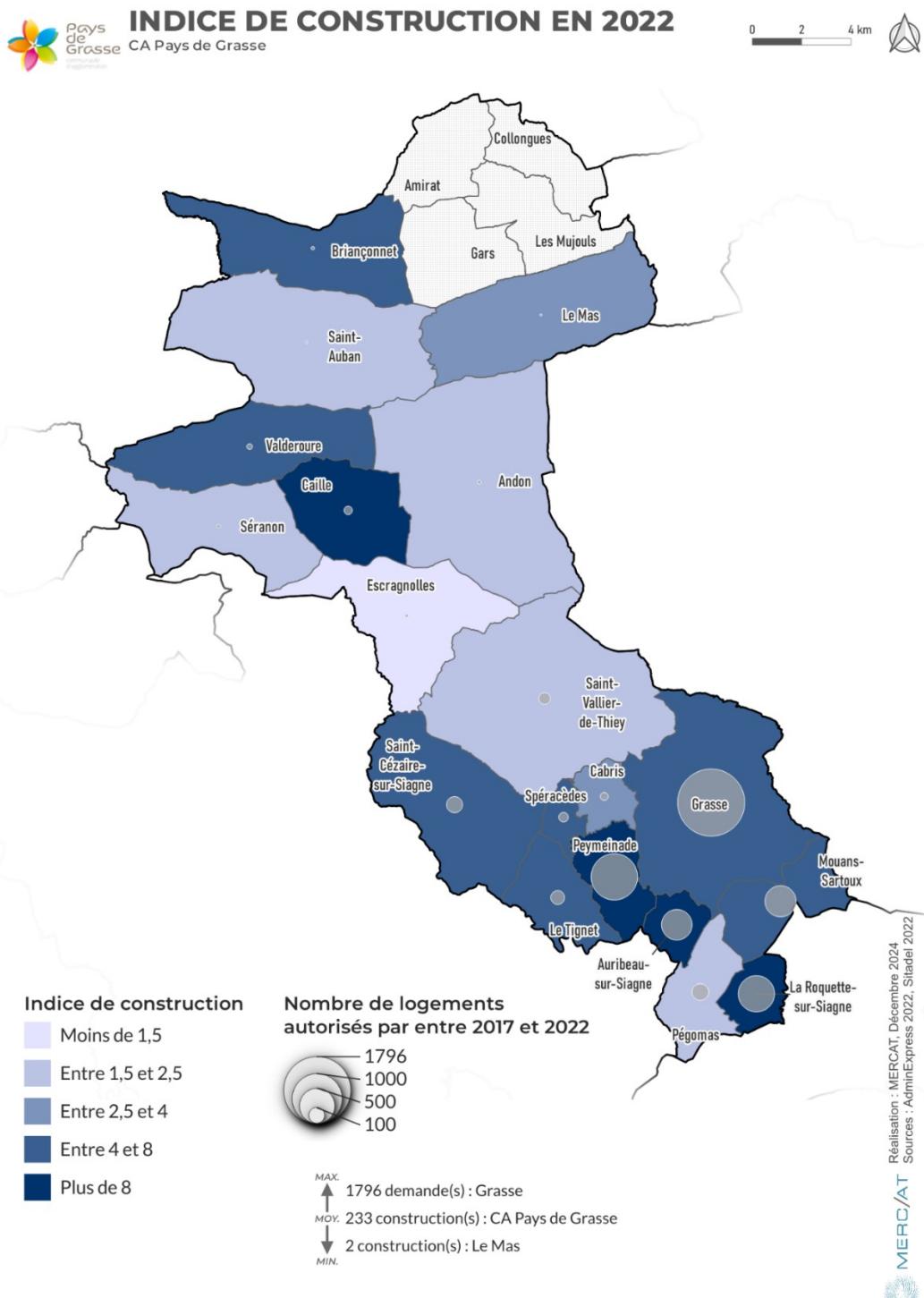
■ Individuel ■ Collectif



Malgré une programmation significative de logements aidés, elle n'a pas permis d'apporter des réponses à toutes la diversités des besoins.

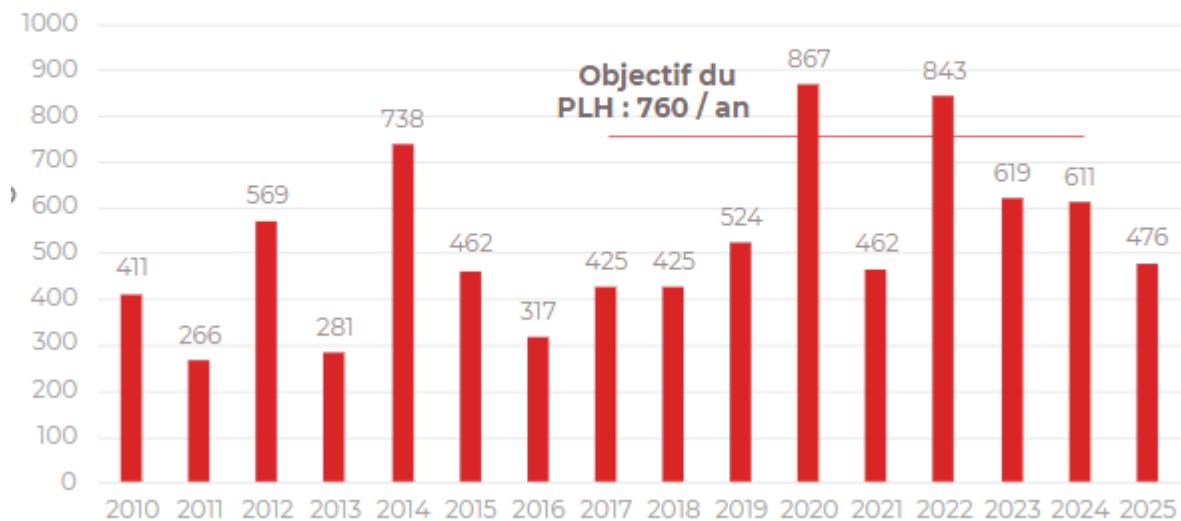
Sur le territoire, sur la période 2017-2022, ce sont en moyenne **737 logements qui sont autorisés chaque année**.

Néanmoins, la dynamique des autorisations s'est ralentie à la suite de la crise covid, avec une nette baisse des autorisations sur les 3 dernières années du PLH avec **634 logements autorisés en moyenne par an** contre 840 logements en moyenne par an sur les 3 premières années du PLH.



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

Source : Sitadel, traitements Citadia



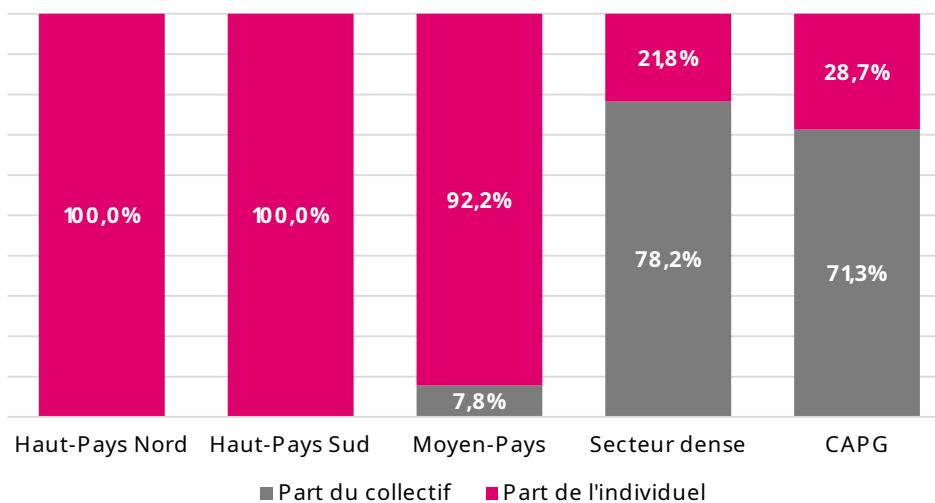
La production de logements se concentre sur le secteur dense, avec 4053 logements autorisés au total sur la période 2017-2022, ce qui représente plus de 90% de la production totale de la CAPG, avec une nette baisse de la production à partir de 2023.

► Spécificité de chaque secteur quant aux formes urbaines construites :

- **le secteur dense concentre 78% de logements en collectif** parmi les logements autorisés.
- sur le Moyen-pays, 92% des constructions autorisées sont en individuel.
- le secteur du Haut-Pays propose exclusivement du produit individuel.

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

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



Récapitulatif des logements autorisés sur le territoire, par secteurs et par communes :

Source : données Sit@del, logements autorisés (2017 à 2022), traitements Citadia

Si des communes ne sont pas représentées dans le tableau, c'est qu'elles n'apparaissent pas dans Sit@del, car aucun volume n'est autorisé.

	Nombre de logements créés /an sur 2017-2022	Production totale de logements sur 2017-2022	Nombre de logements collectifs créés /an sur 2017-2022	Production totale de logements collectifs sur 2017-2022	Nombre de logements individuels créés /an sur 2017-2022	Production totale de logements individuels sur 2017-2022	Part de collectifs produits entre 2017 et 2022
CA Pays de Grasse	737	4420	512	3074	224	1346	70%
Secteur dense							
Auribeau-sur-Siagne	62	374	51	308	11	66	82%
Grasse	299	1796	262	1573	37	223	88%
Mouans-Sartoux	65	387	35	212	29	175	55%
Pégomas	18	109	4	25	14	84	23%
Peymeinade	143	860	96	578	47	282	67%
La Roquette-sur-Siagne	88	527	60	359	28	168	68%
Moyen Pays							
Cabris	4	25	0	2	4	23	8%
Saint-Cézaire-sur-Siagne	17	104	2	9	16	95	9%
Saint-Vallier-de-Thiey	9	55	1	3	9	52	5%
Spéracèdes	6	37	1	5	5	32	14%
Le Tignet	13	77	0	0	13	77	0%
Haut-Pays Sud							
Caille	5	29	0	0	5	29	0%
Escragnolles	1	5	0	0	1	5	0%
Andon	1	6	0	0	1	6	0%
Séranon	1	6	0	0	1	6	0%
Valderoure	2	13	0	0	2	13	0%
Haut-Pays Nord							
Briançonnet	1	5	0	0	1	5	0%
Saint-Auban	1	3	0	0	1	3	0%

Les opérateurs interviennent de plus en plus en renouvellement urbain

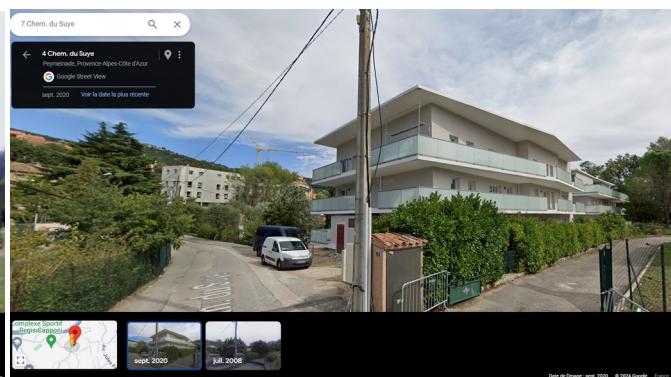
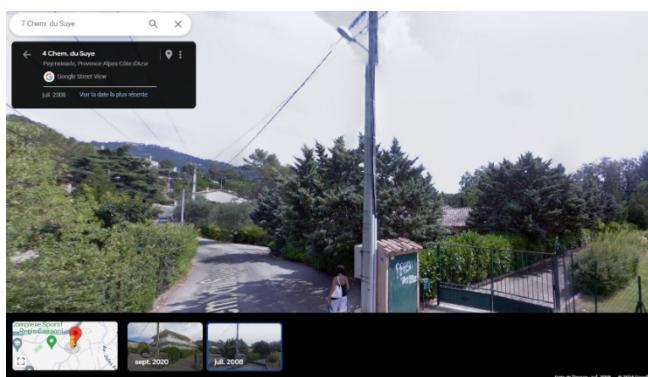
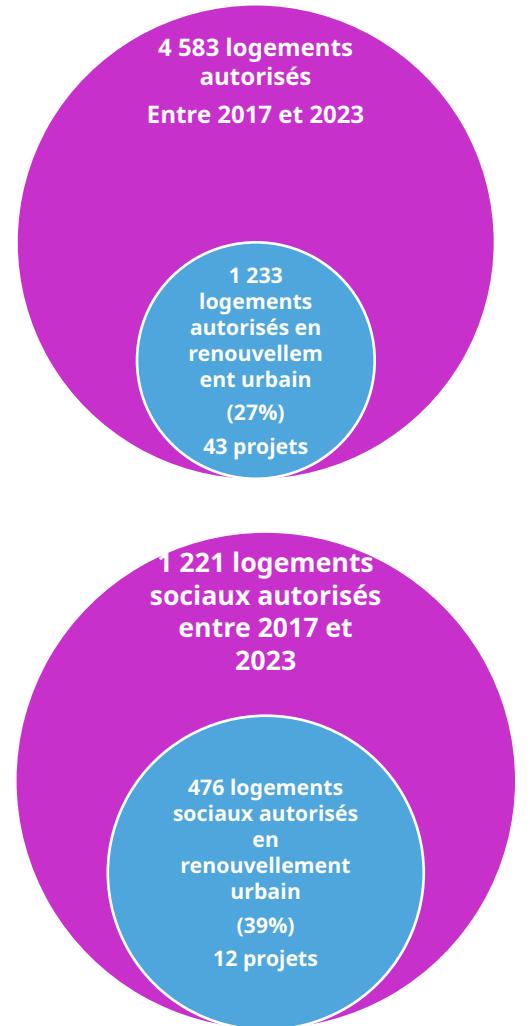
Sur la période 2017-2023, environ un quart des logements autorisés relève du renouvellement urbain, impliquant la démolition préalable d'une surface bâtie.

Ce mode d'intervention représente plus de 1 200 logements, répartis sur 43 projets, soit une moyenne d'environ 28 logements par opération. Ainsi, les projets en renouvellement urbain sont plus conséquents que la moyenne des projets réalisés sur le territoire.

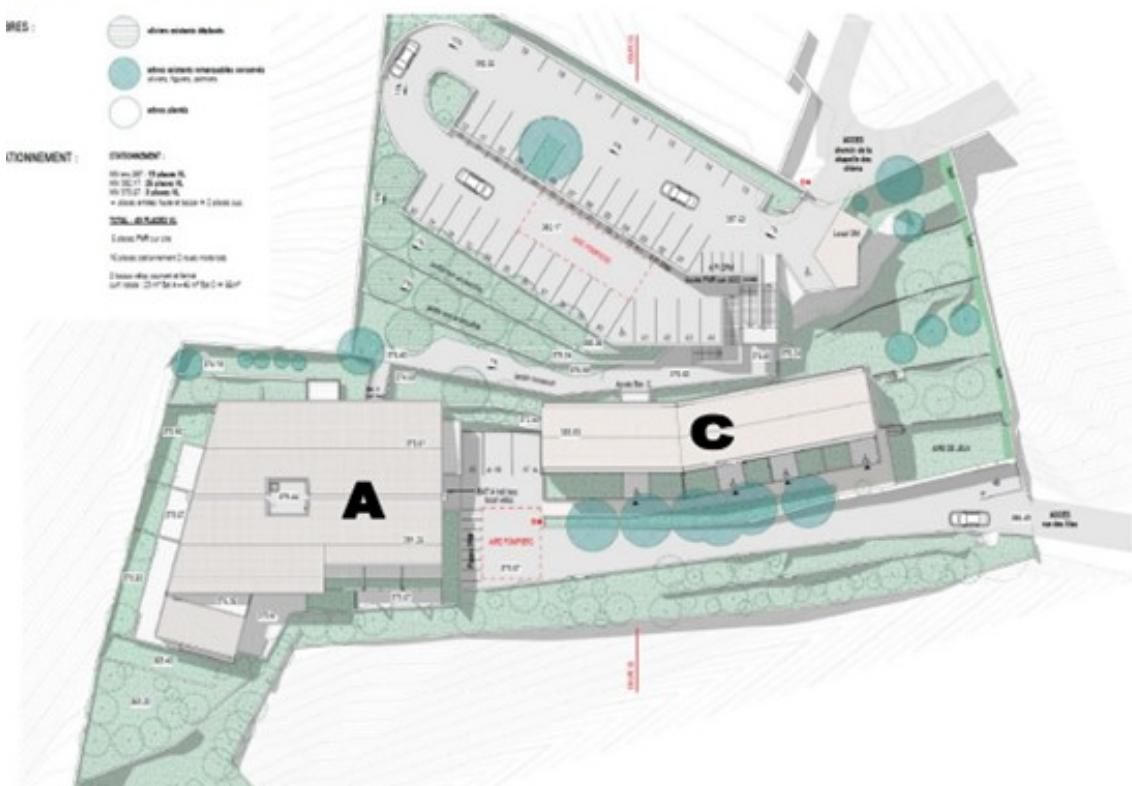
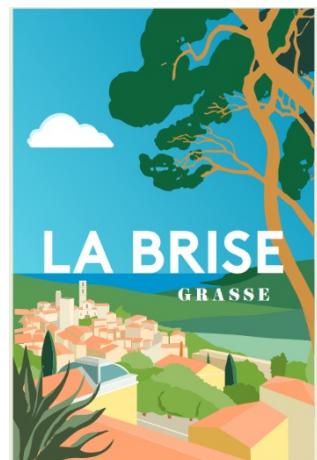
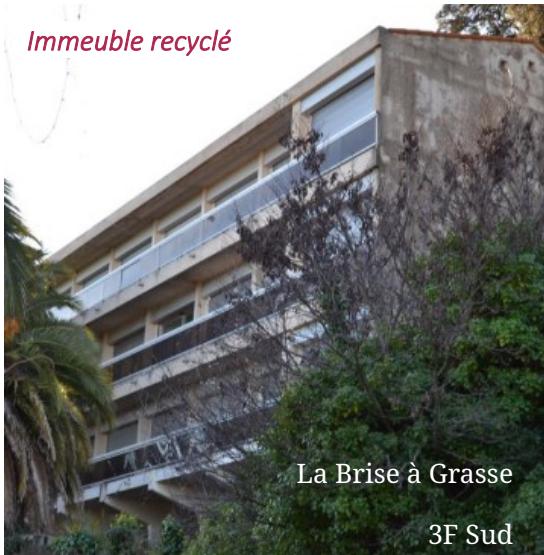
Concernant le parc social, cette proportion est plus importante puisque **39% des logements sociaux produits sur le territoire sont réalisés en renouvellement urbain**, concentrés sur 12 projets (soit une moyenne de près de 40 logements par projet).

Plusieurs exemples peuvent être cités, :

- **Une opération de construction en renouvellement urbain** de 56 logements sociaux portée par 3F Sud à Peymeinade (PC délivré en octobre 2017, livré en février 2021). Cette opération a été réalisée à la place d'une maison individuelle.



- **Une opération en acquisition-amélioration** de 14 logements locatifs sociaux auxquels s'ajoutent 17 logements en accession à prix maîtrisé en construction neuve : opération La Brise à Grasse.



A > 17 Logements neufs en accession à prix maîtrisés
C > 14 logements sociaux en acquisition-amélioration

D. Des ménages bloqués dans leur parcours résidentiel, où le développement territorial est à planifier dans un contexte de partenariats

Les trois étapes phares d'un parcours résidentiel « type » ont été abordées

Le marché se replie et est marqué par une baisse des logements autorisés en 2023, se cumulant lors des ateliers de juin 2024, et ont permis de dresser des constats et des avec des difficultés pour réaliser les projets autorisés sur les années passées. Le nombre de premiers enjeux en la matière transactions en 2022 est également en recul par rapport à 2021 (pour la première fois depuis 2014). En parallèle, on constate une baisse du pouvoir d'achat immobilier, sous l'effet d'une offre locative indispensable à développer pour permettre à tous de se loger :

Un 1^{er} constat sur le manque de rotation conduisant à une pénurie de l'offre locative a été posé. Les garanties locatives exigées participent

La tension de la demande en logement social s'accentue, les signalements de mal logement sont aussi à restreindre l'entrée dans le parc privé.

Cela renvoie à l'enjeu du développement de la colocation ou de la conduite à un éloignement et une hausse des temps de trajet (saturation routière).

modulaire pourrait permettre l'évolution de la cellule familiale. Les

partenaires ont également souligné la pertinence de renforcer le recours au conventionnement de l'offre, avec ou sans travaux, et avec les garanties de loyers impayés.

La primo-accession de plus en plus restreinte :

La hausse des prix, en inadéquation avec les besoins locaux, contribue largement. La tension sur l'offre et le report résidentiel. Une partie de la population n'est pas raisonnablement en mesure d'accéder à la propriété, et devra s'appuyer sur des dispositifs d'accession encadrée.

Plusieurs enjeux sont soulevés, comme la promotion des aides aux travaux pour aller vers l'ancien, l'encadrement des prix du foncier et la densification. Assurer la maîtrise foncière et des prix dans la durée semble ainsi indispensable. Cette problématique nécessite une meilleure acculturation des communes aux enjeux sociaux. L'intégration d'objectifs d'accession sociale et réglementaires pourrait également porter ses fruits.

Accompagnement au vieillissement :

On note un départ des retraités âgés de 60-75 ans, en fin de parcours résidentiels, dans l'objectif de se rapprocher des familles ou des services, et bénéficier ainsi d'une offre adaptée.

Le recours à l'EHPA(D) se faisant en dernier recours, les dispositifs de maintien à domicile sont pertinents, avec une intervention dans le logement (dispositifs programmés CAPG), et la mise à disposition de solutions alternatives : habitat inclusif, logement social fléché seniors, résidence privée.

Il apparaît essentiel d'améliorer la connaissance des besoins locaux et de tenir compte de la spécificité du modèle des opérations de logements à destination des personnes âgées. Effectivement, ces projets exigent un coût en investissement (financement des locaux de vie) et en fonctionnement (animation de la structure). Pour proposer des logements aux seniors, il sera important de mobiliser les aides et dispositifs existants, ainsi que le tissu associatif pour proposer des services adaptés. La participation de la puissance publique aux opérations (portage foncier, ingénierie, subventions) est attendue.

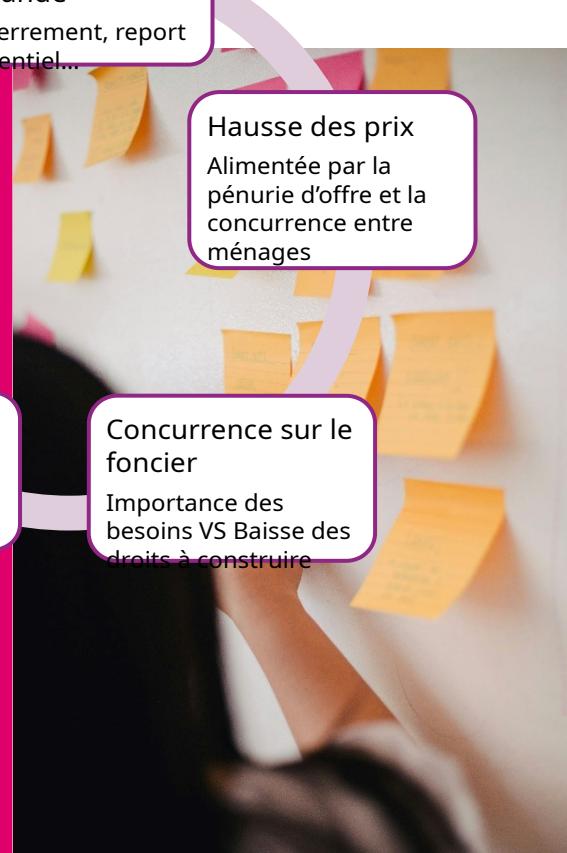
Tension de la demande

Desserrement, report résidentiel...

Hausse des prix
Alimentée par la pénurie d'offre et la concurrence entre ménages

Hausse des coûts du logement
Déséquilibre d'opération

Concurrence sur le foncier
Importance des besoins VS Baisse des droits à construire



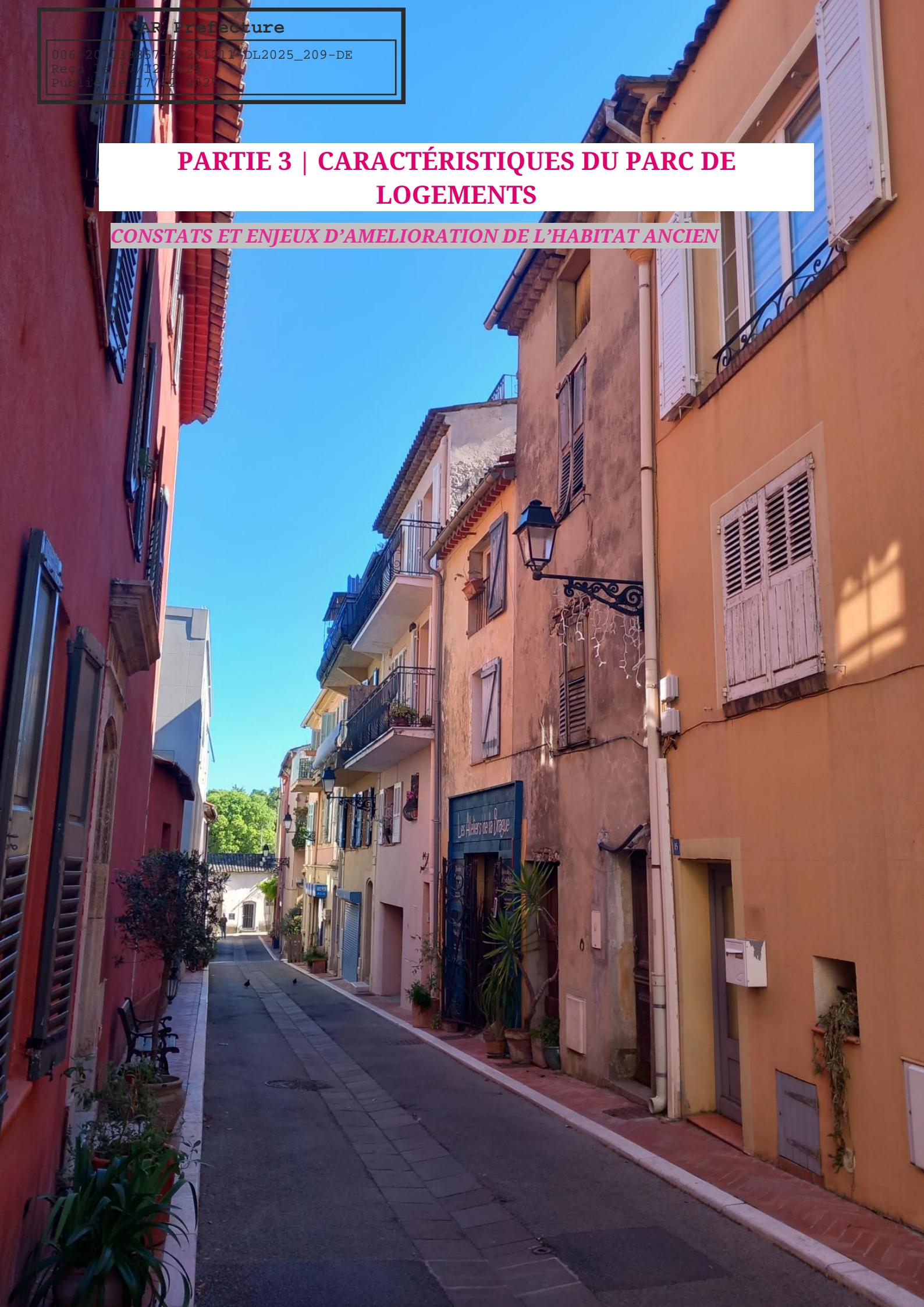
Ce qu'il faut retenir

PARTIE 2 | UNE TENSION SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS MARCHES IMMOBILIER ET DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Constats	Enjeux
<p>Une partie de la population ne peut plus accéder raisonnablement à la propriété libre.</p> <p>Depuis 2023, s'installe une commercialisation anormalement longue</p>	<p>→ La prise en compte des réalités de marché qui empêchent l'accès à la propriété pour de nombreux ménages locaux.</p> <p>→ Permettre le développement d'une offre en accession sociale ou encadrée permettant aux déciles intermédiaires d'accéder à la propriété.</p>
<p>La pénurie d'offre locative conduit à des loyers élevés, source d'efforts importants pour les ménages.</p>	<p>→ Appuyer la communication autour des dispositifs permettant de sécuriser le propriétaire dans la mise en location de son bien</p>
<p>Un rythme de production de logements qui ralentis sur la période récente sous l'effet de l'évolution rapide des coûts (foncier, matériaux, taux d'emprunt) et de la rareté du foncier..</p>	<p>→ Le soutien à la production de logements (abordables) dans un contexte de plus en plus contraint et évolutif</p>

PARTIE 3 | CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

CONSTATS ET ENJEUX D'AMELIORATION DE L'HABITAT ANCIEN



A. Les caractéristiques du parc de logement

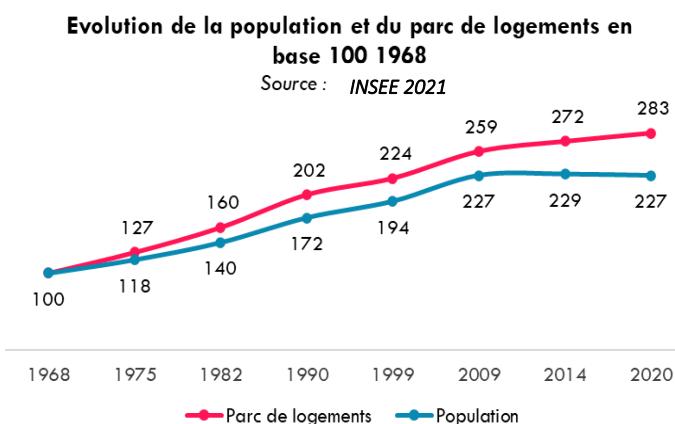
Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	51 272	100,0	53 786	100,0	55 870	100,0
Résidences principales	41 309	80,6	43 012	80,0	43 509	77,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	6 145	12,0	6 375	11,9	7 757	13,9
Logements vacants	3 819	7,4	4 399	8,2	4 605	8,2
<i>Maisons</i>	28 315	55,2	29 474	54,8	30 410	54,4
<i>Appartements</i>	22 513	43,9	24 034	44,7	25 112	44,9

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

55 870 LOGEMENTS

Dont 77,9% de résidences principales et 8,2% de logements vacants

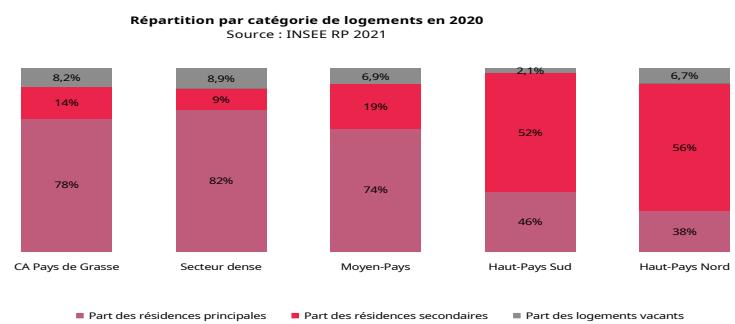
Une croissance du parc de logement supérieure à la croissance démographique, du fait du desserrement des ménages



desserrement des ménages

Un territoire résidentiel marqué par une prédominance de résidences principales, toutefois très différencié selon les secteurs, et la propriété occupante comme statut d'occupation majoritaire

- ▶ Près de 78% de résidences principales, en moyenne intercommunale (env. 67% dans les Alpes-Maritimes)
- ▶ Une part importante de résidences secondaires dans le Haut-Pays (moins de 50% pour la plupart des communes du Haut-Pays)

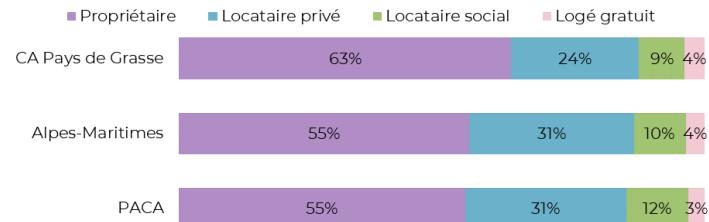


► **Les propriétaires occupants constituent le principal statut d'occupation sur l'intercommunalité (63%).**

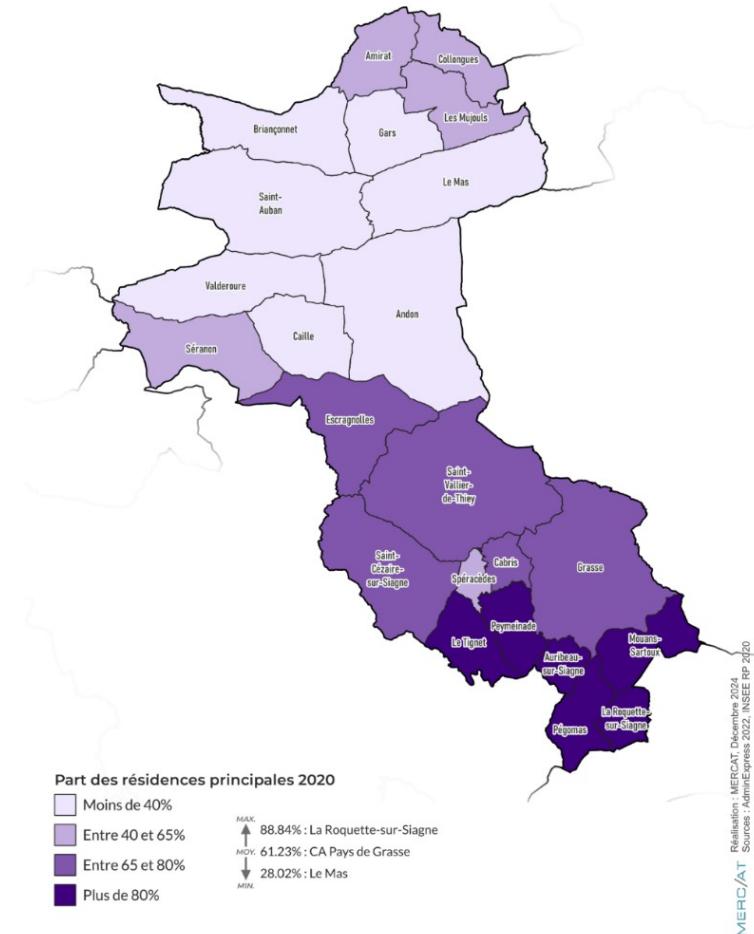
La part des locataires privés (24%) connaît une évolution négative depuis 2014 (-0,3% par an), là où la part des propriétaires augmente sur la même période (+0,6%).

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE RP 2020



PARI
2020
CA Pays de Grasse

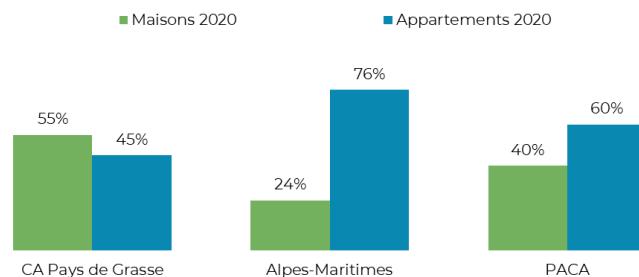


Un parc de logement composé de grands logements et de maisons individuelles

Le parc de logement intercommunal se caractérise par une proportion importante de maisons individuelles : elles sont **majoritaires à 55%** sur le territoire (contre 24% dans les Alpes-Maritimes).

Répartition du parc par type de logement

Source : INSEE RP 2020



En outre, le parc intercommunal se différencie de la tendance départementale à disposer de davantage de petites typologies : 34% des logements dans les Alpes-Maritimes sont des T1/T2, alors que la CAPG en compte 21% et 53% de T4 et T5+.

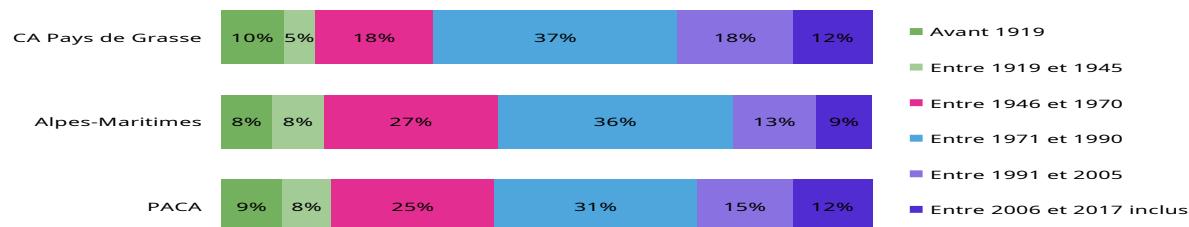
Répartition des résidences principales par typologie



Un parc de résidences principales ancien, qui s'est fortement développé à partir des années 1970

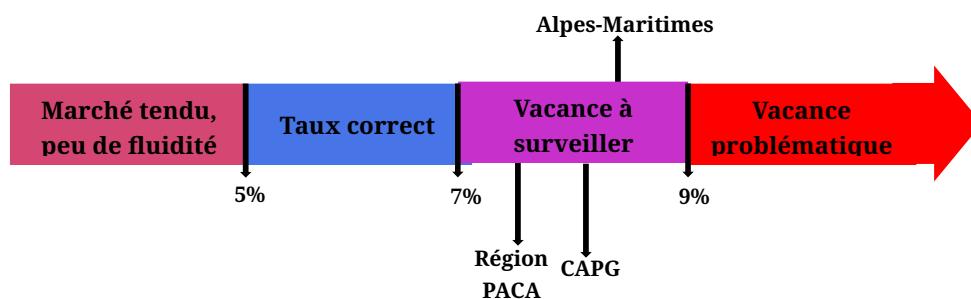
- Une part importante de logements construits à partir des années 1970, dont notamment 30% de logements construits depuis 1991. Seuls 33% des logements datent d'avant 1970 (contre 42% pour les Alpes Maritimes et 41% pour la région PACA).

Ancienneté de construction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2017
 Source : INSEE RP 2020



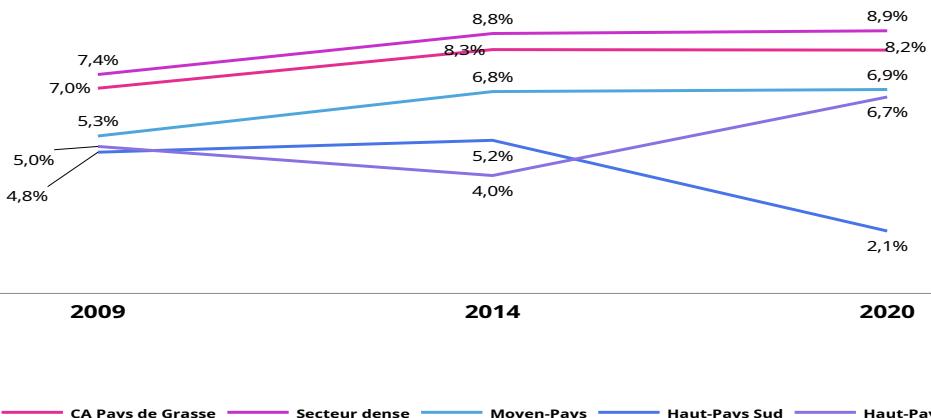
B. Une vacance à surveiller, notamment dans les centres-anciens

- Le phénomène de vacance est inégalement marquée sur le territoire.**
- Le taux de vacance au sein de la CAPG s'élève à 8,2% en 2021, soit environ 4 500 logements
- mais **seulement 1,15% de vacance structurelle (deux ans et au-delà)**. Cette vacance de longue durée doit être ciblée : bien qu'il s'agisse de logements en "dureté" immobilière, ils constituent un gisement potentiel à mobiliser



Evolution de la part des logements vacants depuis 2009

Source : INSEE RP 2021



2009

2014

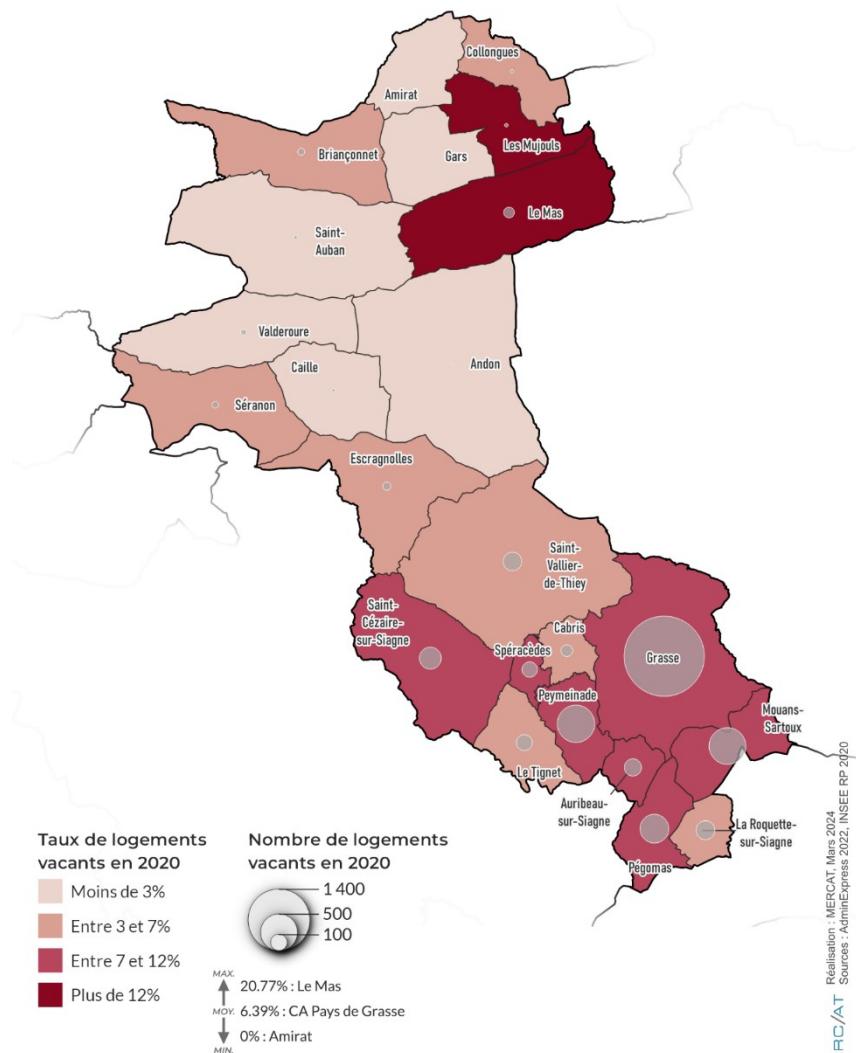
2020

— CA Pays de Grasse — Secteur dense — Moyen-Pays — Haut-Pays Sud — Haut-Pays Nord

LOGEMENTS VACANTS EN 2020

Pays de Grasse
CA Pays de Grasse

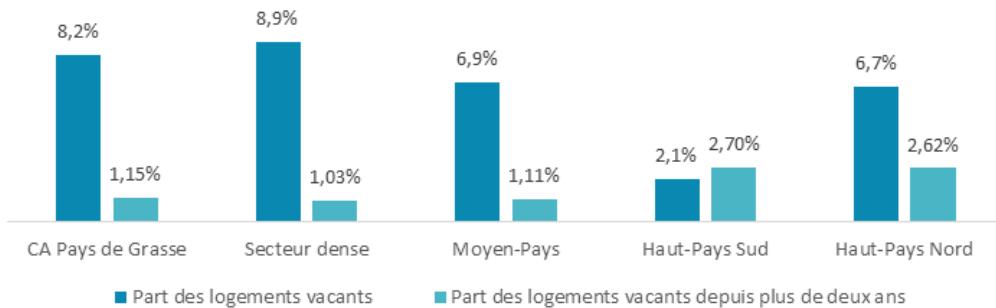
0 2 4 km



- La vacance de longue durée est prégnante dans le haut-pays et sur le centre ancien de Grasse.

Part de logements vacants au sein de la CAPG et de ses secteurs

Source : INSEE, RP 2020, LOVAC 2022



Rappel méthodologique

Un logement inoccupé est qualifié de vacant quelle que soit la durée de cette inoccupation. On distingue :

- La vacance frictionnelle liée au fonctionnement du marché immobilier car la mobilité dans le parc (transactions, relocation) induit une période d'inoccupation, généralement de courte durée. Les logements concernés sont considérés disponibles et pouvant revenir rapidement sur le marché.
- A l'inverse, la vacance structurelle (> 2 ans) reflète des blocages de longue durée pouvant être liés à des problématiques administratives (succession), à un fort niveau de dégradation ou inadaptation du logement au regard des attentes résidentielles actuelles, ou encore à un phénomène de rétention du propriétaire.

Caractéristiques du parc de logements vacants :

Sur le territoire du Pays de Grasse, il est possible de caractériser la vacance (<2018), en comparaison à la structure du parc privé existant :

- une surreprésentation des logements collectifs** : 65% des logements vacants, (48% de collectifs au sein du parc)
- En premier lieu des petites typologies** (53% de T1 à T3 contre 28% dans l'ensemble du parc)
- Des logements anciens** : 36% des logements vacants construits avant 1919 (contre 15% du parc de logements sur le territoire).

➔ Ces logements nécessitent donc une intervention prioritaire pour être remis sur le marché.

Témoignage d'élus :

Grasse : *Le phénomène de vacance se concentre dans le centre historique. L'enjeu demeure également dans le repérage des successions non résolues (maisons).*

Peymeinade : *Des logements inoccupés sont présents dans le centre, notamment ceux situés au-dessus des commerces. Ils présentent une opportunité pour proposer du logement social conventionné, en réponse au besoin local.*

Saint-Cézaire-sur-Siagne : *Les résidences secondaires et logements vacants représentent 400 logements au total. Des préemptions et des réhabilitations des biens vacants seront donc étudiées pour leur remise sur le marché. Il y a une concentration de la vacance dans le centre-bourg. Il existe un fort enjeu de remise aux normes des logements vétustes car ils ne pourront plus être loués.*

Zoom sur le secteur du Haut-Pays Nord

- ▶ La vacance touche des biens spécifiques par rapport à la structure de l'offre présente, avec davantage d'appartements et des petites typologies (73% des logements de moins de 3 pièces).
- ▶ Une prépondérance de logements anciens, construits entre 1946 et 1991 et de qualité médiocre ou très médiocre (catégories cadastrales 7 et 8).

Zoom sur le secteur du Haut-Pays Sud

- ▶ Une vacance davantage présente sur les appartements (42%).
- ▶ Une prépondérance de logements anciens, construits avant les années 1990.
- ▶ La vacance est surreprésentée sur les catégories cadastrales 7 et 8 (situation de précarité énergétique et de pauvreté des ménages).

Zoom sur le secteur du Moyen-Pays

- ▶ Une vacance davantage présente sur la forme urbaine en individuel.
- ▶ Malgré 23% de vacance sur les logements construits avant 1919, la part de logements vacants construits après 1991 est non négligeable (35%).
- ▶ La vacance est très importante sur les catégories cadastrales 7 et 8 (situation de précarité énergétique et de pauvreté des ménages).

Zoom sur le secteur dense

- ▶ Une vacance qui touche essentiellement les logements en collectifs et les petites typologies.
- ▶ Plus de 40% des logements vacants ont été construits avant 1919. Il s'agit donc d'immeubles très anciens.
- ▶ Elle ne touche presque que les catégories cadastrales 7 et 8 (situation de précarité énergétique et de pauvreté des ménages).

C. Un parc privé marqué par des enjeux de précarité énergétique

- ▶ **Un tiers des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques** : le parc de résidences principales s'est principalement construit sur la période 1970 – 1990 (37% des RP).
- ▶ Les résidences construites avant 1970 (date des premières réglementations thermiques) représentent une moins grande part des logements du Pays de Grasse (33%) comparativement aux autres échelles territoriales observées.
- ▶ **Une part importante de logements anciens dans le Haut-pays** : les communes du Haut-Pays Nord et Sud sont davantage constituées de résidences principales construites avant 1970. Ils figurent comme les secteurs les plus concernés par l'ancienneté du parc.
- ▶ A l'inverse, le **Moyen-Pays est le secteur où le parc est le plus récent**.

**Ancienneté de construction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2017**

Source : INSEE RP 2020



**Ancienneté de construction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2017**

Source : INSEE RP 2020

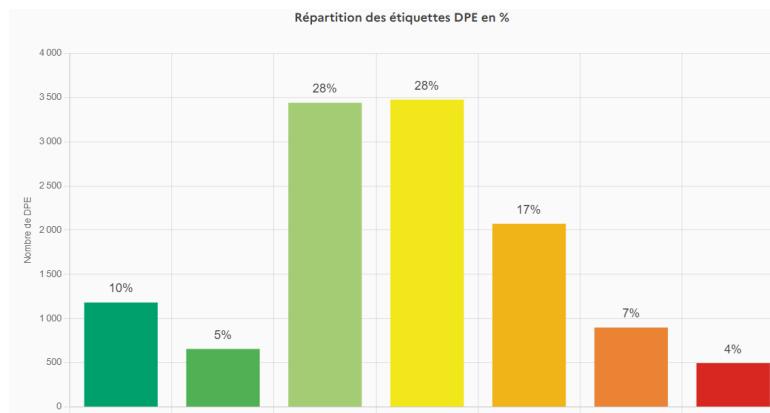


Etat du parc ancien au regard des diagnostics de performance énergétique (DPE) :

28% des logements sont sous étiquettes E, F, G, et étant donc considérés comme des logements dits « énergivores » (ceux proposés à la location seront concernés par l'interdiction de mise en location dans les prochaines années)⁵.

Répartition des étiquettes DPE dans le parc de logements de la CA Pays de Grasse (Source : ADEME, Observatoire DPE, 2024)

Le dérèglement climatique entraîne des épisodes caniculaires de plus en plus fréquents et de plus en plus intenses. Il est donc essentiel que les logements puissent s'adapter à ces changements de température afin de garantir le confort de leurs habitants tout au long de l'année, été comme hiver.



Eléments de lecture sur la performance énergétique des bâtiments de la CAPG :

- 23% des logements diagnostiqués sont en situation d'insuffisance de confort d'été ;
- 63% des logements disposent d'une isolation de l'enveloppe bâtie insuffisante pour lui permettre d'être moins consommateur ;
- Les deux éléments qui nuisent à la qualité de l'isolation de l'enveloppe bâtie sont en premier lieu les murs (pour 29% des logements) et la ventilation (27%).

D. Des situations de logements indignes signalées

Le suivi des situations de mal logement grâce à Signal Logement :

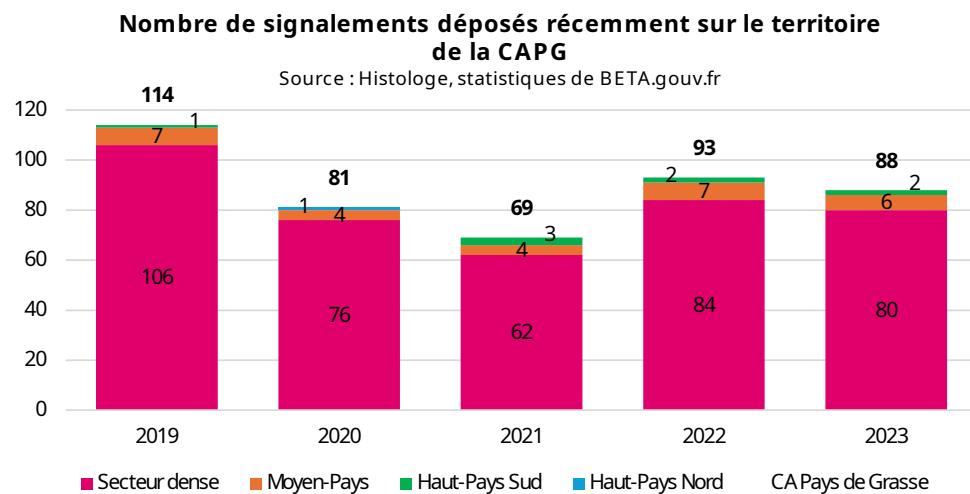


Depuis mai 2025, Histologe est devenu Signal Logement, ce changement de nom vise à améliorer la visibilité de ce guichet unique de signalement des situations d'habitat dégradé et indigne auprès des citoyens. Cette "start-up d'Etat" portée par le Ministère de la Transition Ecologique, est un service public visant à faciliter le signalement, l'évaluation et le suivi des situations de logements indignes afin d'accélérer leur prise en charge et leur résolution.

⁵ Loi « Climat et Résilience » du 22 aout 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise à éradiquer les passoires thermiques en interdisant progressivement à la location les logements mal isolés et en instaurant les aides financières pour les travaux d'isolation :

- A partir du 1^{er} janvier 2025, atteindre à minima la classe énergétique F,
- A partir du 1^{er} janvier 2028, atteindre à minima la classe énergétique E
- A partir du 1^{er} janvier 2034, atteindre à minima la classe énergétique D.

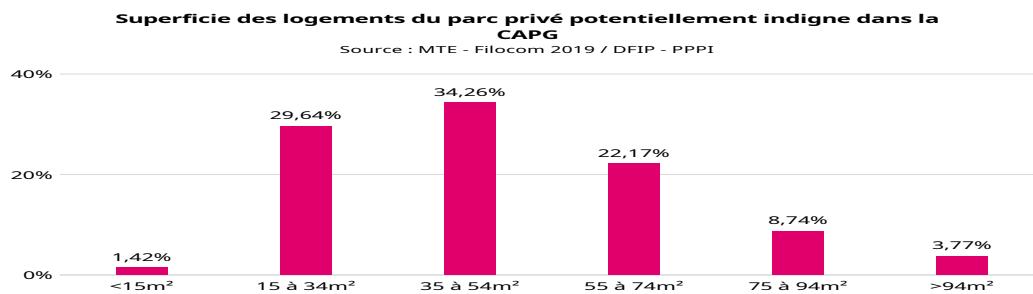
Sur le territoire du Pays de Grasse, le nombre de signalements sur Signal Logement se situe entre **70 et 115 signalements/an** (l'année 2024 étant incomplète car en cours au moment de la rédaction du diagnostic). On observe une concentration des signalements sur le secteur dense de la CAPG (près de 60 à 110 signalements/an) :



Le parc privé potentiellement indigne de la CA Pays de Grasse :

En 2019, les données fournies par la DGFIP (FILOCOM⁶), font état de **1 407 logements potentiellement indignes sur les 42 754 résidences principales du territoire**. Le parc privé potentiellement indigne représente donc **3,29% des résidences principales** en 2019.

- 129 logements du parc privé potentiellement indigne (d'avant 1949) logent des familles avec des enfants de moins de 6 ans (soit 8,8% du PPPI) et sont soumis au risque de saturnisme. Ce sont donc 164 enfants de moins de 6 ans qui sont concernés.
- 88 logements du parc privé potentiellement indigne font état d'une situation de sureoccupation (soit 6,25% des logements du PPPI).
- On dénombre 1 014 locataires du parc privé qui logent dans le parc privé potentiellement indigne : ils représentent 72% des occupants de ce parc potentiellement indigne.
- Les petites surfaces sont les plus touchées par une potentielle indignité (les logements de moins de 54 m² représentent 64% des logements potentiellement indignes).



La part du parc privé potentiellement indigne au sein des communes, par rapport au nombre de résidences principales du parc privé, est variable (pour celles dont les données sont disponibles et non soumises au secret statistique).

⁶ Source : MTE – FILOCOM 2019 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah

Les communes qui semblent les plus sensibles sur le sujet sont :

- Séranon : 8,4% de son parc privé potentiellement indigne,
- Valderoure : 6,4% du PPPI,
- Andon : 5,9% du PPPI.

Ces 3 trois communes font partie du Haut-Pays-Sud.

Le secteur dense est également concerné par cette problématique, dans une moindre mesure :

- Grasse (avec 4,29% de PPPI),
- La-Roquette-sur-Siagne (1,41% du PPPI)
- Peymeinade (1,21% du PPPI).

Commune	Nombre de logements du PPPI en 2019	Part du PPPI parmi les résidences principales du parc privé de la commune
Spéracèdes	21	0
Le Tignet	16	1,19%
Peymeinade	45	1,21%
La Roquette-sur-Siagne	30	1,41%
Grasse	884	4,29%
Andon	16	5,88%
Valderoure	14	6,36%
Séranon	22	8,40%

Les communes suivantes sont soumises au secret statistique : Amirat, Auribeau-sur-Siagne, Briançonnet, Cabris, Caille, Collongues, Escragnolles, Gars, Le Mas, Les Mujouls, Mouans-Sartoux, Pégomas, Saint-Auban, Saint-Cézaire-sur-Siagne, Saint-Vallier-de-Thiey

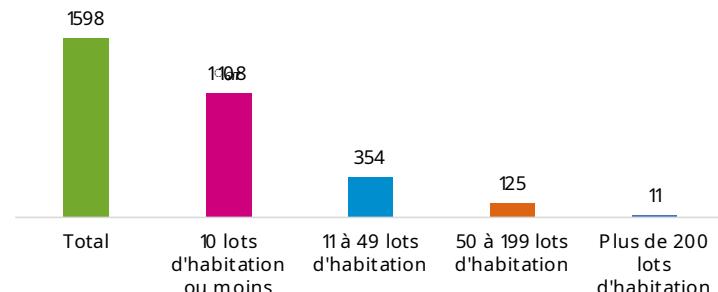
E. Un territoire maillé de nombreuses petites copropriétés

Au 31 décembre 2023, le territoire compte 1 598 copropriétés, dont 956 à Grasse.

- La majorité sont des petites copropriétés de moins de 10 lots, en cela, la CA du Pays de Grasse se distingue des territoires de comparaison. En effet, la surreprésentation des petites copropriétés est nette par rapport à la situation nationale, départementale et celle des EPCI voisins.

Répartition des copropriétés par nombre de lots d'habitation - CA Pays de Grasse

Source : Registre des copropriétés de l'ANAH au 31/12/2023

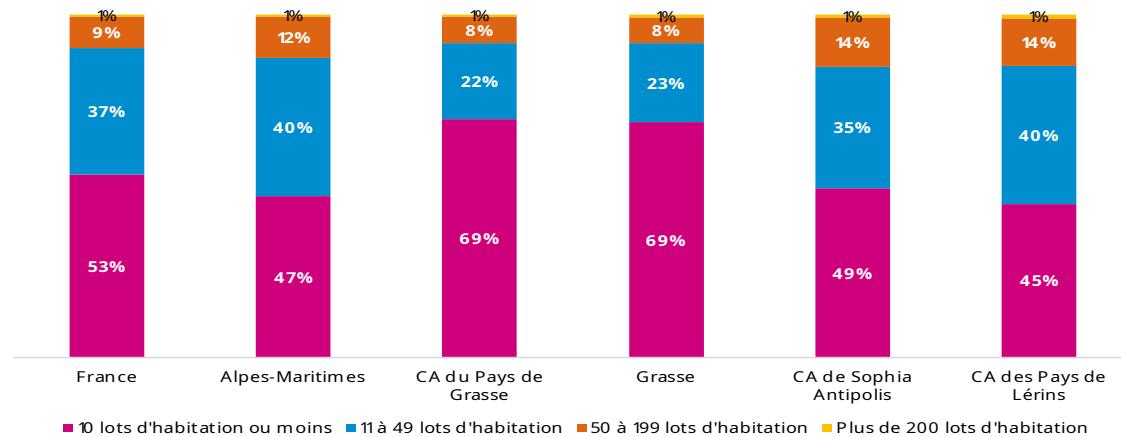


Les copropriétés se trouvent en premier lieu au sein de bâti ancien :

- 58% des copropriétés se trouvent au sein de constructions antérieures à 1975 (antérieures aux premières réglementations thermiques), soit, un niveau légèrement supérieur à la moyenne départementale. Cela concerne même 65% des petites copropriétés, situées généralement en centre-bourg, au sein d'un bâti contraint et parfois classé.

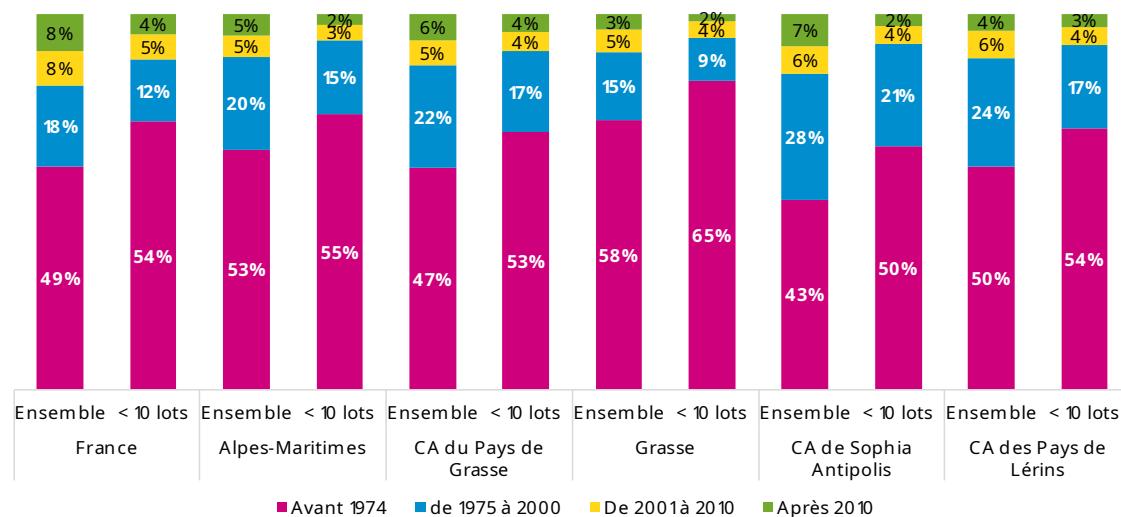
Répartition des copropriétés par nombre de lots d'habitation

Source : Registre des copropriétés de l'ANAH au 31/12/2023



Répartition des copropriétés selon la période de construction

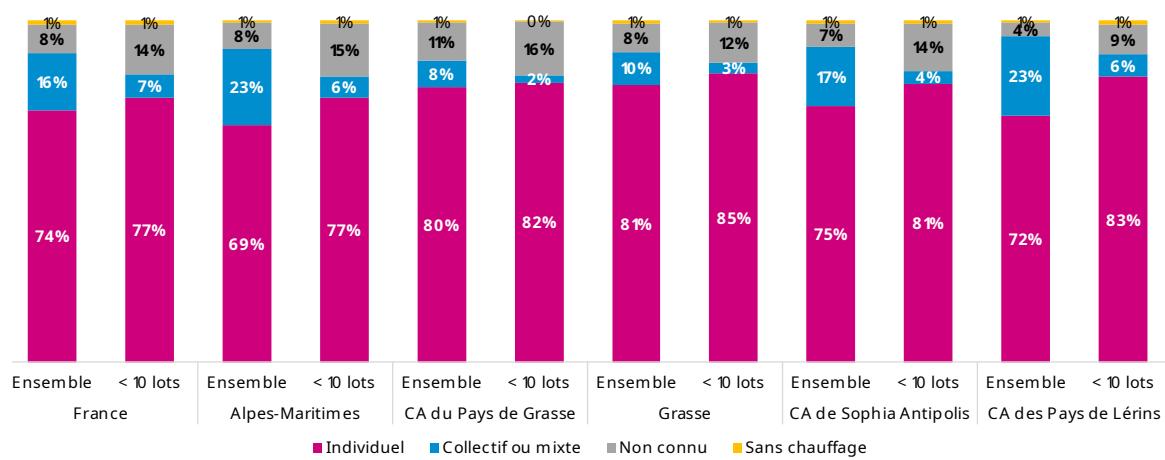
Source : Registre des copropriétés de l'ANAH au 31/12/2023



Une nette majorité de copropriétés proposent un système de chauffage individuel :

Répartition des copropriétés selon leur mode de chauffage

Source : Registre des copropriétés de l'ANAH au 31/12/2023



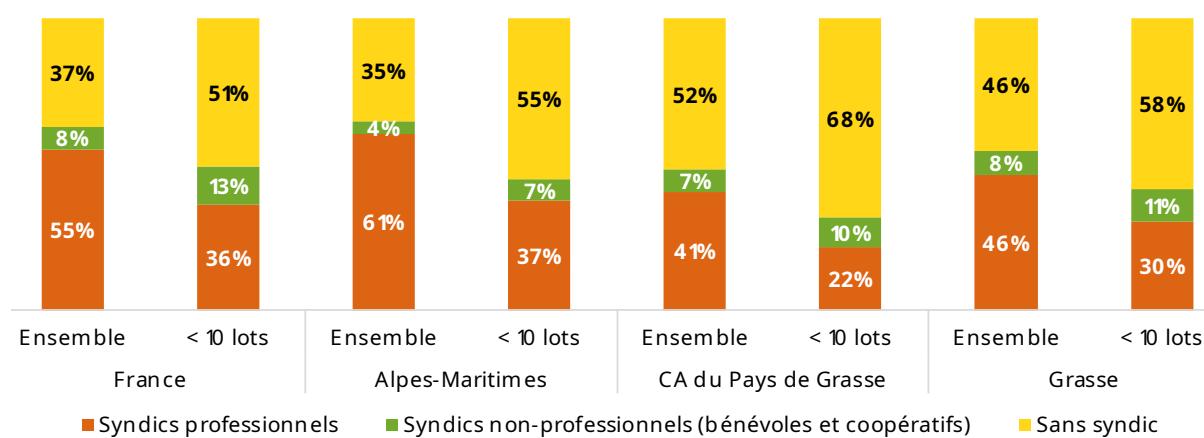
- 80% des copropriétés ont un système de chauffage individuel, un niveau plus élevé que les territoires de comparaison.

	Total	10 lots d'habitation ou moins	11 à 49 lots d'habitation	50 à 199 lots d'habitation	Plus de 200 lots d'habitation
CA du Pays de Grasse	1 598	1 108	354	125	11
Andon	20	11	8	1	
Auribeau-sur-Siagne	44	31	11	2	
Briançonnet	NC*	NC*	NC*	NC*	NC*
Cabris	24	24			
Caille	NC*	NC*	NC*	NC*	NC*
Escragnolles	NC*	NC*	NC*	NC*	NC*
Gars	NC*	NC*	NC*	NC*	NC*
Grasse	956	656	219	73	8
La Roquette-sur-Siagne	60	47	10	3	
Le Mas	NC*	NC*	NC*	NC*	NC*
Les Mujouls	NC*	NC*	NC*	NC*	NC*
Le Tignet	26	21	4	1	
Mouans-Sartoux	122	77	26	19	
Pégomas	105	63	32	10	
Peymeinade	104	57	32	14	1
Saint-Auban	NC*	NC*	NC*	NC*	NC*
Saint-Cézaire-sur-Siagne	49	45	2	1	1
Saint-Vallier-de-Thiey	40	34	4	1	1
Séranon	NC*	NC*	NC*	NC*	NC*
Spéracèdes	14	13	1		
Valderoure	NC*	NC*	NC*	NC*	NC*

- Une majorité des copropriétés n'est pas organisée :

52% des copropriétés référencées sur le Pays de Grasse n'ont pas de syndic. Cela concerne même 68% des petites copropriétés de moins de 10 lots, qui ne sont pas significativement plus

Répartition des copropriétés selon le syndic
Source : Registre des copropriétés de l'ANAH au 31/12/2023

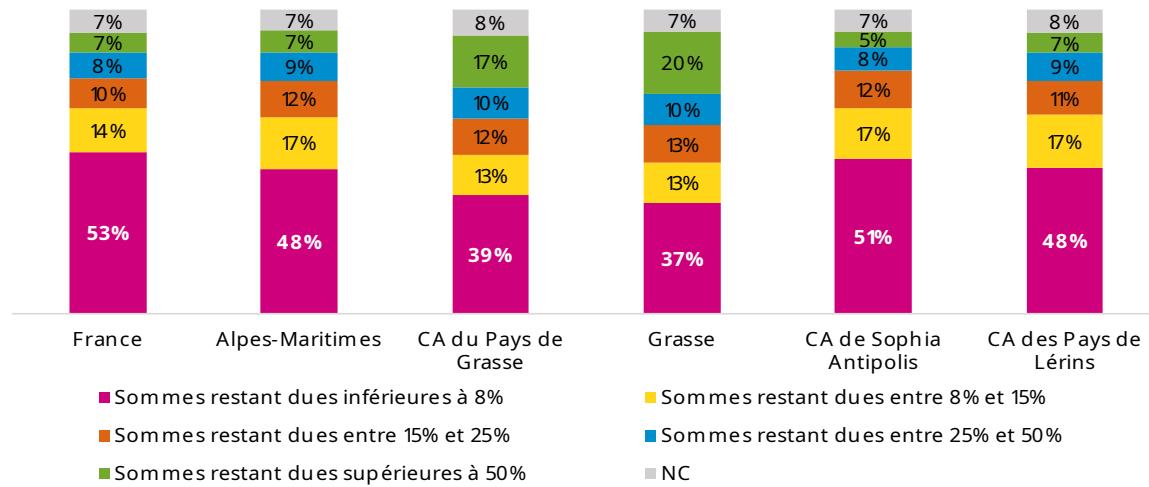


organisées que les autres avec des syndics bénévoles et coopératifs (10% des copropriétés de moins de 10 lots, contre 7% pour l'ensemble des copropriétés).

- Des niveaux d'impayés sur les charges courantes relativement importants : 39% des copropriétés ont des sommes restantes dues supérieures à 15%, fragilisant la trésorerie des copropriétés et révélant des difficultés de gestion, une capacité restreinte à réaliser à la fois des travaux d'entretien courant et de réhabilitation.

Répartition des copropriétés selon le taux d'impayés dans les charges courantes

Source : Registre des copropriétés de l'ANAH au 31/12/2023



- Dix arrêtés⁷ de mise en sécurité sont en cours sur des copropriétés du territoire : dont 9 à Grasse, 8 portant sur des petites copropriétés de moins de 10 lots. Par ailleurs, trois copropriétés sont sous administration provisoire⁸.

	Nombre de copropriété faisant l'objet d'un arrêté	Dont < 10 lots	Dont 11 à 49 lots	Plus de 200 lots
CA du Pays de Grasse	10	8	1	1
Grasse	9	8	1	NC*
Peymeinade	1	0	0	NC*

⁷ L'arrêté vise la remise en état ou le remplacement des équipements communs des immeubles collectifs.

⁸ Un administrateur provisoire est mandataire de justice nommé par un juge sur une durée limitée dans le temps, désigné lorsque le syndic n'est plus en mesure d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants.

Les ateliers avec les partenaires

La CAPG est marquée par la présence de copropriétés peu organisées et outillées pour engager des travaux d'amélioration :

- Environ 1 600 copropriétés recensées sur la CA du Pays de Grasse (1 100 comptent moins de 10 logements)
- 1 copropriété sur 2 n'est pas organisée autour d'un syndic, et presque 40% ont des impayés de charges courantes de plus de 15%.
- Des arrêtés sont en cours à Grasse, et nécessitent donc une intervention urgente. A noter que les prescriptions du PSMV contraignent les possibilités d'intervention sur façade.
- Des élus s'inquiètent de la dégradation de petites copropriétés sur certaines communes.
- Des copropriétés non-connues, non organisées et non volontaires (manque de coopération des syndics).

Les enjeux pour le territoire sont donc les suivants :

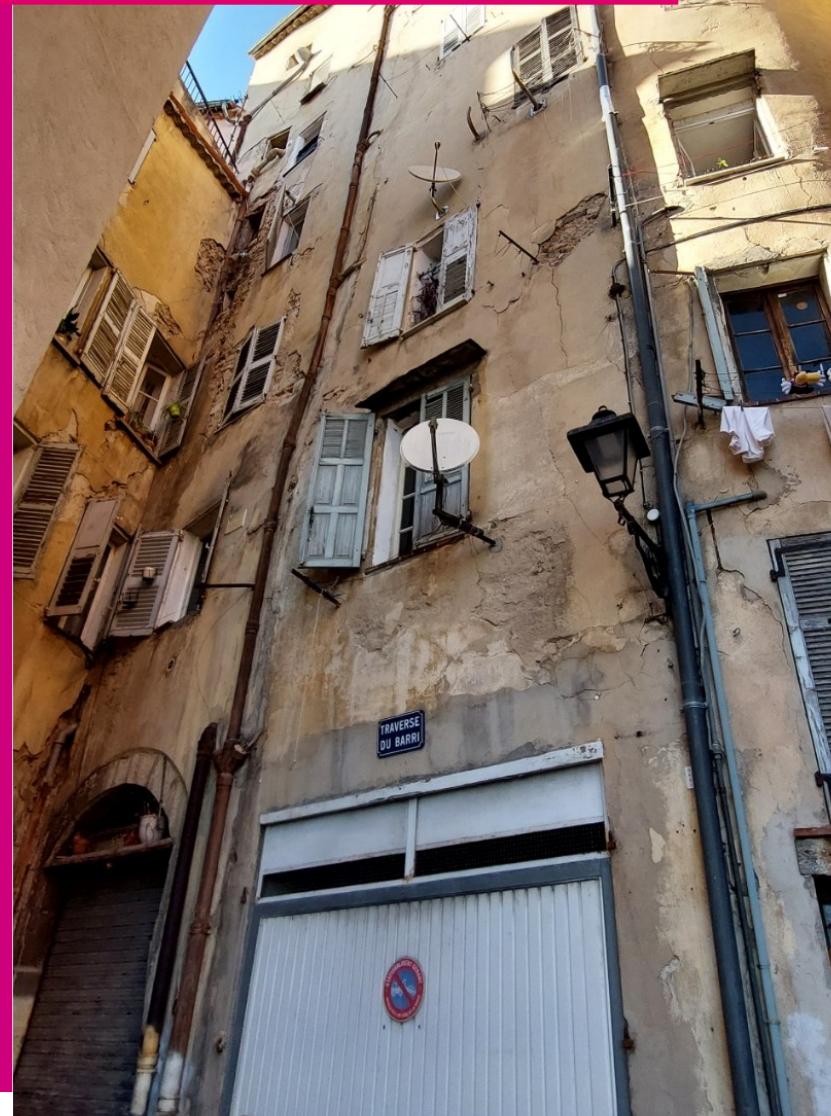
- Améliorer la connaissance des copropriétés (veille et observation).
- Poursuivre et amplifier l'accompagnement des copropriétés dans leur structuration et la réalisation de travaux.
- Renforcer la réalisation de travaux d'office (prise d'arrêtés).
- Renforcer le dialogue avec l'ABF sur les solutions d'isolation par l'extérieur pour les secteurs

Cabris : si les copropriétés sont généralement bien entretenues, il existe sur la commune des lotissements en copropriété pouvant faire l'objet de problématiques (copropriétés horizontales).

Spéracèdes : Il est essentiel de renforcer la communication sur les aides à la rénovation accessibles aux copropriétés.

Peymeinade : une ancienne résidence de services pour seniors a été transformée en résidence permanente. Cependant, les logements présentent une forte inefficacité énergétique en raison d'une isolation insuffisante, ce qui entraîne des charges particulièrement élevées pour les copropriétaires. Ceux-ci doivent également faire face à des problèmes d'humidité, de manque de luminosité et autres désordres.

Saint-Cézaire-sur-Siagne : la commune n'a pas la capacité d'identifier précisément ces copropriétés en difficultés, non organisées, non enregistrées, et non assurées. Dans le cadre de l'OPAH, la SPL pourrait intervenir.



F. Une politique locale dynamique pour répondre aux enjeux d'amélioration du parc privé

Au cours des deux dernières décennies, une politique active est menée en direction du parc privé ancien :

- ▶ De 2004 à 2014, 2 OPAH-RU sont conduites par la Ville de Grasse opérationnelles sur le périmètre du centre ancien ;
- ▶ Depuis 2009, des OPAH dites de droit commun, conduites par la communauté d'agglomération, couvrent l'ensemble du territoire communautaire ;
- ▶ Depuis 2022, une OPAH-RU « cœur historique de Grasse » pilotée par la CAPG ;
- ▶ Depuis le 1^{er} janvier 2021, la prise de délégation des aides à la pierre du parc privé et du parc public complète les dispositifs opérationnels. De ce fait, des Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) sont animées par la CAPG lui permettant une meilleure maîtrise des dispositifs.

Sur la base d'une évaluation de ces dispositifs, la CAPG et ses partenaires souhaitent poursuivre et amplifier ces interventions sur l'ensemble du territoire, avec pour enjeux :

- la lutte contre l'habitat indigne,
- une approche renforcée à destination des copropriétés fragiles,
- l'amélioration énergétique,
- l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et en perte d'autonomie,
- s'y ajoute un objectif majeur de dynamisation des centres-bourgs,
- et spécifiquement sur le cœur historique de la Ville Grasse, une combinaison de l'OPAH-RU avec les programmes Action Cœur de Ville, NPnRU, le Permis de Louer, le PSMV et les divers plans financés par la Ville (en faveur de l'amélioration des façades, des actions sur le commerces, etc.).

LES OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT DU PAYS DE GRASSE

OPAH 2017-2022 : un bilan plutôt positif

- Des objectifs dépassés en matière de réhabilitation énergétique des logements et l'adaptation des logements de propriétaires occupants ;
- Mais non atteints concernant les objectifs en matière de travaux des propriétaires bailleurs, le traitement des copropriétés dégradées et la réhabilitation des logements très dégradés ;
- Avec une montée en puissance continue des résultats durant toute l'OPAH.

Une mise en perspectives qui souligne la pertinence de prévoir une action renforcée dans le Moyen et le Haut-Pays.

Dans le centre ancien de Grasse, des enjeux qui restent forts :

- De réhabilitation de l'habitat dégradé (y compris occupé) ;
- D'accompagnement de copropriétés très fragilisées.

Hors centre-ancien de Grasse, des enjeux :

- Ponctuels de traitement de l'habitat dégradé et d'accompagnement de copropriétés fragiles ou/et dégradées ;
- Forts, comme ailleurs, d'amplification de la réhabilitation énergétique du parc, de traiter la précarité énergétique, et d'adapter le parc aux besoins liés à l'âge et au handicap physique.

Ces enjeux se traduisent au travers de l'OPAH 2022-2027, prenant appui sur la forte dynamique de l'OPAH précédente, visant à amplifier les résultats, y compris sur les copropriétés :

- Avec un objectif sur les copropriétés dégradées, mais également, à la différence de l'ancien programme, sur leur rénovation énergétique avec «MaPrimeRénovCopro» ;

- En articulation avec les actions ACV, une priorité à la mise en sécurité des immeubles, ainsi que la réhabilitation ciblée d'immeubles entiers, l'accompagnement des copropriétés dans l'assainissement de leur gestion, et la préfiguration du traitement ultérieur de nouveaux îlots en recyclage.

SYNTHESE DES OBJECTIFS DES OPAH 2022-2027

- Pour l'OPAH CAPG 2022-2027 :

Objectifs (en log. et en moy. annuelle)	Anah	Habiter Mieux (HM)	Prime passoire + Prime BBC	CAPG	Ville de Grasse	Conseil régional
par an	81	462 850 €	72 500 €	40 500 €	131 700 €	24 900 €
sur 5 ans	405	2 314 250 €	362 500 €	202 500 €	658 500 €	124 500 €

- Pour l'OPAH RU Centre-ancien de Grasse 2022-2027 :

Objectifs (en log. et en moy. annuelle)	Anah	Habiter Mieux (HM)	Prime passoire + Prime BBC	CAPG	Ville de Grasse	Conseil régional
par an	59	326 780 €	15 000 €	7 000 €	120 080 €	272 200 €
sur 5 ans	295	1 633 900 €	75 000 €	35 000 €	600 400 €	1 361 000 €

► Un total de 140 logements/an subventionnés par l'OPAH intercommunale et l'OPAH RU du centre historique de la ville de Grasse sur 2022-2027, soit un objectif de 700 logements améliorés.

► Cela implique des aides financières de la CAPG à hauteur de 251 780 €/an (soit une enveloppe globale de 1 258 900 € versée par l'agglomération, et de 1 361 000€ de la part de la Ville de Grasse, sur l'OPAH-RU (études îlots).

SYNTHESE DE L'INGENIERIE POUR LES OPAH 2022-2027

Pour les dispositifs programmés, une hypothèse de 4 ETP pour le suivi animation + frais de fonctionnement et de communication.

= 285 000 €/an de frais d'ingénierie, pris en charge à 50% par l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU et à 35% dans le cadre de l'OPAH intercommunale. La Banque des Territoires peut participer à hauteur de 25% dans le cadre d'une OPAH RU.

► Pour la CAPG, cela correspond à une participation annuelle à l'ingénierie d'environ 165 000 €.

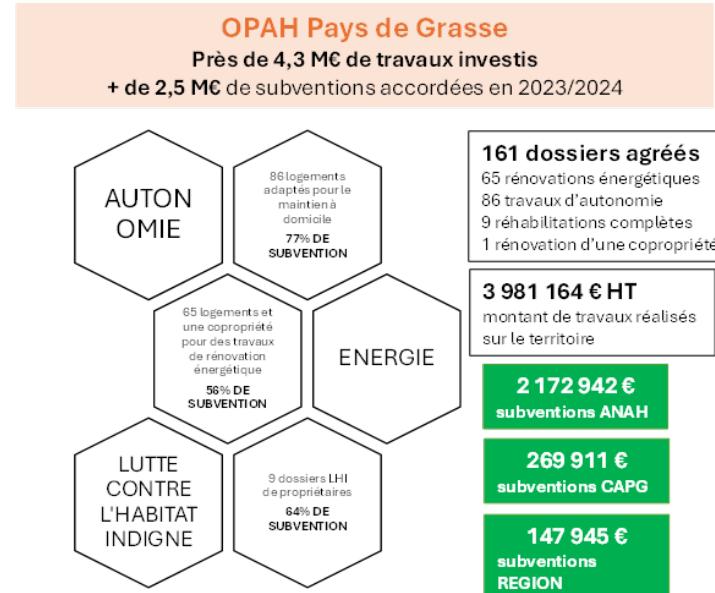
ENVELOPPE GLOBALE POUR LES DEUX OPAH 2022-2027

$$\begin{aligned}
 & 252 000 € \text{ de subventions} \\
 & + 130 000 à 165 000 € \text{ d'ingénierie} \\
 & = \mathbf{380 à 420 000 € hors opérations de recyclage}
 \end{aligned}$$

Les résultats 2023 & 2024

L'OPAH du Pays de Grasse pour :

- Contribuer à la résorption de l'habitat indigne
- Massifier la rénovation énergétique des logements du territoire
- Accompagner les ménages en situation de perte d'autonomie vers l'adaptation de leur logement
- Développer une offre locative à loyer maîtrisé dans les centralités

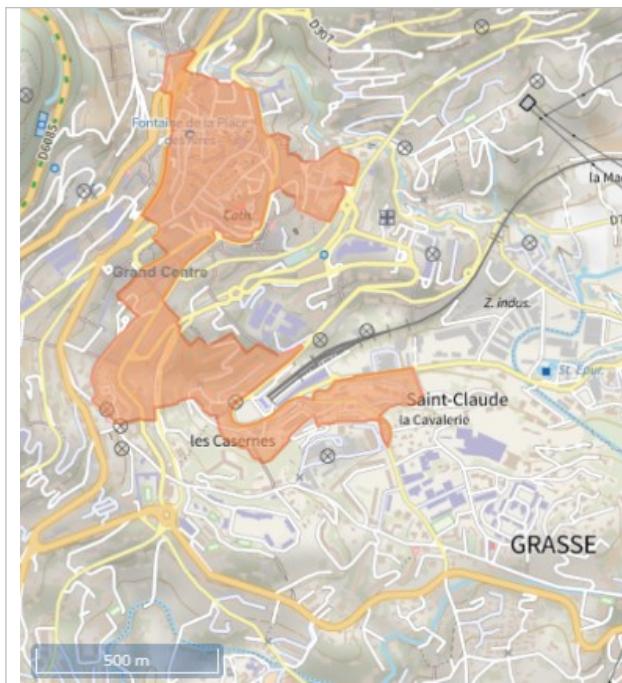


L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat -Renouvellement Urbain (OPAH RU) "Cœur Historique de Grasse" spécifique au centre ancien pour :

- Mettre en œuvre les opérations de mise en sécurité des immeubles, et des actions d'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficultés
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien
- Pré-programmer la restructuration de jusqu'à 4 îlots stratégiques et prioritaires
- Soutenir la rénovation globale d'immeubles

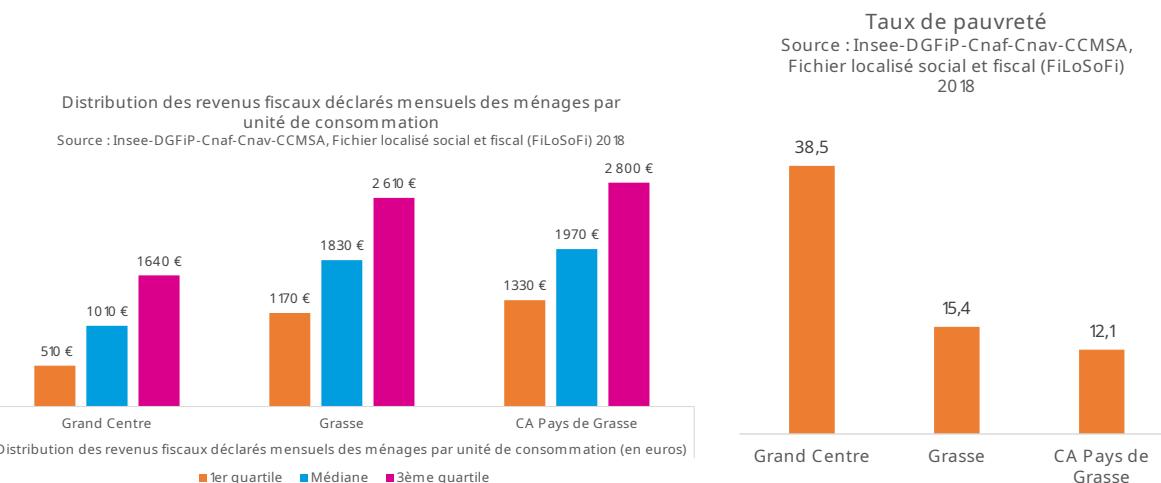


G. Focus sur : le quartier prioritaire Grand Centre de Grasse



Nom	Grand Centre
Type de projet	NPNRU
Typologie de quartier	Quartiers intégrés dans un environnement mixte : centre ancien et ensembles résidentiels collectifs Environnement dynamique (quartier gare)
Population 2018	6 806 (en baisse)
Indice de jeunesse	1.9
Part logement vacant	16.6 %
Part Locataires	76.2 %
Nombre de logements sociaux	740 logements sociaux Environ 22 % des RP

- Le quartier prioritaire Grand Centre comprend le centre-ancien de la ville de Grasse, ainsi que ses faubourgs et le secteur gare. Il est marqué par une **topographie contrainte, un bâti hétéroclite, ancien**.
- Le quartier perd des habitants, à raison de 0,52% par an. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette dynamique : la baisse de l'occupation des logements, en raison du desserrement des ménages, de la hausse de la vacance, ainsi que de la difficulté de produire une offre nouvelle sur ce périmètre. Les projets secteur gare et les opérations prévues dans le cadre d'ACV et du NPNRU vont toutefois compléter à terme l'offre sur ce secteur.
- Les résidents du Grand Centre présentent des signes de fragilité socio-économiques. La population résidant sur ce secteur est plus précaire que sur le reste du territoire : les niveaux de revenus sont environ deux fois inférieurs aux moyennes communales et intercommunales. Le taux de pauvreté y est deux fois plus élevé : près de 40% des ménages sont sous le seuil de pauvreté.



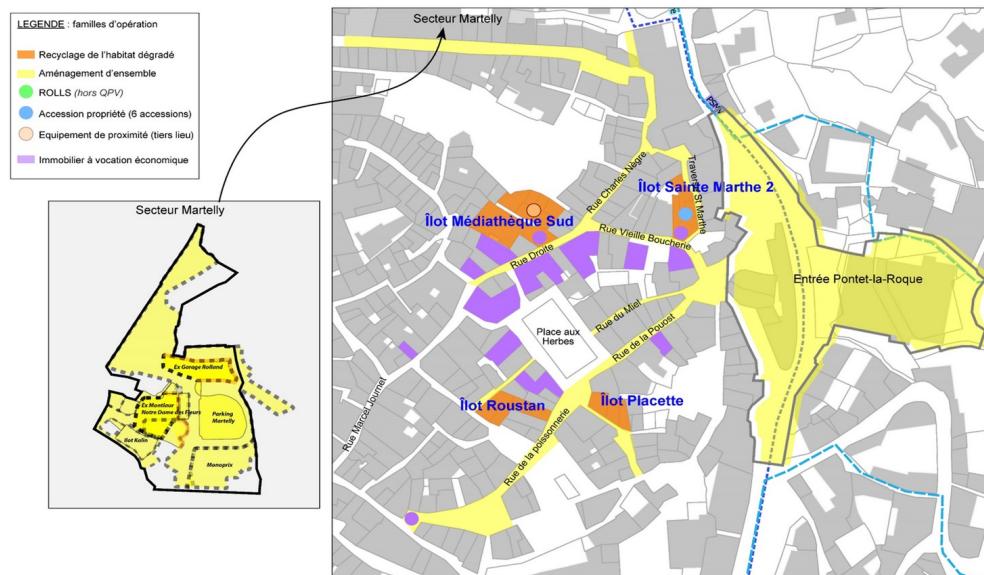
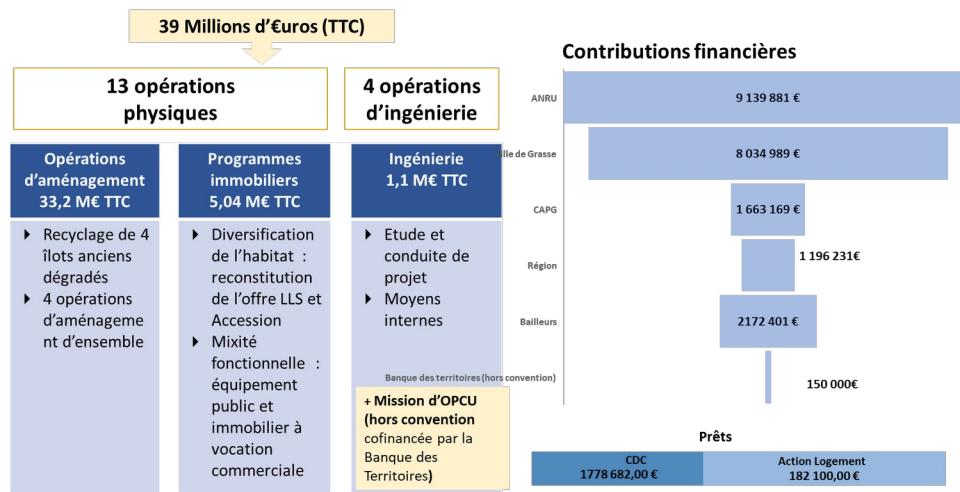
- En outre, 3/4 des ménages sont locataires de leur logement et ce dans le parc privé, soit un niveau nettement supérieur à la moyenne communale (42%) ; à l'inverse, moins d'1/4 des ménages est propriétaire (deux fois moins élevé qu'à l'échelle communale).

Ainsi, le parc locatif privé joue un rôle social de fait, et conduit à des situations de précarité dans le logement pouvant conduire à du mal logement.

Le projet de rénovation urbaine "centre ancien de Grasse" retenu au titre du NPNRU

Le **centre-ancien de Grasse** fait l'objet d'un **projet de renouvellement urbain** cofinancé au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), associant l'ANRU, la ville de Grasse, la CAPG, Action Logement, la Banque des Territoires, la Région Sud, ainsi que des partenaires opérationnels qui ont la maîtrise d'ouvrage des opérations (la Régie des parkings Grassois, la SPL Pays de Grasse Développement, Unicil et CDC Habitat). La convention pluriannuelle de renouvellement urbain a été signée le 28/04/2020, puis consolidée par 2 ajustements mineurs. En tant que porteur de projet, la CAPG est le chef de file de ce programme.

Le projet porte sur un montant d'investissement de **39 millions d'euros TTC** :

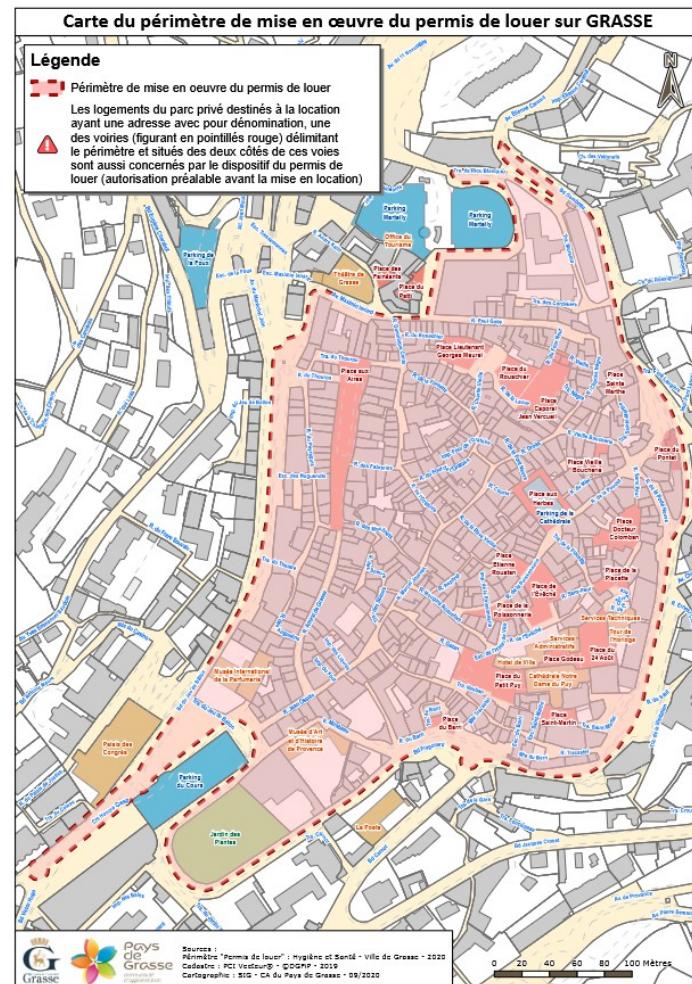


Stratégie et axes d'intervention

- Objectif 1 (la priorité) : Traiter l'urgence et amplifier les opérations de mise en sécurité des immeubles dangereux ;
 - Objectif 2 : Accompagner la réhabilitation complète d'immeubles via l'initiative privée, hors immeubles/ilots dont le remodelage/recyclage est envisagé par la puissance publique ;
 - Objectif 3 : Assainir la gestion des copropriétés ;
 - Objectif 4 - Amplifier progressivement le renouvellement urbain, en préparant la maîtrise et le traitement de jusqu'à 4 nouveaux îlots stratégiques, qui pourront difficilement proposer des conditions d'habitat durable s'ils sont réhabilités dans leur enveloppe actuelle ;
 - Objectif 5 – Mettre en œuvre (amplifier) l'opération façade en cours portée par la Ville de Grasse.

En articulation avec le Permis de Louer mis en œuvre sur le périmètre du PSMV.

Grasse est la première ville des Alpes-Maritimes à mettre en place le dispositif juridique du « Permis de Louer » créé par la Loi ALUR du 24 mars 2014. En complément des politiques publiques menées en faveur de la réhabilitation urbaine, la commune s'est doté de cet outil afin d'exercer un contrôle des logements privés en amont des prises à bail.



Ce qu'il faut retenir

PARTIE 3 | CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS CONSTATS ET ENJEUX D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ANCIEN

Constats	Enjeux
<p>Environ un quart du parc de logements est énergivore (passoires thermiques).</p> <p>Des logements qui manquent de certains éléments de confort et occupés par des publics précaires.</p> <p>Des signalements de mal-logement.</p>	<p>➔ Le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) pour une politique globale de l'habitat privé</p> <p>➔ Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne avec un accompagnement coordonné des communes allant jusqu'à la prise d'arrêtés pour conduire des travaux d'office</p>
<p>Des centralités marquées par la présence de logements indignes.</p> <p>Les dispositifs d'intervention renforcée sur le centre-ancien de Grasse (NPNRU, OPAH-RU, permis de louer) contribuent à l'amélioration de la qualité de l'offre de logements</p>	<p>➔ La poursuite et l'atterrissement opérationnel des dispositifs d'amélioration des centres-anciens</p>
<p>Le PCAET fixe une trajectoire de rénovation de 1 300 logements par an.</p>	<p>➔ L'inscription du territoire dans une trajectoire de rénovation du parc de logements (et de sobriété foncière).</p>
<p>1 copropriété sur 2 (parmi les 1 600 que compte le territoire) n'est pas organisée autour d'un syndic, et presque 40% ont des impayés de charges courantes de plus de 15%.</p> <p>68% des copropriétés comptent moins de 10 logements.</p>	<p>➔ L'amélioration de la connaissance des copropriétés (veille et observation).</p> <p>➔ La poursuite et l'amplification de l'accompagnement des copropriétés dans leur structuration et la réalisation de travaux.</p>
<p>Des besoins en logements grevés par une vacance croissante, et une augmentation de la location de courte durée.</p>	<p>➔ La lutte contre la vacance et l'identification des modalités d'encadrement du développement des logements en location de courte-durée.</p>

PARTIE 4 | UN PARC SOCIAL QUI NE COUVRE QU'UNE PARTIE DES BESOINS

ETAT DU PARC SOCIAL



A. Un parc social en croissance mais qui reste insuffisant

La dynamique de développement du logement social sur le territoire

D'après l'inventaire réalisé annuellement par l'Etat et notifié aux communes, la CA du Pays de Grasse comptait près de **5900 logements sociaux conventionnés au 1^{er} janvier 2024**, représentant **13,8 % des résidences principales**.

Sept communes de la CA du Pays de Grasse sont soumises aux obligations conformément à l'article 55 de la loi SRU.

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est exemptée d'effort de rattrapage pour la période triennale 2023-2025 du fait de son éloignement aux bassins d'emplois et à l'insuffisance de transports en commun.

Compte-tenu de la tension de la demande en logement social, le taux cible à atteindre est de 25% de logements sociaux au sein des résidences principales. Toutes les communes concernées au sein de la CAPG sont déficitaires.

Commune	Résidences principales au 1 ^{er} janvier 2023	Nombre de logements locatifs sociaux Inventaire au 1 ^{er} janvier 2023	Taux SRU au 1 ^{er} janvier 2023	Situation de la commune vis-à-vis de l'art. 55 de la loi SRU (triennal 2020 – 2022)	Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% des RP
Grasse	23 355	3 786	16,21%	Carencée	2 053
Mouans-Sartoux	4 961	752	15,16%	Carencée	488
Pégomas	3 468	184	5,31%	Carencée	683
Peyméinade	4 270	505	11,83%	Rattrapage	562
La Roquette-Sur-Siagne	2 371	244	10,29%	Rattrapage	348
Saint-Cézaire-Sur-Siagne	1 886	33	1,75%	Exemptée	438
Saint-Vallier-De-Thiey	1 619	90	5,56%	Carencée	314

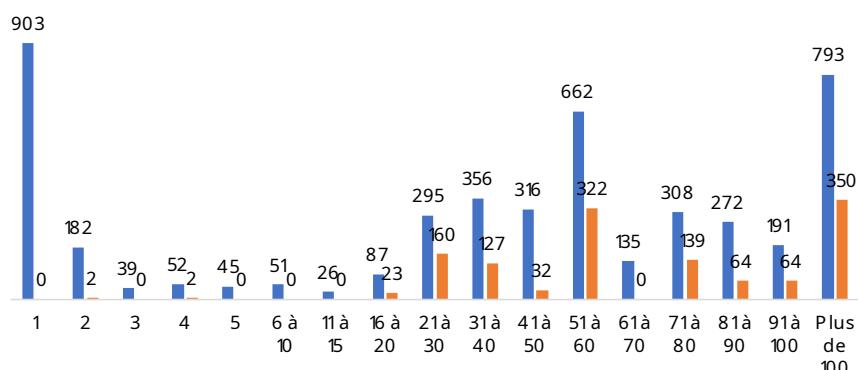
Source : Inventaire au 1er janvier 2023, arrêté préfectoral n°2023-1127 en date du 15 décembre 2023

La mixité sociale au sein de la production récente : des logements sociaux sont construits sur les opérations conséquentes

Près de 1 220 logements autorisés (DP/PC autorisés) se concentrent sur seulement 39 projets. On constate qu'aucun logement social n'est réalisé sur une opération de moins de 16 logements.

Nombre de logements et de logements sociaux en fonction de la taille d'opération

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



On note également que 2/3 des logements sociaux sont produits au sein d'opérations en **mixité sociale**, et donc représentant un volume

limité d'opération : 28 opérations avec de la mixité sociale et 11 opérations 100% social sur un total de 1057 opérations autorisées.

Les mécanismes de soutien au logement social définis par la CA Pays de Grasse

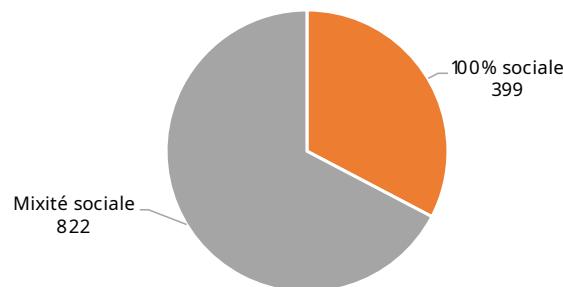
- ▶ Des aides financières aux bailleurs sociaux pour des opérations réalisées en pleine propriété (PLUS et PLAI),
- ▶ Des primes pour les opérations en PLAI Adaptés, et les projets d'acquisition-amélioration,
- ▶ Une aide supplémentaire pour les opérations complexes, difficile à équilibrer,
- ▶ De nouvelles aides pour la réhabilitation des logements sociaux,
- ▶ Un dispositif d'encadrement de la vente en VEFA afin de maîtriser les coûts de sortie et de ce fait, d'améliorer l'équilibre des opérations du logement social.

Un parc social principalement réparti sur les secteurs densesment urbanisés et marqués par des typologies moyennes et grandes

- ▶ **1319 logements sociaux se trouvent en quartiers prioritaires de la ville.**
- ▶ Sur la période récente, 625 logements sociaux supplémentaires ont été mis en service entre 2017 et 2021.

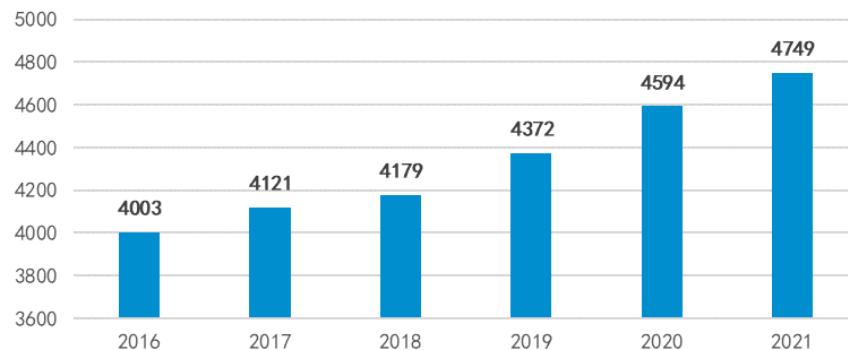
Nombre de logements sociaux produits en fonction de la mixité sociale dans les opérations

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



Evolution du nombre de logements sociaux entre 2016 et 2022

Source : RPLS 2022



- Sur la totalité des logements sociaux, les logements de type T3 sont surreprésentés au sein du parc (43%). Les logements T4 sont à hauteur de 25%. Les petites et très petites typologies représentent plus d'un quart du parc social : 4% pour les T1 et 24% pour les T2. Les logements de 5 pièces et plus, représentent une très faible part de l'ensemble avec moins de 5% du parc social.
- Des disparités entre les secteurs territoriaux sont observables sur les grandes typologies. Les T4 et T5 s'élèvent à 30% des résidences principales dans le Haut-Pays Sud, et le secteur dense contre 50% dans le Haut-Pays Nord.
- A l'inverse, on observe que les communes disposant le plus de parc social détiennent la majeure partie des petites et moyennes typologies. Le parc social sur le secteur dense affiche 69% de T2/T3 ; des chiffres similaires au Haut-Pays Sud (68%) et au Moyen Pays (77%).
- Seul le secteur du Moyen Pays dispose d'un parc social caractérisé par des maisons (26%).

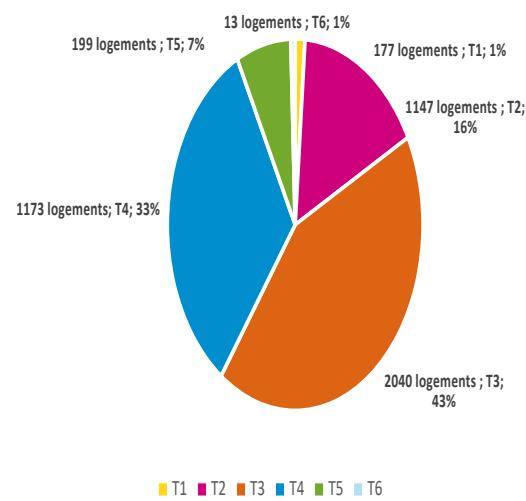
Répartition du parc social par typologies et par secteurs

Source : RPLS 2022



Répartition des typologies de LLS

Sources : RPLS 2022



Focus communes

► Dans le Secteur Dense :

Mouans-Sartoux, commune d'environ 9 600 habitants, à la dynamique de production de logements importante, témoigne d'un parc social relativement récent. Une tendance observée sur **Peymeinade**, où la dynamique de production s'est accélérée ces dernières années.

Un parc principalement financé en PLUS, une faible représentation de logements à très bas loyers

Le parc social de la CA Pays de Grasse se caractérise majoritairement par des logements financés en PLUS (80%), soit 3 749 unités et 7 % de PLUS avant 1977 soit 310 logements.

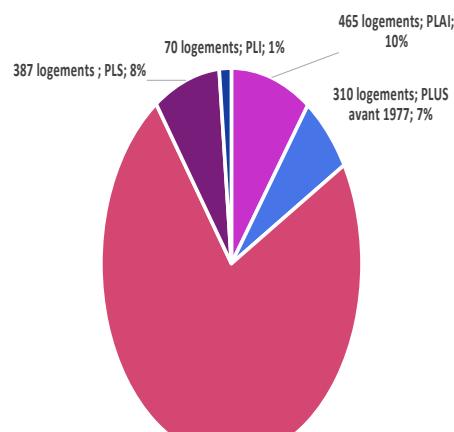
Les logements financés en PLAI représentent **une faible part du parc social : 10% (465 unités)**.

Enfin, 8% des logements sont financés en PLS, représentant 387 logements.

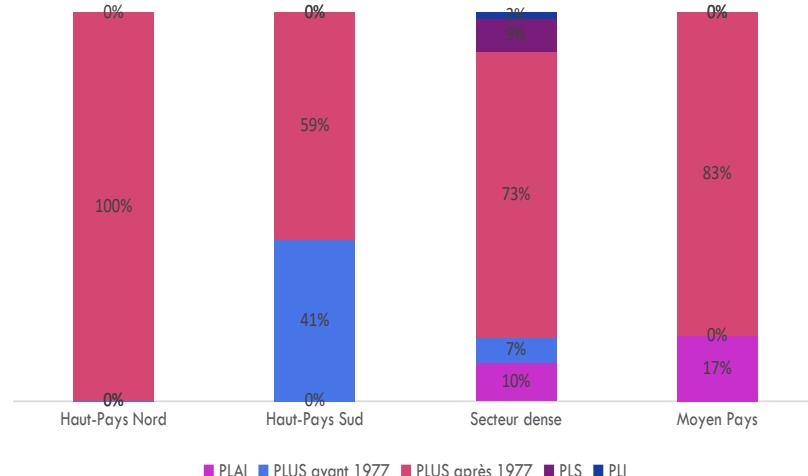
En termes de répartition sur le territoire, le parc présent sur le secteur dense intègre les différents types de financement, du PLAI au PLS et PLI.

A l'inverse, le parc social du Haut-Pays est composé uniquement de PLUS.

Répartition des types de financements sur le parc social de la CAPG
Source : RPLS 2022



Répartition des types de financements selon les secteurs de la CAPG
Source: RPLS 2022



Un patrimoine ancien qui reste énergétiquement fragile

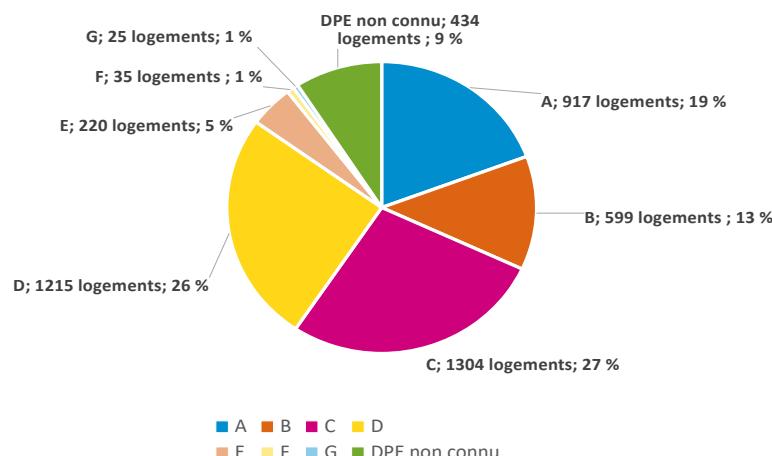
Le parc social de la CAPG se caractérise par une part importante des logements relativement récents : près de **44% du parc a été construit depuis 2000**, posant un enjeu de vieillissement pour les décennies à venir. En termes de répartition territoriale, le secteur dense dispose de la

majeure partie de ces logements récents : Grasse avec 20% et Peymeinade (25%). Le secteur du Moyen Pays dispose de 4% du parc récent, construit après les années 2000.

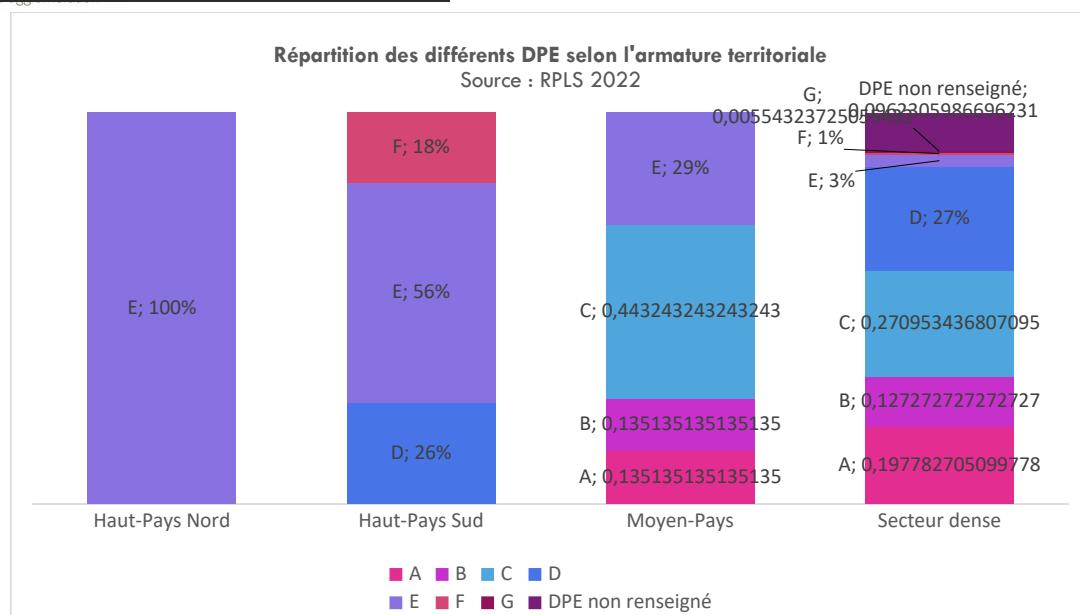
- ▶ La commune de Grasse porte principalement le parc social sur son territoire mais affiche néanmoins une forte représentation de logements construits entre 1970 et 1990 (27% du parc global).
- ▶ Le parc le plus ancien se trouve majoritairement en secteur dense, en lien avec la commune de Grasse et les logements construits sur la période 1970 – 1990. Néanmoins, ce secteur dispose d'une répartition homogène de l'ancienneté du parc social.
- ▶ A l'inverse, les secteurs du Haut-Pays Nord et du Haut-Pays Sud ne disposent que de logements construits entre 1950 et 1990.
- ▶ Près d'un tiers du parc social de la CAPG est performant sur le plan énergétique : 32% des logements affichent un DPE A et B. La majeure partie des logements sociaux reste correcte sur le volet énergétique, avec 53% du parc social ayant un DPE C et D. La répartition territoriale de ces logements selon leurs caractéristiques énergétiques dépend également de leur ancienneté.

Répartition des DPE énergie de LLS

Source : RPLS 2022



- ▶ Le parc le plus récent est localisé en secteur dense (3890 logements – soit 82% des DPE totaux A, B, C et D), où se trouve la majeure partie des logements performants sur le plan énergétique (Grasse et Peymeinade).
- ▶ Seul 6% du parc social est fragile sur le plan énergétique : 280 logements sociaux ont un DPE E, F ou G. Principalement localisés au sein du Haut-Pays Nord et du Haut-Pays Sud, ces logements sont également les plus anciens.



- A Valderoure, commune de plus de 500 habitants, le parc social est marqué par une dégradation du bâti, liée à des logements énergivores, et vétustes. Des produits qui induisent des loyers bas mais une adaptabilité du logement peu prise en compte.

Charte partenariale du Pays de Grasse

Depuis la prise de délégation des aides à la pierre et par son soutien à la production de logements sociaux, la CAPG promeut la qualité environnementale des programmes de logements aidés en encourageant un certificat délivré par un organisme accrédité selon la norme ISO 17065 (COFRAC), tel que Prestaterre Certifications, Cerqual ou Promotelec., etc..

Ces labels multicritères garantissent des logements de qualité dépassant la seule performance énergétique, en intégrant l'ensemble des dimensions du bâtiment : acoustique, qualité de l'air, confort thermique, fonctionnalité des espaces, etc..

En complément des labels énergétiques, la CAPG a introduit des critères liés à la qualité des services et au confort des logements, tels que l'équipement des salles de bain, l'aménagement des cuisines, la taille des balcons ou encore la proximité des transports en commun.

FOCUS ENQUÊTE HABITANTS

L'isolation thermique apparaît comme l'attente principale des ménages lorsqu'on les interroge sur leurs attentes en termes de confort du logement (sur plusieurs réponses possibles). Ainsi 72% des réponses indiquent la performance énergétique du logement, 62% la qualité des espaces extérieurs et près de la moitié un garage ou une place de stationnement, confirmant l'emphase des mobilités automobiles sur le territoire.

72%

62%

47%

35%

20%

18%

12%

12%

7%

L'isolation thermique, phonique et performance énergétique

Qualité des espaces extérieurs (jardin, terrasse, balcon, etc.)

Un garage ou une place de stationnement

Un logement plus respectueux de l'environnement (réutilisation des eaux grise, matériaux biosourcés, etc.)

Présence d'une piscine

Un logement adapté au vieillissement ou au handicap (plain pied, SDB aménagée, etc.)

Présence d'espaces partagés (local à vélos, buanderie, rangements supplémentaires, etc.)

Présence d'un espace dédié au télétravail

Autre

Attentes en termes de confort du logement

Source : Enquête ménages - PLH - CAPG - Traitements MERC/AT

Un parc de logements communaux en rénovation

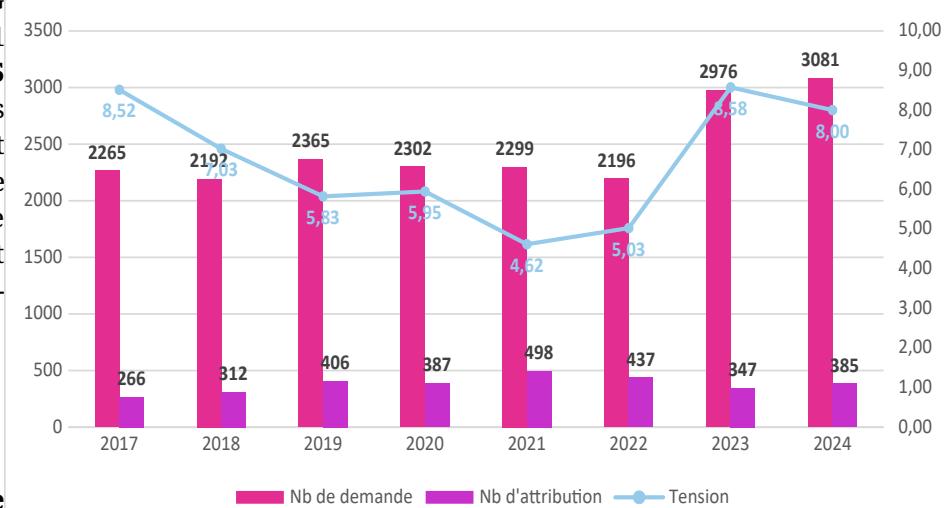
COMMUNE INDIQUÉ LOGEMENTS COMMUNAUX	AYANT DISPOSER DE LOGEMENTS COMMUNAUX	NOMBRE DE LOGEMENTS COMMUNAUX	CONSTATS ET ENJEUX FORMULÉS PAR LA COMMUNE
AURIBEAU-SUR-SIAGNE		8	Parmi les logements communaux, certains ont été rénovés avec l'aide de SOLIHA. Pas de rotation particulière, les locataires y sont bien installés, avec des petits loyers (personnes seules principalement ; ou famille monoparentale). L'ancien logement de fonction de l'école était parfois utilisé en urgence, aujourd'hui loué.
CABRIS		2	Un logement loué et un logement d'urgence récemment rénové (studio).
LE TIGNET		7	7 logements communaux sont situés dans le vieux village, ils sont mis en location, certains ont fait l'objet de rénovation
MOUANS-SARTOUX		0	Projet d'environ 10 logements dans le bâtiment de l'ancienne poste en bail à réhabilitation (conventionnement avec AGIS 06)
LE MAS		3	Enjeu de développement de cette offre
LES MUJOULS		6	6 logements communaux dont 2 logements loués à l'année
SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE		11	4 logements loués actuellement, et 7 logements à venir (5 collectifs, 1 lié à une préemption, 1 maison). Il serait intéressant pour la commune de prendre place dans certaines copropriétés en attendant une reprise totale par un bailleur social.
SAINT-AUBAN		12	12 logements communaux dont 2 sont rénovés. 2 sont en location.
PÉGOMAS		0	Potentiel de 3 logements (T1, T2, T3) dans l'ancien presbytère
SPÉRACÈDES		10	Patrimoine lié au rachat d'une maison en 2001 et à la construction d'un lotissement
VALDEROURE		16	16 logements dont 6 non occupés (dégradés) : pas d'isolation, chauffage, etc. Tout est à refaire.
TOTAL		75	+ 13 logements potentiels, des logements communaux doivent faire l'objet de rénovation

Source : entretiens communaux diagnostic PLH, 2024.

B. Une demande sociale en croissance qui relève d'une tension sur le territoire

A fin décembre 2024, le nombre de demandes à l'échelle de la CAPG s'élevait à **3081 demandes pour 385 attributions** au cours de la même année ; soit un indice de pression de l'ordre de 8, moins vive que sur le département (15,4 pour les Alpes-Maritimes).

Evolution de la tension de la demande de logement social
source : SNE



Les demandes de mutations correspondent à 21 % des demandes sociales (soit 56231 demandes en stock) au niveau du département.



Alpes-Maritimes :

Une tension de 15,4 (hors mutation)
Evolution de la demande 2020-2024 : + 46,16%

Paroles d'élus

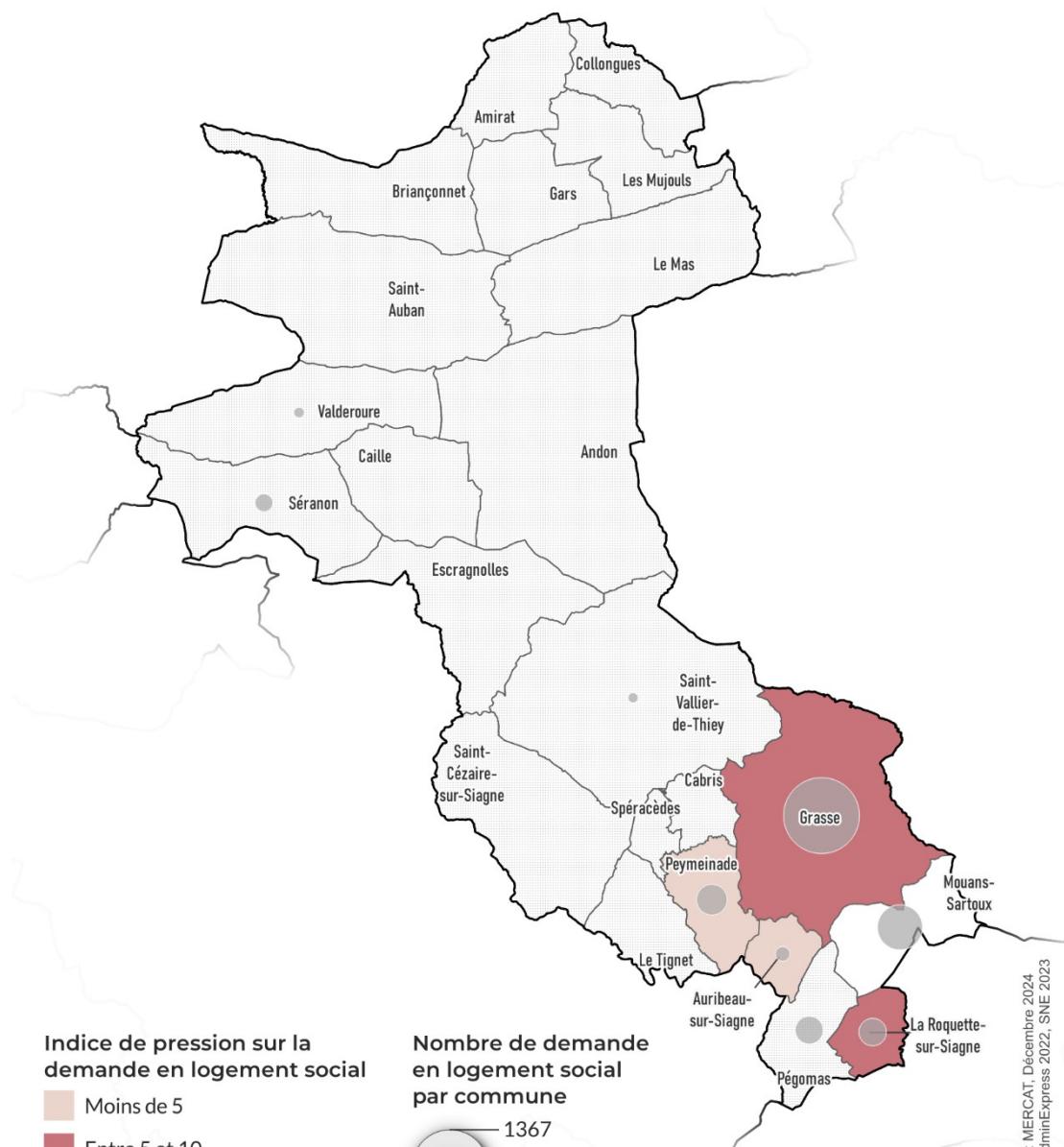
« *La demande (de logement social) émane de publics précaires. Les logements restent encore chers pour certains demandeurs. Les pratiques des bailleurs restent à améliorer quant à l'accompagnement des demandeurs lors de la visite/prise de logement.* »



DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL EN 2023

CA Pays de Grasse

0 2 4 km



MERCAT
 Réalisation : MERCAT, Décembre 2024
 Sources : AdminExpress 2022, SNE 2023

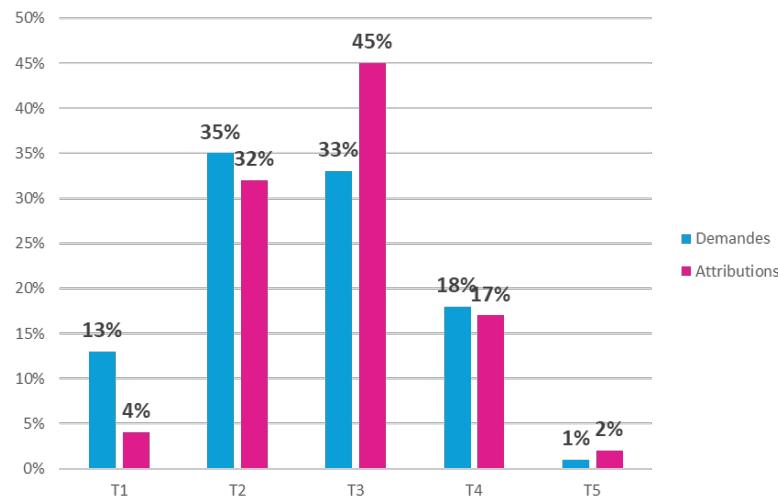


Une surreprésentation des personnes seules et des familles monoparentales au sein du parc social

En 2022, **69% des demandes de l'EPCI concernaient des « ménages isolés »** (avec personne à charge (29%) et sans personne à charge (40%)). Une pression également supérieure à la moyenne sur les produits T2 (6,64 demandes / attribution), témoignant d'une offre faible sur le territoire.

Répartition de la demande et des attributions selon les typologies de logements

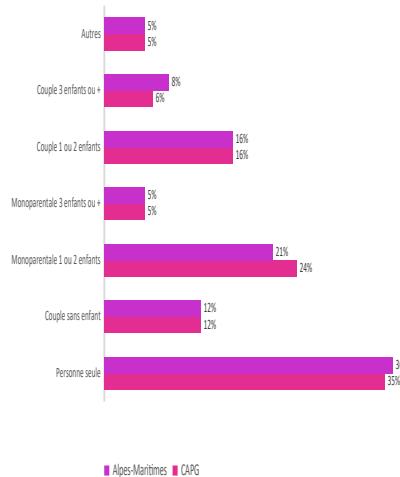
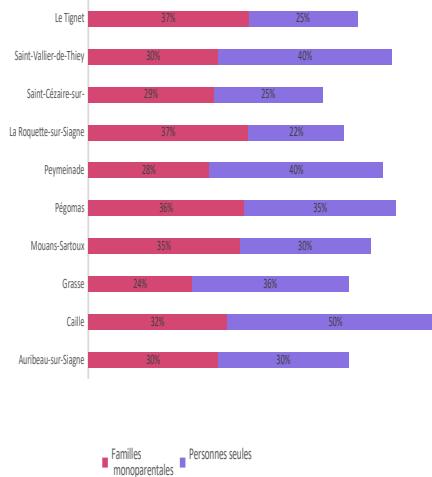
Source : SNE



Le parc social accueille une population relativement spécifique et fragile. En effet, d'après l'enquête de l'Occupation du Parc Social sur l'EPCI, réalisée en 2020 sur la base des données fournis par les bailleurs sociaux (RPLS 2022, SDES et OPS 2022), **les personnes seules et les familles monoparentales sont surreprésentées au sein du parc social**.

En 2022, les ménages unipersonnels représentent 34,7% des occupants (36% dans les Alpes-Maritimes) et se localisent principalement au sein des communes en secteur dense, comme Grasse (35,8%) et Peymeinade (40,2%). Au sein des secteurs du haut et moyen pays, ces ménages sont également représentés (Caille avec 50% du parc social et Saint-Vallier-de-Thiey avec 39,7%).

A ces ménages s'ajoutent les **foyers monoparentaux**, dont l'occupation représente **27,3% du parc**, contre 24,4% pour les Alpes-Maritimes. Les familles nombreuses occupent 9% du parc social (11% pour le département).

Répartition de l'occupation du parc social selon la composition familiale à l'échelle de la CAPG et des Alpes-Maritimes
Source : OPS 2022Répartition de la monoparentalité et des ménages seuls au sein du parc social de la CAPG
Source: OPS 2022

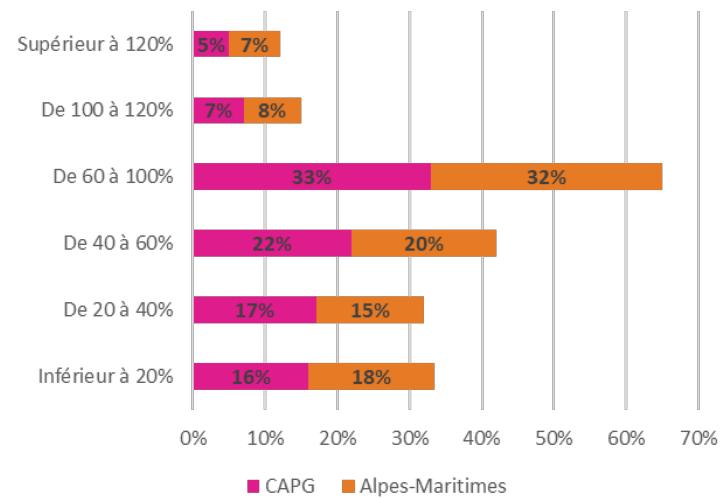
Conjointement, on observe que les occupants du parc social sont principalement âgés entre 30 et 59 ans (61%). **Les ménages très seniors ayant plus de 75 ans sont représentés à hauteur de 10%, contre 13% pour le département.**

A l'échelle du parc social intercommunal, 32,3% des ménages étudiés ont un revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS, un niveau similaire au département (32,8%).

Ces ménages sont principalement présents au sein des communes denses, de la Caille (62%), de Saint-Vallier-de-Thiey (35,6%) et Peymeinade (34,9%).

Répartition de l'occupation sociale selon les plafonds de ressources PLUS sur la CAPG et les Alpes-Maritimes

Source : OPS 2022



Des besoins identifiés en petites typologies qui restent difficilement couverts

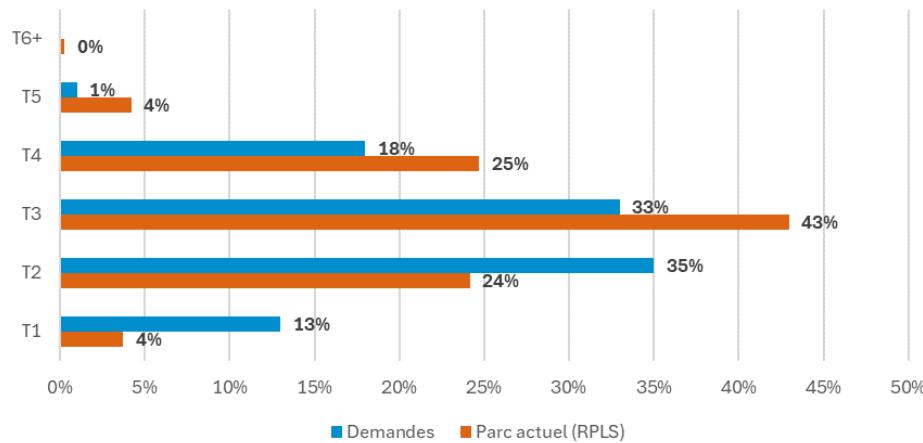
Les demandes de logements sociaux sont exprimées en premier lieu sur des petites typologies (T1 et T2) qui représentent près de la moitié des demandes (48%) avec un indice de tension de

17,79.. Néanmoins, le parc social se compose à 28% de ce type de produits. Il en résulte une pression sur les attributions plus élevées sur ces logements et un déport vers d'autres typologies, notamment les T3, plus présents (43%).

A l'inverse, les grandes typologies (T4/T5) représentent une part des demandes plus faibles (19% des demandes) tout en constituant une partie conséquente du parc (29% du parc de logement social), néanmoins, les capacités d'attributions sont faibles en raison d'un taux de rotation plus faible sur ce type de produit.

Néanmoins, il convient de souligner que le développement de logements sociaux familiaux demeure nécessaire à plusieurs titres : au sein de cette offre, la mobilité est plus faible et donc les opportunités d'attributions moindres ; d'autre part, ce type de produit est nécessaire pour loger des familles qui ne trouvent pas forcément ce type d'offre au sein du parc locatif privé, et ce à des coûts abordables.

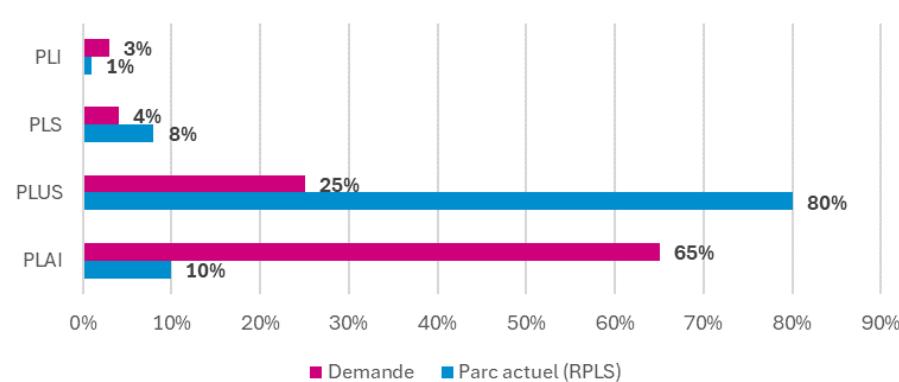
Mise en perspective des demandes par typologie avec l'offre actuelle
dans le parc social
SNE 2022 et RPLS 2022



Une majorité de demandes éligibles à un logement social classique (PLAI/PLUS)

Face à ce constat d'une forte représentation de personnes seules, l'analyse des demandes d'un logement social pour l'année 2022 affirme que 65% des demandeurs sont éligibles au PLAI, tandis que ce segment représente 10% de l'offre sociale de logements.

Offre et demande selon les types de financements du logement social
SNE 2022 et RPLS 2022

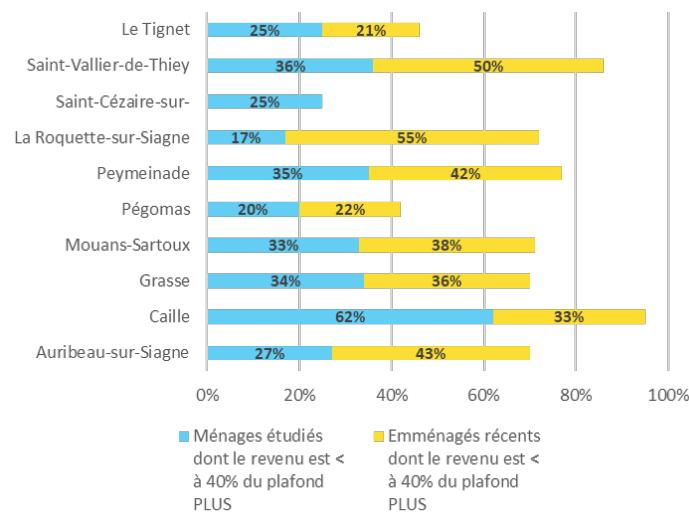


Une partie des demandeurs (25%) peuvent se voir attribuer un logement financé en PLUS, impliquant un effort financier plus important. Ces logements financés en PLUS sont les plus importants au sein du parc, représentant 80% de l'offre. Une représentation qui est corrélée avec la part de ménages demandeurs « isolés » (69%), pouvant accueillir des personnes à charge (foyers monoparentaux).

Enfin, 8% des logements sont financés en PLS tandis que les demandeurs éligibles au PLS représentent 4% du volume des demandes

Conjointement, sur la même année, 37% des nouveaux ménages emménageant sur le parc social, principalement dans les communes de la Roquette-sur-Siagne (55%), Saint-Vallier-de-Thiey (50%), Peymeinade (42%), et de Auribeau-sur-Siagne (43%).

Répartition des ménages occupants et
emménagés récents aux revenus inférieurs à
40% des plafonds PLUS
Source : OPS 2022

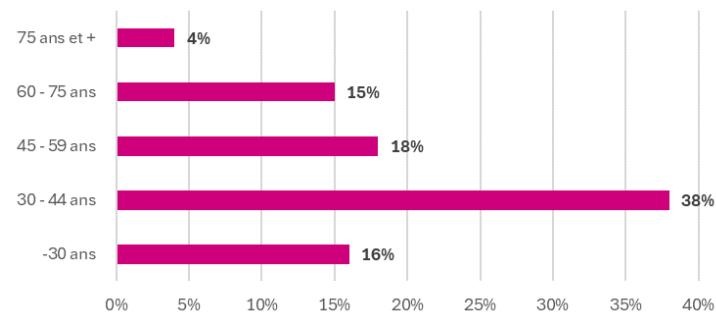


A l'échelle de l'intercommunalité, on note que 7,8% des ménages occupants ont un logement soumis à un plafond supérieur au PLUS, contre 8% pour le département.

Des jeunes ménages actifs comme premiers demandeurs d'un logement social

Sur la CAPG, l'âge moyen des demandeurs est de 41 ans, soit des demandeurs relativement jeunes. Les jeunes et les actifs représentent les premiers demandeurs s'un

Répartition par âge des demandeurs pour un logement social sur la CAPG
SNE 2022



logement social sur l'EPCI. La demande émise par les seniors de plus de 60 ans s'élève à 19%, dont 4% pour les plus de 75 ans .

43% des demandeurs étaient salariés du secteur privé, 7% agents de l'Etat et 12% en situation de chômage. Une tendance observée à l'échelle des occupants du parc social : le chômage s'élève à 11,1%, avec une forte représentation au sein des communes denses : Mouans-Sartoux (12,3%), Peymeinade (11,7%) et Grasse (11,5%).

Focus communes

Les communes du secteur dense connaissent une augmentation des demandes de logement social, afin de répondre aux enjeux communaux. La commune de **Pégomas**, qui dispose d'un parc social récent, tend à maintenir les ménages monoparentaux au sein de son parc

La commune de **Peymeinade** indique que la demande et le besoin en termes de logements sociaux s'orientent vers les ménages seniors, en recherchant de logements abordables et adaptés au vieillissement, ainsi que vers les ménages monoparentaux. L'occupation sociale est caractérisée par ces profils.

Auribeau-sur-Siagne, commune du même secteur, à travers les profils des demandeurs et en termes d'occupation de son parc social, affiche un besoin de répondre à la demande des personnes seules et des familles monoparentales.

Le service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD)

Mis en place dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) de la CA du Pays de Grasse, le SIAD est le réseau de partenaires intervenant dans l'accueil, l'information et l'enregistrement de la demande de logement social sur le territoire de l'EPCI. Il a pour objectif de piloter, coordonner et animer les différents lieux d'accueil sur le territoire et de partager les bonnes pratiques.

Sur le territoire de la CAPG, le SIAD prend la forme d'un réseau regroupant les organismes suivants :

- le service logement intercommunal, au siège de la CAPG,
- les 11 communes dotées d'un CCAS ou d'un accueil physique ou téléphonique,
- les guichets des bailleurs présents sur le territoire
- le guichet d'Action Logement Services
- le SIAO et la commission territoriale
- les Maisons des Solidarités Départementales

L'objectif est de construire un réseau d'acteurs coordonné permettant des échanges de pratiques et renforçant les compétences de chacun au profit d'une harmonisation du service rendu aux usagers.

C. Des déséquilibres constatés sur le parc social qui conduisent à des interventions publiques

Le QPV des Fleurs de Grasse



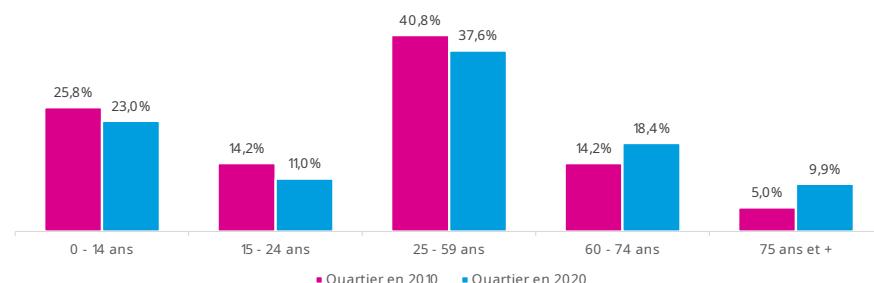
Nom	<u>Fleurs de Grasse</u>
Type de projet	Renouvellement urbain Hors Anru
Typologie de quartier	Quartier intégré dans un environnement mixte Quartiers HLM périphériques Quartiers en décrochage
Population 2013	1 407
Population 2018	1 326
évolution	-81 (-1,18% par an)
Nombre de logements sociaux	542

Le quartier prioritaire des Fleurs de Grasse est un quartier composé uniquement de logements sociaux détenus par 3F, construit au cours des années 1970. Il a fait l'objet d'interventions successives pour améliorer l'état du parc de logements. Il est toutefois marqué par des situations de fragilités socio-économiques, avec une population très précaire, et vieillissante.

Au regard de l'état du bâti, le bailleur et la Ville portent conjointement le projet ambitieux de rénovation urbaine.

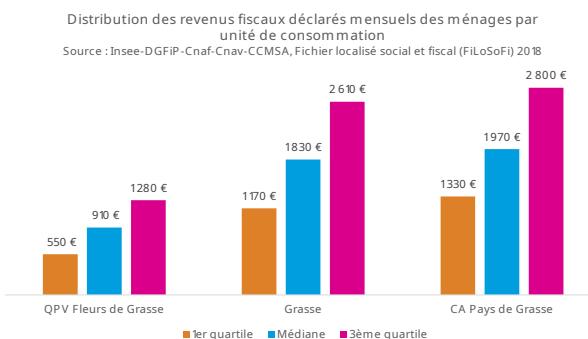
La première phase de relogement est terminée. La phase 2 est en cours.

Profil de la population - QPV Fleurs de Grasse

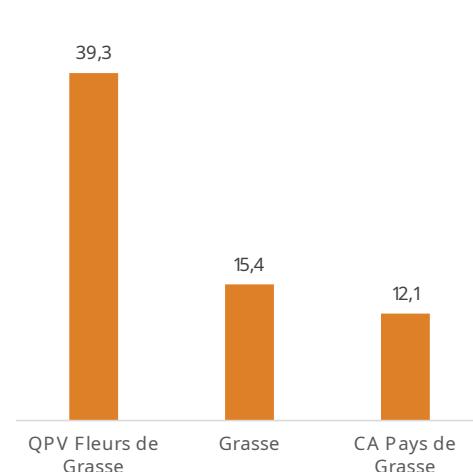


Taux de pauvreté

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA,
Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi)
2018



Les revenus des ménages sont particulièrement bas, deux fois inférieurs à la moyenne communale et



Les objectifs du projet de renouvellement urbain : le choix d'une démolition totale.

Compte tenu du mauvais état du bâti et d'un souci de diversification de l'offre, le scénario de la démolition a été jugé le plus pertinent pour améliorer la qualité de vie et l'insertion urbaine du quartier les Fleurs de Grasse.

Les études urbaines ont permis de préciser ce scénario à travers un schéma directeur et un programme prévisionnel de logements et équipements.

Le projet dans les grandes lignes consiste donc à :

- La démolition des 542 logements actuel, du groupe scolaire, de la crèche et des locaux centraux ;
 - La reconstruction sur site de 729 logements dont une résidence seniors, d'équipements et services publics (en rdc d'immeuble).
 - Le groupe scolaire est reconstruit hors site.

Il a été acté que l'opération d'ensemble sera d'initiative privée de 3F Sud.



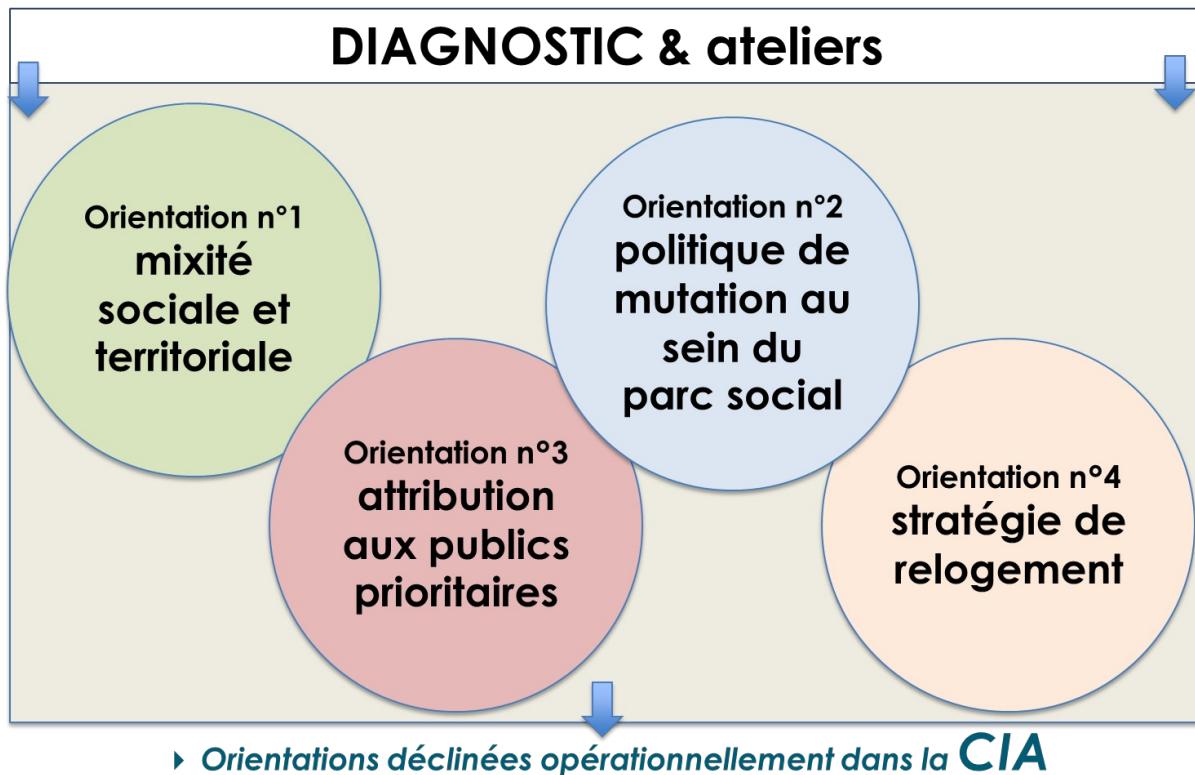
La stratégie pour un meilleur équilibre de peuplement et d'attribution (CIA)

La convention intercommunale d'attributions (CIA) adoptée en mars 2023, met en évidence plusieurs enjeux en matière de peuplement du parc social.

- Une **inégale présence du parc social**, qui se concentre sur le secteur dense, et particulièrement à Grasse (70% du total de l'offre)
 - Des **typologies de logements peu adaptées à la demande** (un parc composé en premier lieu de T3 et + ; les petits logements sont insuffisants pour répondre à la demande).
 - Les **niveaux de loyers sont globalement élevés**, hormis dans les QPV, qui souffrent d'une image dégradée et sur lesquels les attributions aux ménages les plus précaires sont limitées.

- Une partie de la demande émane de publics prioritaires DALO⁹ (Droit au logement opposable), avec des capacités d'attributions en hausse pour ces publics au cours des dernières années. Les délais d'attribution (médian ou moyen) sont parmi les plus faibles des agglomérations du département, ce qui témoigne d'une plus faible tension à l'accès au parc social sur la CA du Pays de Grasse.

Les orientations en matière d'attribution de logements sociaux



Orientation n°1 La mixité sociale & territoriale, objectifs fixés :

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

⁹ Les « publics prioritaires » : Il s'agit des publics qui doivent être logés prioritairement dans le parc social. Ces publics sont définis par l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ils sont également définis dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Orientation n°2 La politique de mutation au sein du parc social, objectifs fixés :

Travailler sur la sous-occupation des logements, après examen de la situation des grands logements occupés par des petits ménages, tout en étant vigilant sur la surface des logements et la taille des pièces

Mettre en place des mesures incitatives afin de stimuler les demandes de mutation de ménages anciennement installés

Afin de conserver de la mixité sociale dans les quartiers, il est opportun d'examiner ces demandes de mutation qui représentent près d'un quart des demandes de logement exprimées, notamment au regard des niveaux de ressources.

Trouver des solutions inter-bailleurs et inter-réservataires pour les mutations « bloquées »

Lorsqu'un bailleur ne peut trouver de réponse adaptée au ménage au sein de son parc, il peut solliciter un autre bailleur et/ou un réservataire afin de pouvoir satisfaire la demande.

Les solutions auront vocation à être étudiées en commission de coordination réunissant les partenaires bailleurs (avec mise en place de la cotation).

Dans les résidences neuves, veiller à ce que la programmation, la politique des loyers et la concertation permettent une répartition équitable entre les 4 quartiles de revenus

Orientation n°3 : Les objectifs d'attribution aux publics prioritaires, objectifs fixés :

Consacrer la totalité du contingent préfectoral aux publics prioritaires

Pour tout autre réservataire, consacrer a minima 25 % de ses attributions au profit des publics prioritaires [ainsi que 25% des logements non réservés].

Orientation n°4 : La stratégie de relogement, objectifs fixés :**Dans le cadre de la stratégie de relogement NPNRU sur le territoire de la CAPG :**

- **Favoriser, au travers de ce relogement; un parcours résidentiel ascendant du ménage relogé.** A ce titre, pourra être mobilisé le parc social neuf, et le parc social conventionné ou réhabilité depuis moins de 5 ans.
- **Privilégier un relogement hors QPV, sauf demande contraire du ménage.**

Dans le cadre de la stratégie de relogement dans le cadre du projet urbain des Fleurs de Grasse (hors financements ANRU) :

- **Formalisation d'une charte de relogement et d'un guide du relogement à destination des habitants** (en projet), conduite par le bailleur social 3F Sud, en articulation avec la Ville de Grasse, l'Etat et Action Logement

Ce qu'il faut retenir

PARTIE 4 | UN PARC SOCIAL QUI NE COUVRE QU'UNE PARTIE DES BESOINS ETAT DU PARC SOCIAL

Constats	Enjeux
<p>Un parc social présent de longue date sur le territoire, constituant un patrimoine hérité et fragile, sur lequel portent des enjeux de rénovation voire de renouvellement.</p> <p>Sur le secteur des Fleurs de Grasse, 542 logements sociaux vont être démolis ; 729 reconstruits</p>	<p>➔ Le soutien à la réhabilitation du parc social</p> <p>➔ L'apport de solutions de relogement pour les ménages dont le logement va être démolи dans le cadre du renouvellement urbain des Fleurs de Grasse</p>
<p>Un développement de l'offre sous l'effet de la loi SRU, encore en deçà des besoins et des objectifs fixés</p>	<p>➔ Le soutien au développement du parc social sur le territoire et particulièrement au sein des communes marquées par un fort déficit de l'offre.</p>
<p>Une forte pression de la demande en logements sociaux, émanant de publics seuls, de couples sans enfant et de familles monoparentales.</p>	<p>➔ L'apport de réponses aux besoins pluriels des ménages présents sur le territoire, par la mise sur le marché de produits diversifiés</p>
<p>Un manque de rotation conduisant à une pénurie de l'offre locative.</p>	<p>➔ Le développement d'une offre adaptée à l'évolution de la cellule familiale.</p>
<p>Un besoin d'accompagnement de certaines communes dans l'amélioration et la gestion de leur patrimoine communal : programmes de travaux, gestion locative, etc.</p>	<p>➔ La poursuite de l'accompagnement des communes dans l'intervention sur leur patrimoine communal (pôle d'appui aux communes – régie CAPG, opérateurs MOI en réhabilitation)</p>

PARTIE 5 | DES BESOINS EN LOGEMENTS ET

IDENTIFICATION DES BESOINS SPECIFIQUES

HEBERGEMENTS INCLUSIFS ET SPECIFIQUES



A. Des effectifs seniors importants et des besoins à couvrir

Une évolution rapide des effectifs seniors, et particulièrement des "grands seniors"

La CA du Pays de Grasse compte plus de 28 000 personnes de plus de 60 ans, les effectifs de cette classe d'âge évoluent rapidement (+1,5% par an), soit 2 422 personnes supplémentaires.

Cette croissance est particulièrement rapide chez les jeunes seniors (60 à 74 ans avec 1 719 personnes supplémentaires – 1,7% par an) et chez les grands seniors (+ de 90 ans avec 202 personnes supplémentaires soit 2,3% par an).

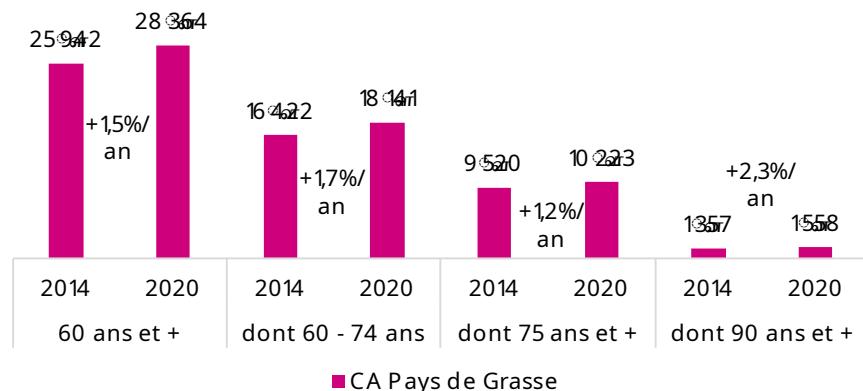
Ce vieillissement de la population engendre des besoins en logement adaptés pour cette population qui perd progressivement en autonomie.

Les seniors représentent environ 30% de la population de la CA du Pays de Grasse

- Le poids des seniors au sein de la population varie d'un secteur à l'autre : leur poids est en effet moins important sur le secteur dense (27% de la population) et plus important sur les autres secteurs, et notamment dans le Haut-Pays Nord où ils pèsent pour près de la moitié de la population (47%).

Evolution des effectifs seniors entre 2014 et 2020

Source : INSEE RP 2020



Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2020



Des ménages seniors généralement propriétaires d'une maison

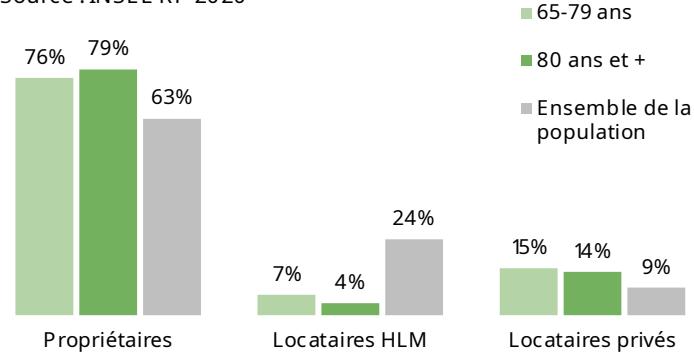
Plus de ¾ des seniors sont propriétaires de leur résidence principale, un niveau plus élevé que l'ensemble de la population.

A l'inverse, les seniors sont peu présents au sein du parc locatif social, et légèrement surreprésentés au sein du parc locatif privé.

Les ménages seniors disposent de niveaux de revenus similaires à l'ensemble de la population, et comparables à la moyenne départementale.

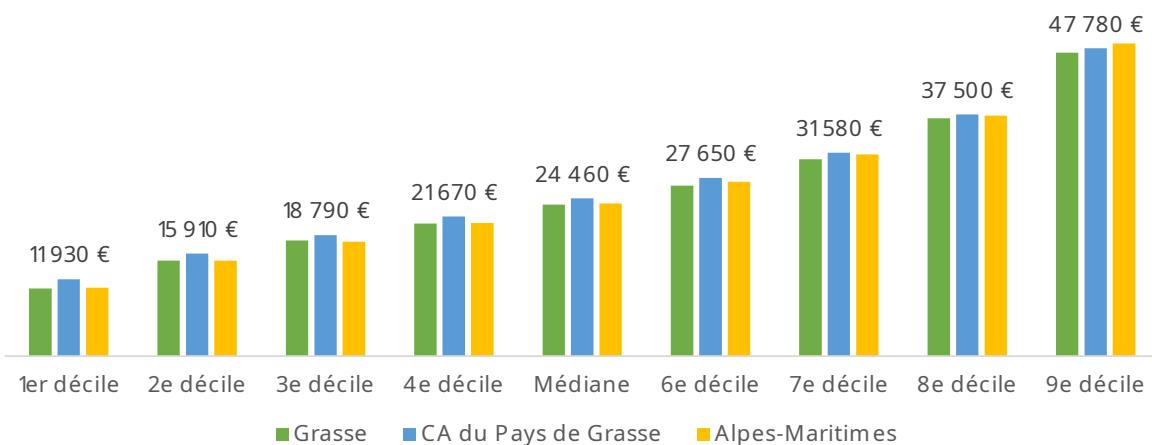
Statuts d'occupation de la population séniore

Source : INSEE RP 2020



Revenus déclarés des ménages de + de 75 ans par UC

source : INSEE filosofi 2021



Des besoins en matière d'adaptation du logement pour le maintien à domicile

Près d'une demande de logement social sur cinq émane d'un ménage senior, avec des difficultés d'attributions plus fortes

Source : Données SNE 2022

A l'échelle de la CA du Pays de Grasse, près de 500 demandes de logement social émanent de ménages de plus de 60 ans, soit près de 20% des demandes exprimées.

Pour ces publics, l'indice de pression est supérieur à la moyenne (environ 10 demandes par attributions), avec seulement 50 demandes satisfaites.

	CA du Pays de Grasse				
			Age du demandeur		Pression
			Demandes en cours	Demandes satisfaites	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
- de 20 ans	7	0%	2	0%	3,50
20 - 24 ans	152	6%	38	9%	4,00
25 - 29 ans	260	10%	63	15%	4,13
30 - 34 ans	350	13%	69	16%	5,07
35 - 39 ans	330	13%	62	14%	5,32
40 - 44 ans	314	12%	48	11%	6,54
45 - 49 ans	260	10%	37	9%	7,03
50 - 54 ans	236	9%	34	8%	6,94
55 - 59 ans	218	8%	29	7%	7,52
60 - 64 ans	183	7%	21	5%	8,71
65 - 69 ans	123	5%	15	3%	8,20
70 - 74 ans	89	3%	9	2%	9,89
75 ans et +	103	4%	5	1%	20,60

Ces difficultés d'attributions peuvent être liées au manque de logements adaptés et aux refus exprimés par les personnes âgées quant à l'offre qui leur est proposée.

Un développement de l'offre sociale dédiée aux personnes âgées :

Dans le cadre de l'OPAH intercommunale, la CAPG accompagne 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 un objectif de 50 logements améliorés sur 3 ans (30 PO très modestes et 20 PO modestes). Ces objectifs sont annuellement dépassés, et atteignent environ 45 dossiers financés/an.

Plusieurs communes portent des projets à destination des personnes âgées :

- **Mouans-Sartoux** : livraison en 2025 d'une résidence de 27 logements locatifs sociaux pour seniors autonomes
- **La Roquette-sur-Siagne** : opération en cours de 55 logements locatifs sociaux pour seniors autonomes
- **Peymeinade** : opération en cours de réalisation de 32 logements locatifs sociaux pour seniors autonomes
- **Saint-Cézaire-sur-Siagne** : projet d'une structure en habitat partagé à destination des personnes âgées, pour une dizaine de places environ.
- **Valderoure** : projet d'habitat inclusif d'environ 6 logements

Places en établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes

Commune	Etablissement	Places
AURIBEAU SUR SIAGNE	EHPAD LA BASTIDE DU MOULIN	10
GRASSE	EHPAD L'AIR DU TEMPS -ORSAC MONTFLEURI	72
GRASSE	EHPAD LE CLOS DES VIGNES	78
GRASSE	EHPAD LES ORCHIDEES	27
GRASSE	EHPAD MAISON MADELEINE	2
GRASSE	EHPAD ORPEA LES JARDINS DE GRASSE	87
GRASSE	EHPAD PALAIS BELVEDERE	86
GRASSE	EHPAD RESIDENCE LES MIMOSAS	69
GRASSE	EHPAD RESIDENCE SOPHIE	104
GRASSE	EHPAD LE PETIT PARIS	120
MOUANS SARTOUX	EHPAD ANDRE LOUIS BIENVENU	89
MOUANS SARTOUX	EHPAD RESIDENCE VICTORIA	94
PEGOMAS	EHPAD BASTIDE DE PEGOMAS	60
PEGOMAS	EHPAD LE MAS DES MIMOSAS	4
PEGOMAS	EHPAD LES JASMINES DE CABROL	78
Total	15 établissements	980

Taux d'équipement en places d'hébergement pour personnes âgées

Territoire	Taux d'équipement en places dans les EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus
CA Pays de Grasse	95,9
Alpes-Maritimes	82,1
PACA	75,9

Source : Sources : DREES, Finess ; Insee

La CA du Pays de Grasse dispose d'un très bon taux d'équipement en EHPAD, et ce malgré la nette progression des effectifs seniors sur la dernière période intercensitaire. L'offre médicalisée se concentre sur le secteur dense.

Places en résidence autonomie

Commune	Etablissement	Places
GRASSE	RESIDENCE AUTONOMIE PORTE NEUVE II	36
Total	1 établissement	36

Territoire	Taux d'équipement en places dans les structures non EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (places en non EHPAD, logements de résidences-autonomie, places USLD)
CA Pays de Grasse	3,5
Alpes-Maritimes	13,1
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	16,7

Source : Sources : DREES, Finess ; Insee

Avec une résidence autonomie localisée à Grasse, la CA du Pays de Grasse dispose d'un faible taux d'équipement hors EHPAD, en-deçà de la moyenne des territoires de comparaison. A noter que la commune de Grasse porte un projet de résidence sociale seniors avec 3F dans le cadre du renouvellement urbain sur le quartier des Fleurs de Grasse.

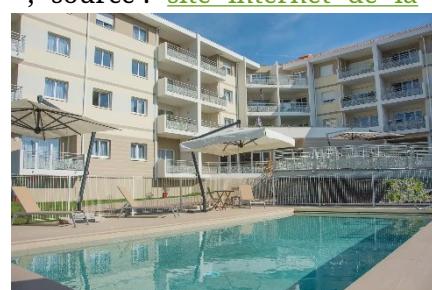
Résidences services seniors

Commune	Etablissement	Logements
Pégomas	Les terrasses de Fanton	10
Pégomas	Résidence seniors Nohée	78
Grasse	Résidence Séniors La Bastide des Vignes	56
Grasse	Emera - Résidence Séniors Anne	19
Grasse	Les Jardins d'Arcadie	116
Mouans-Sartoux	Emera - Résidence Séniors Albert	33
Peymeinade	Projet de 67 lits en résidence – 17 sociaux	67
Total	6 résidences existantes 1 en projet	312 existantes 67 en projet



Les jardins d'Arcadie à Grasse –, source : [site internet de la résidence](#), propose des tarifs à partir de 837 €/mois (hors charges).

La résidence Nohée propose des logements allant du studio (1 663 €/mois loyer, charges et services inclus) au T3 (2 790 €/mois loyer, charges et services inclus).



Témoignage des acteurs et élus :

Haut-Pays Nord : les seniors souhaitent **rester sur leur commune** dans la mesure du possible, avec une solidarité qui s'exprime, par les proches ou un système d'aide à domicile. Toutefois, le portage des repas n'a pu perdurer en raison du coût que cela représente.

Haut-Pays Sud : La **mobilité** des seniors est contrainte en raison des horaires de la ligne de bus entre Grasse et Saint-Auban, qui ne leur permet pas de se rendre sur le secteur dense. Ainsi, une solidarité s'est mise en place pour assurer les trajets vers le secteur dense. Il existe également un système de transports à la demande, géré par le Conseil Départemental. Il y a également un **enjeu d'accès à l'offre médicale et à la présence de soignants sur le secteur**.

Saint-Cézaire-sur-Siagne : porte un projet d'**habitat partagé** à destination des seniors. La commune va réaliser une enquête auprès des habitants pour proposer une solution adaptée aux besoins.

Dans ce contexte, la commune a démarché Habitat 06, qui propose une résidence de 40 logements, ce qui représente un volume trop importante par rapport aux besoins de la commune.

Saint-Vallier-de-Thiey : il y a un **manque d'appartements confortables dans le centre pour les personnes âgées**, qui souhaiteraient rester sur le secteur pour bénéficier des équipements et commerces présents.

Peymeinade : il y a un **projet de résidence seniors privée et sociale** (67 lits, dont 17 sociaux)

Grasse : La commune porte un **projet d'EHPAD « hors les murs »** pour participer au maintien à domicile et décongestionner les établissements en



B. Les porteurs de handicap

En 2022, 1700 personnes bénéficiaient de l'Allocation Adulte Handicapé sur le territoire de la CAPG

	Nombre de bénéficiaire de l'allocation aux adultes handicapés
Alpes-Maritimes	23 200
CA Pays de Grasse	1700

Source :

https://paca.dreets.gouv.fr/sites/paca.dreets.gouv.fr/IMG/pdf/allocation_aux_adultes_handicapes_aah_tdb.pdf

Structures d'hébergement adaptées au handicap

Commune	Etablissement	Places
GRASSE	ESAT PRELUDE	10
GRASSE	FAM GRASSE	4
GRASSE	FOYER DE VIE MALBOSC GRASSE	91
GRASSE	LES RESTANQUES	21
LA ROQUETTE SUR SIAGNE	COMPLEXE LA SIAGNE	40
MOUANS SARTOUX	CTRE HABITAT FLEURQUIN DESTELLE	56
Total	6 établissements	222

Structures spécialisées autour du handicap mental

Commune	Etablissement	Places
GRASSE	CH DE GRASSE CENTRE DE LONG SEJOUR	18
GRASSE	IME LES CASTORS	7
GRASSE	RESIDENCE PORTE NEUVE II	10
GRASSE	ITEP MIRABEL (EP)	10
MOUANS SARTOUX	IME LES NOISETIERS	25
Total	5 établissements	70

Accueil de jour

LA ROQUETTE SUR SIAGNE	ESATITUDE LA SIAGNE	143
------------------------	---------------------	-----

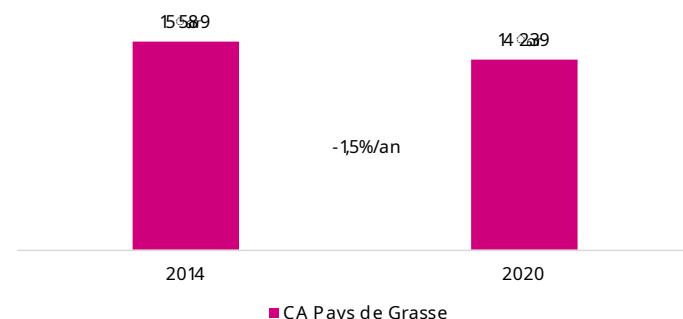
C. Une érosion des effectifs jeunes sur la période récente, des besoins qui demeurent prégnants

La CA du Pays de Grasse connaît **une diminution des effectifs de jeunes de 15 à 29 ans** sur la dernière période intercensitaire, (- 1 350 habitants) soit une baisse de 1,5% par an.

La décohabitation des jeunes est moins rapide au sein du Pays de Grasse que sur les territoires de comparaison. Ainsi, plus de 2/3 des jeunes de 20-24 ans résident au domicile parental, contre respectivement 56% et 55% à l'échelle du département et de la Région. Cette situation peut en partie s'expliquer par la tension exercée localement sur le marché immobilier et en particulier sur le segment du locatif.

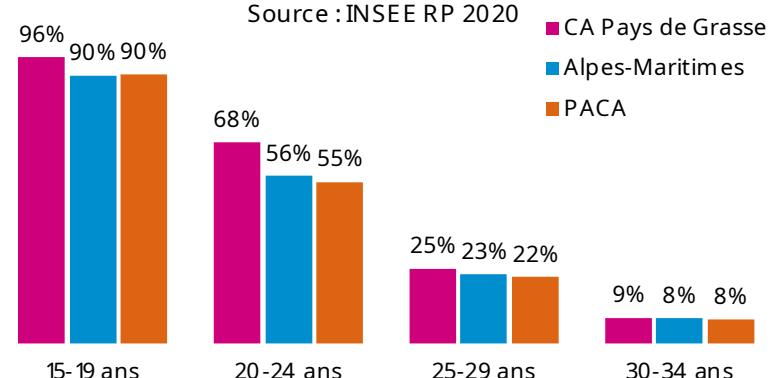
Evolution des effectifs de 15 à 29 ans

Source : INSEE RP 2020



Part de la population jeune vivant au domicile parental

Source : INSEE RP 2020

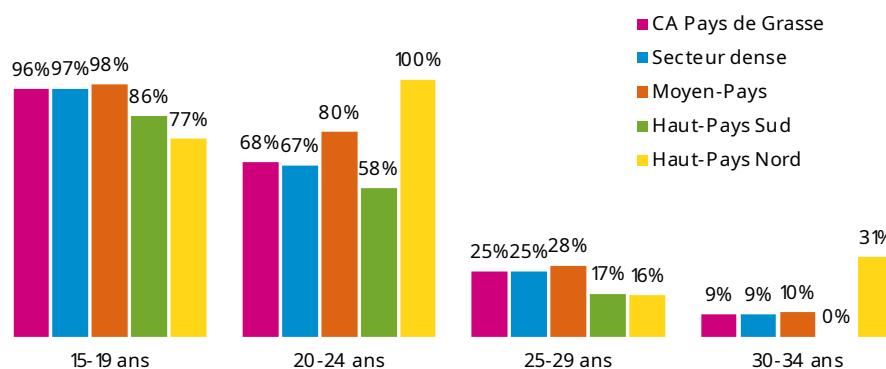


A l'échelle des secteurs de l'agglomération, la décohabitation est plus rapide sur le haut-Pays entre 15 et 19 ans (départ en internat au lycée, études supérieures...) et après 25 ans.

Le moyen-pays se distingue par un phénomène de plus faible décohabitation jusqu'à 30 ans.

Part de la population jeune vivant au domicile parental

Source : INSEE RP 2020



L'offre en Résidences Habitat Jeunes

Commune	Etablissement	Gestionnaire	Places
GRASSE	FJT-RS CLOS NOTRE DAME	API Provence	29
MOUANS SARTOUX	FJT-RS REPUBLIQUE	API Provence	8
Total	2 établissements		37

La Résidence Habitat Jeunes« Clos Notre Dame » à Grasse propose des studios de 11 à 17 m² pour 393€ de redevance mensuelle (loyer + charges) hors prestations, des T1' de 18 à 23m² pour 522€ de redevance mensuelle (loyer + charges) hors prestations et un T1 bis de 27 m² pour 573 € de redevance mensuelle (loyer + charges). Ce foyer intègre une salle polyvalente et un espace



laverie.

Crédit photos : apiprovence.org

La résidence de Mouans-Sartoux propose des studios de 14 à 21m² pour une redevance mensuelle de 415 € (loyer + charges) hors prestations, ainsi qu'un T1 bis de 27m² à 611 € (loyer + charges) hors prestations. Ce foyer n'intègre pas de salle polyvalente ni d'espace laverie.



Crédit photos : apiprovence.org

Témoignage des acteurs et élus :

Le Tignet : la commune fait part d'un besoin d'une résidence habitat jeune sur le secteur de la Siagne.

Offre destinée aux étudiants

Selon les chiffres de **Grasse Campus**, le Pays de Grasse accueille 24 établissements pour un total de 40 formations de niveau bac à bac+ 5. L'acte 2 de Grasse Campus est lancé dans les locaux de l'ancienne maison des associations, cédée par le CD06 à la CAPG, afin, à terme, d'accueillir 1 000 étudiants sur un seul et même site.

En matière d'offre de logements étudiants :

- La **résidence Charles Nègre**, propriété de Vilogia et gérée par Agis 06, compte 20 logements destinés à l'accueil des étudiants et des jeunes actifs, situés dans le cœur de ville, à proximité immédiate de la médiathèque.
- Un projet privé est en cours de réalisation : sur le site de l'ancienne prison, le projet « **Neo Campus** » comptabilisera une offre à terme de 77 logements de 14m² à 23m² répartis sur 2 bâtiments - neufs et rénovés. La livraison est prévue au 3^{ème} trimestre 2025.
- Dans le cœur historique, une programmation à destination des étudiants est également prévue à l'échelle du PLH : environ 20 logements étudiants dans les îlots recyclés Médiathèque Sud et Placette dans le cadre du NPNRU.



Résidence étudiante Charles Nègre – Livrée en 2023 - Lauréat du Palmarès de l'habitat 2024



Résidence étudiante Néo Campus – en cours de commercialisation

Témoignage des acteurs et élus :

Grasse : La commune mobilise des moyens significatifs pour transformer durablement le centre historique. Le choix d'y développer le logement étudiant en centre-ville, au sein d'une offre rénovée et de qualité, permettra d'apporter de nouveaux usages, et de favoriser la mixité sociale sur le secteur. Au-delà d'une offre nouvelle, le permis de louer permet dès à présent de sécuriser l'offre locative dans le parc ancien, tant pour les familles, que pour les étudiants et les jeunes actifs.

D. Le logement, un frein aux travailleurs « clés »

L'accès au logement, notamment en zone tendue, constitue un enjeu essentiel pour l'insertion des ménages. Le logement est à la fois un vecteur d'intégration sociale et, lorsqu'il n'est pas accessible dans des conditions décentes, un facteur de précarisation. Le logement social permet ainsi le maintien de certaines professions et devient un critère de compétitivité pour attirer des actifs.

Ce constat s'applique aussi bien aux saisonniers, aux agriculteurs, aux sapeurs-pompiers volontaires qu'aux actifs en insertion professionnelle, dont l'activité – professionnelle pour les uns, bénévole pour les autres – nécessite une proximité avec le lieu de travail, l'exploitation agricole ou la caserne d'affectation.

Les saisonniers

La question du logement des saisonniers est particulièrement prégnante sur le territoire, en lien avec le tourisme et surtout le secteur agricole, notamment les cultures florales. Le nombre exact de travailleurs saisonniers reste difficile à estimer, et leurs besoins en hébergement temporaire sont complexes à satisfaire dans le parc de logements classique.

La commune de Grasse, classée station de tourisme, est tenue d'établir une convention relative à l'accueil des travailleurs saisonniers. Le diagnostic des effectifs saisonniers permettra de définir plus précisément les solutions de logement adaptées.



Travailleurs saisonniers dans une culture de fleurs à parfum à Pégomas
source : YesICannes.com .

Témoignage des acteurs et élus :

Pégomas : il y a une dizaine de saisonniers employés sur la commune pour les activités liées aux fleurs (entre décembre et mars), ces travailleurs souhaitent se loger sur l'exploitation.

Les Mujouls : la commune met en location un gîte à destination des travailleurs saisonniers ou en mobilité (salariés du BTP notamment).

Saint-Auban : Le centre d'accueil « Terre de lacs » emploie des saisonniers, logés sur place ou au sein du camping de la commune.

Le logement des agriculteurs : le cas de Mouans-Sartoux

La commune de Mouans-Sartoux signale des difficultés à maintenir ses exploitations agricoles, faute de réussir à attirer de nouveaux agriculteurs. L'accès à un logement abordable et proche des exploitations, combiné à un foncier coûteux et rare, constitue l'un des principaux freins à l'installation agricole sur le territoire.

Un rapport réalisé en 2022 par la Maison d'Education à l'Alimentation Durable de Mouans-Sartoux, détaille plusieurs scénarios possibles dont la mise en œuvre varie selon les contraintes réglementaires existantes :

- La réservation de logements sociaux à destination des agriculteurs ;
- La mobilisation du bâti existant (privé et ou communal) ;
- L'installation d'un hameau léger agricole : en d'autres termes, l'autorisation donnée aux agriculteurs de s'installer en habitat réversible (par exemple tiny house), leur permettant d'accéder à un logement de qualité et à loyer modéré, sur une parcelle identifiée et proche de leur lieu d'exploitation ;
- L'établissement d'un partenariat financier avec la Foncière de l'association Terre de Liens.

Les sapeurs-pompiers volontaires

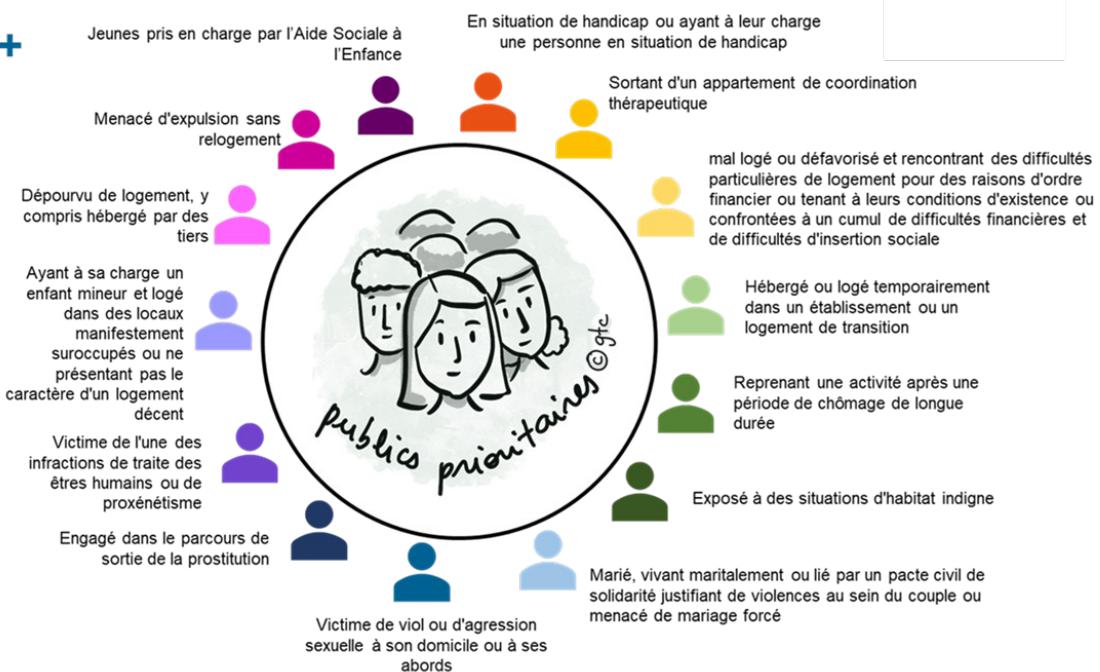
Les effectifs de sapeurs-pompiers volontaires sont actuellement sous tension dans les Alpes-Maritimes, en raison de leur éloignement géographique par rapport aux casernes. L'application du décret du 28 mars 2023, qui prévoit un objectif d'attribution territorialisé de logements sociaux à destination des sapeurs-pompiers volontaires situés à proximité des centres d'incendie et de secours, devrait permettre désormais de prioriser ces publics lors des attributions de logements.

E. Des besoins émanant des publics prioritaires avec une amélioration de leur prise en charge

Le cadre réglementaire

Les publics cibles

DALO +



Droit au Logement Opposable (DALO) : La loi du 5 mars 2007 a institué le Droit Au Logement Opposable (DALO). Ce droit bénéficie aux personnes qui sont en situation de précarité face au logement : sans logement, menacés d'expulsion, mal logés, en attente d'un logement depuis un délai anormalement long, etc.. L'Etat est garant de ce droit et doit faire reloger ces personnes lorsqu'elles sont reconnues prioritaires par l'ensemble des réservataires de logements sociaux.

Les « publics prioritaires » : Il s'agit des publics qui doivent être logés prioritairement dans le parc social. Ces publics sont définis par l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ils sont également définis dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) définit un nouveau cadre d'architecture de documents réglementaires de pilotage de la politique d'attribution à l'échelle intercommunale :

- fixe un objectif annuel de 25% d'attributions au profit des ménages DALO ou, à défaut, aux publics prioritaires aux réservataires autres que l'Etat (Action Logement, collectivités) et aux logements qui ne sont pas réservés ou pour lesquels la réservation a échoué (bailleurs sociaux).

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de 2018 a mis en place deux réformes pour l'attribution de logements sociaux, la généralisation de la cotation dans les EPCI dotés d'un programme local de l'habitat (PLH) et au minimum d'un quartier prioritaire de la politique de la ville ; la généralisation de la gestion en flux des réservations de logements sociaux ; l'installation des CALEOL.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Plus Défavorisés pour la période 2022-2027

Ce 6ème Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des Alpes-Maritimes, définit, pour une période de 6 ans, la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés.

Les 3 axes du PDLHPD :

Axe 1 : Faire du PDLHPD un véritable espace de coordination des acteurs et des dispositifs

Axe 2 : Accompagner les parcours de la rue au logement dans une logique logement d'abord

Axe 3 : Garantir de bonnes conditions de logement aux personnes vulnérables

La CAPG participe aux différents groupes de travail du plan.

Les engagements de la CIL du Pays de Grasse

La Conférence Intercommunale du Logement du Pays de Grasse a adopté le 2 mars 2023 le document d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux, en réponse aux enjeux identifiés en phase diagnostic :

- ▶ Veiller à l'accueil des plus fragiles, notamment par la mobilisation de tous les réservataires
- ▶ Favoriser la mixité sociale et les équilibres territoriaux

► **L'orientation n°1, fixe, en matière de "mixité sociale & territoriale" les objectifs suivants :**

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

► **L'Orientation n°2, "La politique de mutation au sein du parc social" :**

- Travailler sur la sous-occupation des logements, après examen de la situation des grands logements occupés par des petits ménages, tout en étant vigilant sur la surface des logements et la taille des pièces

- Mettre en place des mesures incitatives afin de stimuler les demandes de mutation de ménages anciennement installés
- Afin de conserver de la mixité sociale dans les quartiers, il est opportun d'examiner ces demandes de mutation qui représentent près d'un quart des demandes de logement exprimées, notamment au regard des niveaux de ressources.
- *Exemple* : volonté du ménage d'obtenir un logement réhabilité récemment ou en fonction d'une localisation choisie au sein du quartier. Notamment dans les cas de sous-occupation de leur logement et dans un souci de parcours résidentiel dans le logement social (écrire aux petits ménages occupant un grand logement, proposer une pièce supplémentaire et valoriser l'offre de services à proximité du nouveau logement)
- Trouver des solutions inter-bailleurs et inter-réservataires pour les mutations « bloquées »
- Lorsqu'un bailleur ne peut trouver de réponse adaptée au ménage au sein de son parc, il peut solliciter un autre bailleur et/ou un réservataire afin de pouvoir satisfaire la demande – notamment en cas de besoin d'un logement adapté au handicap ou perte d'autonomie. Les solutions auront vocation à être étudiées en commission de coordination réunissant les partenaires et les bailleurs.
- Dans les résidences neuves, veiller à ce que la programmation, la politique des loyers et la concertation permette une répartition équitable entre les 4 quartiles de revenus

► **Orientation n°3, "Les objectifs d'attribution aux publics prioritaires" :**

- Consacrer la totalité du contingent préfectoral aux publics prioritaires
- Pour tout autre réservataire, consacrer a minima 25 % de ses attributions au profit des publics prioritaires [ainsi que 25% des logements non réservés].

► **Orientation n°4, "La stratégie de relogement" :**

- **LA STRATEGIE DE RELOGEMENT NPNRU** : le projet retenu au titre du NPNRU inscrit dans la convention pluriannuelle signée le 28/04/2020 nécessite la prise en compte d'un relogement de propriétaire occupant qui fera l'objet d'une vigilance toute particulière.
- **LA STRATEGIE DE RELOGEMENT DANS LE CADRE DU PROJET URBAIN DES FLEURS DE GRASSE** : l'ensemble immobilier Les Fleurs de Grasse, composé de 542 logements locatifs sociaux détenu par l'organisme du logement social 3F Sud, fait l'objet, depuis 2017, d'une réflexion à ce jour bien avancée sur le devenir du site, visant à enrayer le processus de paupérisation et à résoudre les dysfonctionnements techniques et sécuritaires. Aussi, sur la base d'échanges avec les habitants, les acteurs ont retenu un scénario volontariste de renouvellement global, incluant 3 phases de démolition pour reconstituer un ensemble mixte de logements, équipements, commerces. En articulation étroite avec la Ville de Grasse, l'Etat, les bailleurs et Action Logement, le bailleur définit une stratégie de relogement qui sera formalisée au sein d'une **charte de relogement et d'un guide du relogement à destination des habitants**.

La (CIL) du 2 mars 2023 a également approuvé les termes de la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** pour la période 2023-2028, traduction opérationnelle des orientations de la CIL, visant à améliorer la mixité sociale dans l'occupation du parc social, l'équilibre entre les territoires, et à optimiser le processus d'attribution. Les signataires de la CIA sont la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, les communes, les bailleurs sociaux et les réservataires de logements sociaux Etat, Action Logement :

Engagement n°1 - Conforter la concertation entre réservataires, communes et bailleurs via la commission de coordination comme instance de concertation tripartite – réservataire, bailleur – commune;

Engagements n°2 et n°3 - En faveur des objectifs d'attributions en QPV et hors QPV, et en faveur des publics prioritaires, en optimisant la répartition selon les quartiles de ressources, en identifiant les résidences pouvant accueillir des ménages du 1^{er} quartile hors QPV au vu des montants de loyers et l'équilibre d'occupation, en construisant le référentiel partenarial des résidences, et en clarifiant la stratégie d'attributions au sein des résidences neuves.

Engagement n°4 - En faveur de la fluidification des parcours résidentiels des locataires du parc social, en mettant en place notamment des moyens partenariaux pour prévenir les expulsions locatives, et des mesures incitatives pour stimuler les demandes de mutation particulièrement provenant de ménages en sous-occupation

Engagement n°5 - Mettre en œuvre des actions de prévention destinées à anticiper les éventuelles difficultés des locataires, et améliorer leur accompagnement social, notamment créant un *guide de l'accompagnement social* existant sur le territoire ;

Engagement n°6 - Améliorer le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), notamment en mettant en œuvre des moyens pour en simplifier le process, et tendre, autant que faire se peut, vers une harmonisation des méthodes.

Enfin, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs** (PPGDID) décline ces orientations et engagements en cinq mesures :

- Les modalités d'accueil, d'information et d'enregistrement du demandeur ;
- La gestion partagée de la demande ;
- La prise en charge des situations prioritaires ;
- La cotation de la demande, via un système de cotation transparent auprès du grand public ;
- La mise en place de bilan et d'indicateurs d'évaluation du PPGDID.

Le profil des ménages prioritaires sur le territoire

	Ménages sous le seuil de pauvreté en 2021		Ménages sous plafonds PLAI en 2021 (<60% des plafonds HLM)		Taux de chômage en 2021	Bénéficiaires RSA en 2022	Foyers bénéficiaires aide au logement (CAF)	Population couverte par une aide au logement
CAPG	6605	13,9%	9 506	20,0 %	11,0%	1 295	2 540	5 505
CAPG hors Grasse	2835	11,7%	4 207	17,4 %	9,3%	525	860	1 830
Grasse	3770	16,2%	5 299	22,7 %	12,8%	770	1 680	3 675
Secteur dense	5507	13,9%	7 956	20,1 %	11,1%	1 095	2 410	5 245
Moyen-Pays	749	11,9%	1 047	16,7 %	9,2%	125	85	185

Haut-Pays Sud	266	20,3%	385	29,4 %	14,9%	60	40	70
Haut-Pays Nord	59	22,1%	59	22,1 %	15,4%	15	5	5
Alpes-Maritimes	91818	16,1%	129 047	22,7 %	8,9%	19 660	100 970	217 825
PACA	41473	17,0%	578 735	23,7 %	9,2%	148 835	568 900	1 286 675

La population du territoire de la CAPG semble moins précarisé que sur le département ou la région, mais au vu du coût de la vie dans les Alpes-Maritimes et en particuliers les coûts liées au logement, cela accrue la précarité des ménages les plus pauvres.

Au niveau de la CAPG, les indicateurs sont en baisse comparés à la période précédente. Depuis 2013, une baisse des ménages sous le seuil de pauvreté (-2 points), des ménages sous plafond PLAI (-7 points) et un taux de chômage stable (11%).

Grasse concentre une grande partie des ménages fragilisés (16,2% des ménages sous le seuil de pauvreté), mais on constate une baisse des indicateurs sur ce secteur par rapport à 2013.

La précarité demeure importante sur le Haut-Pays même si les volumes sont limités puisque cela représente 444 ménages sous le seuil de pauvreté.

Les attributions DALO et publics prioritaires (L.441-1 du CCH) en 2024

	Nombre de demandeur s	dont demandeur s DALO	Nombre d'attribution s	Dont attribution s DALO	Dont publics prioritair es	Part des attribution s DALO et prioritair es
CAPG	3081	26	385	22	131	39,7%

Source : données SNE 2025

En 2024, 8 ménages ont été reconnus « prioritaires et urgent » au titre du DALO par la Commission.

En 2024, 22 relogements DALO ont été effectués (soit 5,7% des attributions). Par ailleurs au 31 décembre 2024, il y avait un stock de 26 ménages DALO demandant un relogement sur une commune de la CAPG.

A l'échelle du département des Alpes-Maritimes, 555 attributions DALO ont été faites en 2024, sur 3 553 attributions soit 15%.

En outre, les attributions au bénéfice des publics prioritaires :

- L'absence de logement pour 36% d'entre eux,
- L'inadaptation du logement pour 22% d'entre eux (sur-occupation, et/ou avec indécence avec enfant mineur, handicap, insalubrité ou impropre à l'habitation),
- Sortants d'hébergement ou de logement temporaire pour 24% d'entre eux

La CAPG a attribué sur son contingent 31 ménages prioritaires ou DALO soit **44% de son contingent**.

Délais d'attribution

	Nb de jours médian relogement	Nb de jours moyen relogement	Total de relogement
CA Cannes Pays de Lérins	217	374	71
CA de la Riviera Française	239	265	32
CA de Sophia Antipolis	227	411	58
CA du Pays de Grasse	161	197	36
CA du Pays des Pallions	128	236	5
Métropole Nice Côte d'Azur	259	437	325

Source : données DDETS/DREAL PACA et SNE

Les délais d'attribution (médian ou moyen) sont parmi les plus faibles des agglomérations du département, ce qui témoigne d'une plus faible tension à l'accès au parc social sur la CA du Pays de Grasse.

L'offre de logement et d'hébergement pour les ménages précaires**Nombre de places totales :**

	CA du Pays de Grasse	Alpes-Maritimes
Logements adaptés	196	2 068
Hébergements d 'urgence	119	2 339

Sources SI-SIAO – Février 2025

Résidence sociale

Commune	Etablissement	Places
GRASSE	RESIDENCE SOCIALE CHIRIS	19
GRASSE	RESIDENCE SOCIALE L'ESCALE SEMARD	14
GRASSE	RESIDENCE SOCIALE ST EXUPERY	214
GRASSE	RESIDENCE ZELTER	51
Total	5 établissements	298

Le territoire compte une maison relais – pension de famille

GRASSE	MAISON RELAIS CLOS NOTRE DAME	20
--------	-------------------------------	----

Les places CHRS sur la CAPG

CHRS INSERTION	41
CHRS STABILISATION	10
CHRS JEUNE	4
CHRS URGENCIE	10
Total	65

Des offres spécifiques de l'association HARPEGES

En plus de l'offre de place en RS, l'association propose sur le territoire de la CAPG des places en hébergement d'urgence (HU) et des places en Centre hébergement Alternatif Mère Enfants (CHAME).

Focus : Intermédiation Locative, un outil pour capter du logement très social dans le parc privé

L'intermédiation locative est un dispositif qui, grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme ou association agréée par l'État), sécurise et simplifie la relation entre bailleur et locataire. Fondée sur un principe de solidarité, elle permet de louer des logements à des ménages en situation de grande précarité, parfois issus de dispositifs d'hébergement et exclus du marché locatif classique.

- 220 logements en IML dans les Alpes- Maritimes en 2024.
- 44 logements en IML sur la CA du Pays de Grasse

Sur le territoire de la CAPG, deux associations principales interviennent : AGIS 06 et SOLIHA Provence, toutes deux agences immobilières à vocation sociale. Elles louent les logements auprès des propriétaires, puis les sous-louent aux bénéficiaires via le Service Intégration, Accompagnement et Orientation (SIAO).

L'association accueille un public qui n'offre pas de garanties matérielles du fait de ses ressources faibles et précaires, refusé dans le secteur locatif privé et même public, en situation d'isolement social et culturel.

Taux d'équipement en places d'hébergement (structures d'insertion, logement accompagné – maison relais et FJT – cf infra)

	CA Pays de Grasse	Alpes-Maritimes	PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
Taux d'équipement en places d'hébergement pour 1 000 adultes	4,6	1,4	1,3

Sources : DREES, Finess ; Insee, RP exploitation complémentaire, estimations de population 2022 ; DREETS ; DGCS

Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) est un **dispositif phare du service public « de la rue au logement »**. Son rôle principal est de centraliser et d'orienter au niveau départemental les demandes d'hébergement, de logement adapté et d'accompagnement transmises par les services sociaux ou issues des appels au « 115 ». Il contribue à la construction des parcours des personnes sans logement, risquant de l'être ou en situation de « mal logement ».

Cela est rendu possible par la mise en réseau des acteurs de l'accueil, de l'hébergement, de l'insertion et du logement autour du SIAO en tant que plateforme départementale unique.

L'objectif du SIAO est de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement ou au logement ordinaire ou adapté pour les personnes sans domicile fixe ou sortants de structure, et simplifier

l'intervention des travailleurs sociaux qui les accompagnent. **Depuis 2011, la CAPG, l'un des membres du Groupement SIAO 06, anime et coordonne le dispositif SIAO sur son territoire.**

La gestion du SIAO permet de connaître l'état des demandes d'hébergement et des solutions proposées en sortie d'hébergement (intermédiation locative ou logement social).

Ainsi, la situation au 31/12/2024 est la suivante, **196 ménages ont sollicité le SIAO, antenne CAPG dont :**

- 75 ménages sont toujours en file d'attente active pour une solution d'hébergement
- 66 ménages ont abandonné leur demande
- 5 ménages ont refusé une solution proposée
- 50 ménages ont trouvé une solution

Dans le cadre de la **plateforme logement**, 8 ménages ont eu une solution de relogement au travers d'une intermédiation locative.

Enfin, 15 ménages sont sortis de structure d'hébergement. Parmi ces ménages, 10 d'entre eux ont été relogés dans le parc public, 3 ménages ont été relogés en IML et 2 ménages ont quitté l'hébergement par leurs propres moyens.

La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX)

La CAPG mobilise déjà plusieurs dispositifs pour prévenir les expulsions locatives : l'animation du **SIAO** et le pilotage de la **plateforme logement** pour orienter les ménages fragiles ; l'organisation de **groupes de travail réguliers avec les CCAS** afin d'anticiper les situations à risque ; ainsi que des échanges réguliers avec les services de la sous-préfecture.

À ces outils s'ajoute la **CCAPEX territoriale**, copilotée par l'État et la CAPG dont le secrétariat est assuré par l'ADIL 06. Elle constitue un cadre complémentaire pour coordonner les acteurs (Etat, CCAS, CAF, bailleurs sociaux, et tissu associatif), procéder à l'examen des dossiers et proposer des solutions adaptées (aides financières, médiation, accompagnement social), renforçant ainsi la stratégie globale **de prévention des expulsions sur le territoire**. La première CCAPEX a été mise en place en **février 2024** et depuis, cette instance se réunit environ tous les deux mois.

F. L'accueil des gens du voyage

Le territoire est couvert par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023-2029 ; les éléments ci-après mentionnés en sont issus.

Des stationnements illicites générés par une offre d'accueil insuffisante et l'absence d'une prise en compte des besoins relevant de l'ancrage territorial

Le secteur du pays grassois englobant la zone littorale du Pays de Lérins : dépourvu d'équipement agréé, ce territoire est néanmoins parcouru par des groupes nationaux et locaux. Si ceux-ci peuvent trouver une solution de stationnement temporaire sur le terrain d'accueil non homologué de Mouans-Sartoux, l'insuffisance de l'offre oblige la plupart d'entre eux à négocier avec les édiles locaux pour obtenir des autorisations de stationnement ou bien en dernier recours à stationner de manière illicite sur différents lieux interstitiels du territoire. A titre

d'exemple, un site a longtemps été mis à disposition par la Ville de Grasse pour organiser l'accueil temporaire de ces groupes à Roquevignon¹⁰.

Un regroupement de près de 80 caravanes a eu lieu en début d'année 2022 sur un site en travaux sur la commune de La Roquette-sur-Siagne. Deux types de groupes de voyageurs distincts dans leur fonctionnement ont été identifiés :

- Des sous-groupes familiaux qui sont réunis faute de lieu de stationnement, mais qui ne sont pas établis dans les Alpes-Maritimes. Certains ont des attaches avec la région parisienne, d'autres avec la région lyonnaise ou bien avec la région toulonnaise. Ce groupe se répartit en deux catégories :
 - o Ceux qui vont quitter le département à la fin du stationnement.
 - o Ceux qui vont chercher à rester sur le territoire certainement parce qu'ils y ont des activités professionnelles. Apparemment ce groupe est plutôt minoritaire.
- Des sous-groupes originaires des Alpes-Maritimes et qui manifestement se sont greffés sur ce site, soit par effet d'aubaine, soit parce qu'ils ne peuvent pas payer l'aire d'accueil. Certains de ces groupes familiaux présentent des signes extérieurs de précarisation. Ils n'y sont pas majoritaires mais partir du site nécessite qu'ils repèrent un autre endroit pour stationner à défaut de places disponibles sur les aires d'accueil.

Cette disparité des situations au travers d'un même arrêt subi sur le département, à une période où les flux sont plutôt ralentis, met en exergue des stratégies de réponses locales au manque de solutions disponibles. Ce regroupement de sous-ensembles familiaux aussi divers pour tenir un temps de stabilité est caractéristique d'une stratégie d'alliances circonstancielles.

Les installations de ces trois dernières années en illicite ou après réquisition, ont essentiellement eu lieu sur les territoires de la CAPG et de la CACPL. Sur le premier territoire, elles ne semblent pas correspondre à une véritable volonté de séjour, mais résulter plutôt du blocage des convois à l'entrée du département, alors conduits à orienter leur trajectoire en direction de Grasse.

Des implantations localisées sur des secteurs précis

Le Pays de Grasse : hormis la ville de Grasse concernée par une implantation ancienne, est plutôt concerné par des installations diffuses sur les autres communes.



¹⁰ Ce site n'est désormais plus disponible suite à l'avis défavorable à l'installation de Gens du voyage émis par l'ARS car le site est situé dans le périmètre de protection rapprochée de la source de la Fou.

La domiciliation des gens du voyage dans les Alpes-Maritimes : un rôle central dans l'accès aux droits des gens du voyage

Si des CCAS ne domicilient pas directement des gens du voyage, en revanche ils jouent un rôle ressource dans l'accompagnement administratif en assumant une fonction d'orientation et d'écrivain public comme à Grasse ou bien à Mouans-Sartoux. Cela concerne souvent des familles identifiées sur le territoire, à la recherche d'un lieu ressource pour leurs démarches. Certaines familles sédentaires même n'ayant pas obtenu la reconnaissance de leur habitat peuvent solliciter des organismes domiciliataires.

Etat des aires permanentes d'accueil sur le territoire.

Aucune nouvelle aire permanente d'accueil n'a été réalisée durant la période d'application du schéma départemental adopté en 2015 et aucun projet n'est aujourd'hui engagé. Le nombre d'aires disponibles s'élève donc toujours à trois. **A noter qu'un terrain non homologué est mis à disposition de petits groupes d'une dizaine de caravanes par la commune de Mouans-Sartoux.**

EPCI	Localisation	Gestion	Capacité en places	Tarifs fluides	Droit d'usage et caution	Durée de séjour autorisée
CAPG	Mouans-Sartoux	Régie communale	15 max	Compris dans le forfait	Forfait de 230 €/semaine pour l'ensemble du groupe occupant l'aire 360 € de caution	4 semaines maximum renouvelable 1 fois

Mouans-Sartoux a conservé la régie directe et a maintenu la gestion à une échelle communale malgré la loi NOTRe n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République qui a transféré au 1er janvier 2017 la compétence « accueil des gens du voyage » aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). La situation de cette aire d'accueil reste particulière puisque l'équipement n'est pas homologué.

Le terrain d'accueil non homologué de Mouans-Sartoux, au regard de la pertinence de son maintien en tant qu'équipement d'accueil des petits groupes, devra être rénovée pour répondre aux nouvelles exigences techniques et administratives d'aménagement issues du décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019. Son fonctionnement spécifique favorise un taux d'occupation élevé (61% en 2020 et 98% en 2021). Mais en parallèle ce taux est significatif du manque d'équipement sur le département car elle fonctionne comme un lieu de délestage des aires officielles mais aussi des stationnements précaires.

Etat des terrains familiaux sur le territoire.

Mouans-Sartoux – Terrain public de la ville sur la zone du Tiragon, occupé par une même famille depuis les années 1980 et formalisé par une convention, situé route de Pégomas en contrebas de l'aire d'accueil suite à la négociation d'une convention d'occupation aujourd'hui échue. Ce site ne répond pas aux dispositions du décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux TFLP.

Dans son rapport de visite du 14 mars 2019, la DDTM indique que le terrain est muni de deux blocs sanitaires avec WC à la turque, douche, bac à laver, cumulus, compteur électrique, blocs de prises électriques. Ces installations étant anciennes et en mauvais état et les branchements électriques dangereux, les services de l'État invitent le maire, « dans le cadre de la renégociation

de la convention d'occupation, à faire procéder à un diagnostic technique des installations et à se rapprocher des services pour avoir une convention compatible aux normes actuelles ». Il est par ailleurs rappelé à la commune que « ce sont désormais les EPCI qui sont compétents en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil et de terrains familiaux. »

Les prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023 – 2029

Réalisation d'aires d'accueil

Le schéma prescrit la **réalisation de 3 aires d'accueil** sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (communes inscrites : 24 places à Peymeinade / 20 places à Pégomas / 20 places à Mouans-Sartoux).

Ces inscriptions sont à positionner en tenant compte des problématiques de sédentarisation recensées sur la plupart des communes concernées. Prise en compte qui implique l'implantation des aires d'accueil sur des secteurs autres que ceux concernés par ces sédentarisations problématiques sous peine de voir, ces équipements détournés de leur objet, voire dégradés pour en interdire l'usage. Ces réflexions posent l'enjeu de l'engagement parallèle de procédures visant à inscrire les familles locales implantées en situations anormales dans une procédure de normalisation à travers des terrains familiaux ou d'habitat adaptés.

Outre l'amélioration des conditions de vie des ménages concernés, cette démarche a pour objet de restituer aux équipements existants leur vocation d'accueil exclusif des itinérants et d'absorber la majeure partie des stationnements illicites.

EPCI compétent au 1er janvier 2017	Prescription 2023-2029	Localisation	Capacité	
			Nombre places	Nombre emplacements
CA Pays de Grasse	3 APA	Peymeinade	24	12
		Pégomas	20	10
		Mouans-Sartoux	20	10

Les besoins en TFLP (terrains familiaux locatifs Publics)

Les prescriptions opposables en terrains familiaux locatifs publics, comme les aires d'accueil et terrains de grand passage, relèvent en investissement et fonctionnement des EPCI sur lesquels elles sont prescrites. Pour autant l'indication des EPCI et des communes identifiées ne restreint pas la réalisation aux seules communes identifiées dans la mesure où ces ancrages d'opportunité s'inscrivent sur un territoire plutôt que sur une commune. Les TFLP sont prescrits en unités de vie pouvant compter de 2 à 6 places de caravanes. L'échelle qui apparaît la plus pertinente en termes de gestion courante et de contrôle des charges par les locataires est de 4 places de caravanes (*financement et normes techniques identiques aux aires d'accueil – décret 2019-1478*) qui permettent l'installation courante d'un ménage titulaire ainsi que l'accueil familial maximal de 2 ménages s'ils ont une seule caravane ou 1 ménage s'il se déplace avec 2 caravanes.

EPCI compétent au 1er janvier 2017	Prescription 2023-2029 Nb TFLP prescrit
La Roquette-sur-Siagne	5
Peymeinade	5

Aire de Grand Passage

Le schéma départemental prescrit la création d'une **aire de grand passage** au sein du pôle métropolitain Cap Azur – regroupant les territoires de la CA Pays de Lérins, la CA du Pays de Grasse et de la CA Sophia Antipolis.

Implication des communes de plus de 5 000 habitants dans le schéma

Commune	Aire permanente d'accueil nombre de places	Terrains familiaux TFLP nb de place	Participation autre
Grasse	-	-	Réaménagement du Plan de Grasse
La Roquette-sur-Siagne	-	5	-
Mouans-Sartoux	APA de 20 places	-	Requalification du TFLP existant zone du Tiragon
Pégomas	APA de 20 places	-	-
Peymeinade	APA de 24 places	5	-
CA Pays de Grasse	3 APA / 64 places	10	-

Ce qu'il faut retenir

PARTIE 5 | DES BESOINS EN LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS INCLUSIFS ET SPECIFIQUES IDENTIFICATION DES BESOINS SPECIFIQUES

Constats	Enjeux
<p>Une hausse plus rapide des effectifs seniors conduisant à un vieillissement de la population et à une évolution des besoins en logements.</p> <p>Un maintien à domicile qui implique parfois des adaptations : (aides au maintien à domicile : travaux, soins...).</p> <p>Une offre suffisante en EHPAD, mais des manques de logements adaptés</p>	<p>→ L'anticipation des besoins locaux.</p> <p>→ L'accompagnement au maintien à domicile dans de bonnes conditions.</p> <p>→ Le développement de solutions alternatives à l'EHPAD : habitat inclusif ou résidence dédiée, logement social classique, en tenant compte de la spécificité du modèle des opérations de logements à destination des personnes âgées (investissement et fonctionnement)</p>
<p>Une bonne couverture en structures dédiées pour les publics en situation de handicap, mais des besoins qui demeurent dans l'adaptation de l'offre de logements.</p>	<p>→ L'anticipation et l'amélioration de la connaissance des besoins locaux.</p>
<p>Une offre étouffée et diversifiée pour l'hébergement, gérée par différents acteurs et notamment des agences immobilières à vocation sociale, pouvant mobiliser des logements au sein du parc privé</p>	<p>→ Le soutien aux solutions d'hébergement / d'intermédiation locative pour loger des publics précaires / fragiles au sein d'une offre diffuse et sécurisée.</p>
<p>Une offre en Habitat Jeunes peu présente sur la vallée de la Siagne.</p> <p>Un fort développement ces dernières années de l'offre à destination des étudiants dans le centre-ville de Grasse</p> <p>Un accueil de travailleurs saisonniers en lien avec l'activité touristique et la culture des fleurs à parfum.</p>	<p>→ La connaissance fine des besoins en main d'œuvre saisonnière et de ses conditions de logements.</p> <p>→ Accompagner les bailleurs et les gestionnaires dans la commercialisation des logements étudiants afin de limiter la vacance.</p> <p>→ La réflexion sur le développement d'une offre dédiée aux jeunes et aux publics en mobilité / location de courte durée.</p>

Des prescriptions relatives à l'accueil des gens du voyage partiellement réalisées

→ L'identification de gisements fonciers propices à l'accueil des GDV et pouvant être maîtrisés par les collectivités.

→ La réalisation de l'offre prescrite pour être en conformité avec le SDAGDV.

