

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

Diagnostic

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION – STRUCTURE DU DOCUMENT	5
CHAPITRE 1 : SYNTHÈSE DES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC ET INTRODUCTION DE LA DEMARCHE ET CONTEXTE DU PLH	6
<u>SYNTHÈSE DES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC</u>	7
<u>INTRODUCTION DE LA DEMARCHE ET CONTEXTE DU PLH</u>	9
<u>I. La démarche de PLH</u>	10
1) Un PLH : pour quoi faire ?	3) La procédure d’approbation définitive et de mise en œuvre du PLH
2) Une élaboration en 3 temps	4) Positionnement du PLH par rapport aux documents de planification
<u>II. Les compétences de la communauté d’agglomération en matière d’habitat</u>	13
<u>III. Les évolutions législatives et réglementaires récentes à prendre en compte</u>	14
<u>IV. Portrait du territoire : les 4 secteurs retenus pour l’analyse</u>	18
CHAPITRE 2 : LE DIAGNOSTIC	19
<u>I. Les dynamiques démographiques</u>	20
1) Une croissance démographique durable, très supérieure à la moyenne départementale, mais un net fléchissement récent, cependant moins marqué que celui des Alpes-Maritimes	4) Une dynamique de l’emploi relativement forte sur le territoire, à l’exclusion du « Haut Pays Nord »
2) Une croissance qui s’est appuyée sur de forts apports migratoires – néanmoins en net ralentissement, et sur une croissance naturelle modérée et stable	5) Mais un territoire qui reste à vocation résidentielle, avec des conséquences fortes en terme de déplacements quotidiens pour le travail
3) Une attractivité particulière vis-à-vis des familles en situation d’accession à la propriété, et des jeunes actifs (25-29 ans) s’installant quasi exclusivement dans la ville de Grasse qui concentre l’offre locative du territoire	6) Une population jeune et familiale dans le secteur dense, plus âgée ailleurs ; une progression désormais plus rapide du nombre des plus de 75 ans
	7) Une diminution relativement forte de la taille des ménages, qui occasionne des besoins en logements spécifiques et importants
<u>II. La dynamique récente de construction</u>	32
1) Globalement, un niveau de construction récente relativement élevé pour le département, malgré un ralentissement à la fin des années 2000, suite à la crise de 2008, à l’image de la dynamique nationale	4) En dehors de Grasse et de quelques communes du secteur dense, 80 % des logements neufs sont des maisons individuelles,...
2) Une majorité de la construction neuve permet d’alimenter la croissance démographique -notion de point mort.	5) ...avec pour conséquence, peu de logements locatifs, privés comme sociaux, dans la production neuve
3) Relativement peu de résidences secondaires dans la production neuve, sauf dans le Haut-Pays	6) Une dynamique qui a tendance à renforcer un déficit de logements locatifs préexistant
<u>III. Les prix immobiliers mis en relation avec le pouvoir d’achat des ménages</u>	43
1) Des prix très différenciés selon les secteurs	4) Des prix immobiliers peu compatibles avec les revenus d’une grande partie des ménages de l’agglomération
2) Une tension moindre que sur le littoral, mais néanmoins forte	5) Avec pour conséquence, des taux d’effort élevés dans le parc locatif privé
3) Un marché qui, de fait, laisse relativement peu de place aux ménages locaux	

IV. Le volet foncier

1) Introduction	50
2) Contexte de marché	51
2.1. Un territoire qui a connu une forte croissance de son parc et plus particulièrement de son parc individuel	
2.2. Une topographie et une structure foncière qui a été favorable à l'accueil et à la valorisation d'un habitat plutôt individuel diffus	
2.3. Des effets d'aubaine (prix et offre) qui ont participé au développement d'un habitat diffus au cœur du territoire mais également en périphérie	
2.4. Une structure viaire et des dessertes inter-quartiers, qui doivent faire face à un trafic grandissant en voitures	
2.5. Une convergence des déplacements pendulaires internes vers Grasse, mais également d'échanges avec le Haut et le Moyen Pays qui génère des difficultés	
2.6. Un marché en terrains à bâtir qui amorce un repositionnement de son offre, anticipant les évolutions à venir	
2.7. Un territoire qui enregistre également un ralentissement des programmes en collectif neuf en VEFA et un réajustement de prix	
2.8. Une offre en collectif neuf en VEFA qui reste axée sur les 2 et 3 pièces	
2.9. Une évolution que l'on retrouve sur les marchés immobiliers de l'ancien à la revente	
2.10. Une localisation des transactions qui soulignent les spécificités de ces marchés	
2.11. En résumé : un réajustement des marchés immobiliers et un renchérissement des prix/m ² des terrains à bâtir qui aura un impact sur la production foncière à venir pour le logement neuf	
3) Enjeux relevés pour le territoire	66
3.1. Sur le Haut-Pays	
3.2. Sur le Moyen-Pays	
3.3. Sur le Secteur dense	
4) Gisements fonciers potentiels retenus pour le PLH	69
4.1. Une démarche qui a permis de souligner les enjeux fonciers du territoire, partagés avec les communes	
4.2. Des communes qui ont pris conscience des enjeux et qui se veulent « actrices » dans la production à venir	
4.3. Un territoire qui souhaite préserver ses potentialités à venir, et s'inscrire dans un effort de construction dans le temps	

V. Le fonctionnement du parc de logements existant

1) Situation du parc privé	72
1.1. Un parc privé qui représente 90 % des résidences principales, avec une prépondérance de propriétaires occupants et de maisons individuelles, sauf dans la ville-centre	
1.2. Potentiellement 3,8 % de logements privés dégradés, en particulier dans le locatif, mais une problématique assez concentrée sur certains secteurs - communes du Haut-Pays et centre historique de Grasse	
1.3. Un parc privé qui accueille des ménages précarisés	
1.4. Des enjeux forts en matière de performance et de précarité énergétiques dans le parc de logements	
	73

2)	Situation du parc social	77
	<p><i>2.1. Une offre locative sociale qui reste quantitativement limitée, très concentrée géographiquement</i></p> <p><i>2.2. Une offre répartie entre 21 organismes gestionnaires, dont les 5 principaux bailleurs détiennent 75% du parc</i></p> <p><i>2.3. Un parc locatif social majoritairement collectif, proposant peu de grands logements</i></p> <p><i>2.4. Une offre locative sociale assez récente avec des niveaux de loyer élevés, des efforts récents de développement dans le Moyen-Pays</i></p> <p><i>2.5. Un parc locatif social sous tension : une faible mobilité, en particulier dans le secteur urbain dense</i></p> <p><i>2.6. Une demande en logement social qui augmente, et un délai d'attente important</i></p> <p><i>2.7. Les demandeurs de logement social de la CA du Pays de Grasse ont un profil assez similaire à celui des demandeurs de l'ensemble du département, si ce n'est qu'ils présentent une situation plus stable du point de vue des revenus</i></p>	
	<p><i>2.8. Une pression dans le parc social particulièrement marquée sur les petits logements, notamment pour répondre à la demande des personnes isolées</i></p> <p><i>2.9. Un accès plus difficile au parc social pour les ménages aux revenus supérieurs aux plafonds PLUS</i></p> <p><i>2.10. Un accès au parc moins fluide pour les demandes de mutation, et des difficultés d'accès au parc pour les ménages en situation de sous-location ou d'hébergement et ceux résidant dans un habitat de fortune</i></p> <p><i>2.11. Un territoire soumis à de forts objectifs de rattrapage SRU</i></p> <p><i>2.12. Une montée en puissance de la production de l'offre locative sociale, mais un effort encore bien en-deçà des objectifs SRU</i></p> <p><i>2.13. Deux quartiers prioritaires au regard de la Politique de la Ville où le parc social n'est pas forcément prédominant</i></p>	

VI. La prise en compte des besoins spécifiques	93
-------------------------------------------------------	-----------

1)	Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap	94
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------	-----------

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>1.1. Un territoire globalement plus jeune que sur le département, mais un vieillissement accéléré de la population</i></p> <p><i>1.2. Des besoins plus difficiles à évaluer concernant les personnes en situation de handicap</i></p> | <p><i>1.3. Des besoins potentiellement élevés en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements</i></p> <p><i>1.4. Des solutions de logement et d'hébergement en dehors du logement ordinaire... pour les personnes âgées...et pour les personnes en situation de handicap</i></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2)	Les besoins en logement des jeunes	106
-----------	-------------------------------------------	------------

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>2.1. Des jeunes de 20-34 ans moins représentés que sur le département ... plus majoritairement actifs... en lien avec l'offre limitée en enseignement supérieur</i></p> | <p><i>2.2. Des difficultés de décohabitation... à relier aux caractéristiques du parc... mais un accès au parc social relativement plus facile pour les jeunes ménages</i></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

3)	Les besoins en logement des saisonniers	112
-----------	------------------------------------------------	------------

4)	Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires	113
-----------	---------------------------------------------------------------------	------------

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>4.1. Rappel des objectifs du PDALDP des Alpes-Maritimes</i></p> <p><i>4.2. Des publics précaires qui font face à de réelles difficultés pour accéder au logement ou s'y maintenir</i></p> | <p><i>4.3. Les ménages DALO sur le territoire</i></p> <p><i>4.4. L'offre de logement / hébergement pour les ménages les plus fragiles</i></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

5)	La réponse aux besoins des Gens du Voyage	124
-----------	--------------------------------------------------	------------

CHAPITRE 3 : LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE BILAN DU PRECEDENT PLH 2009-2014 DE POLE AZUR PROVENCE	126
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

I. Bilan quantitatif	127
-----------------------------	------------

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1) Rappel des objectifs</p> <p>2) Production globale</p> <p>3) Construction de logements locatifs sociaux</p> | <p>4) Accession sociale</p> <p>5) Réhabilitation du parc de logements</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

II. Bilan des actions	132
------------------------------	------------



Le présent diagnostic a été réalisé courant 2016 sur la base :

- De l'exploitation des dernières données disponibles ;
- D'un repérage des disponibilités foncières ;
- D'entretiens auprès des élus des communes de la communauté d'agglomération, d'entretiens individuels pour les communes à enjeux « SRU » ou collectifs, sous forme d'ateliers géographiques organisés début 2016 ;
- D'échanges collectifs en comités techniques et comités de pilotage ;
- De réunions de travail et d'échanges avec les services de l'Etat (DDTM/STO) ;
- Et d'ateliers réunissant les partenaires de l'habitat en décembre 2016.

Il est structuré en 3 chapitres :

CHAPITRE 1	SYNTHESE DES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC ET INTRODUCTION SUR LA DEMARCHE ET LE CONTEXTE DU PLH
I.	<u>LA DEMARCHE DE PLH</u>
II.	<u>LES COMPETENCES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EN MATIERE D'HABITAT</u>
III.	<u>LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES RECENTES A PRENDRE EN COMPTE</u>
IV.	<u>PORTRAIT DU TERRITOIRE : LES 4 SECTEURS RETENUS POUR L'ANALYSE</u>
CHAPITRE 2	LE DIAGNOSTIC
I.	<u>LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES</u>
II.	<u>LA DYNAMIQUE RÉCENTE DE CONSTRUCTION</u>
III.	<u>LES PRIX IMMOBILIERS MIS EN RELATION AVEC LE POUVOIR D'ACHAT DES MÉNAGES</u>
IV.	<u>LE VOLET FONCIER</u>
V.	<u>LE FONCTIONNEMENT ET LES ENJEUX DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS</u>
VI.	<u>LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPÉCIFIQUES</u>
CHAPITRE 3	LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE BILAN DU PRECEDENT PLH 2009-2014 DE POLE AZUR PROVENCE
I.	<u>BILAN QUANTITATIF</u>
II.	<u>BILAN DES ACTIONS</u>

CHAPITRE 1

SYNTHÈSE DES POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC ET INTRODUCTION SUR LA DÉMARCHE ET CONTEXTE DU PLH

SYNTHESE DES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

INTRODUCTION SUR LA DEMARCHE ET LE CONTEXTE DU PLH

I- LA DEMARCHE DE PLH

- 1) *Un PLH : pour quoi faire ?*
- 2) *Une élaboration en 3 temps*
- 3) *La procédure d'approbation définitive et de mise en œuvre du PLH*
- 4) *Positionnement du PLH par rapport aux documents de planification*

II- LES COMPETENCES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EN MATIERE D'HABITAT

III- LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES RECENTES A PRENDRE EN COMPTE

IV- PORTRAIT DU TERRITOIRE : LES 4 SECTEURS RETENUS POUR L'ANALYSE

	Points d'appui	Points de vigilance et enjeux
Dynamique de développement	<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance forte de la population, • Un territoire jeune et familial, attractif en particulier vis-à-vis des familles avec enfants – y compris dans la ville centre. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un ralentissement de la croissance démographique ces dernières années essentiellement en lien avec une diminution des apports migratoires, quoique ce ralentissement soit beaucoup moins accentué que dans le reste du département.
	<ul style="list-style-type: none"> • Une dynamique favorable de l'emploi mais un territoire toujours à vocation plutôt résidentielle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des conséquences en terme de déplacements quotidiens, avec des axes saturés.
Marché du logement et l'adéquation aux besoins	<ul style="list-style-type: none"> • Une dynamique de construction soutenue, • Une prise de conscience des élus de la nécessité de maîtriser le développement et de limiter la consommation d'espace. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un développement sur un mode extensif : extension de l'offre pavillonnaire, et pression grandissante sur le foncier, • Une dichotomie trop forte entre mode « individuel » et mode « collectif » - et « grands collectifs », peu de production sous forme d'habitat intermédiaire, • Des possibilités de redécoupage parcellaire avec un risque de saturation de certains espaces.
	<ul style="list-style-type: none"> • Une amplification de la production de logements sociaux ces dernières années. • Un territoire qui a permis à un grand nombre de familles de pouvoir être propriétaire d'une maison, en raison de prix jusqu'à présent encore contenus - au regard des autres marchés du littoral, • Des prix immobiliers qui progressent, traduisant la valorisation du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc encore trop peu diversifié pour répondre à l'ensemble des besoins, • Une offre locative sociale limitée et des obligations légales de production importantes. • Beaucoup de ménages locaux sont désormais exclus du marché immobilier privé, • On observe des ménages en situation de mal-logement, notamment dans le parc locatif privé, traduisant une pression sur le parc et des besoins en logements qui ne trouvent pas satisfaction.

	Points d'appui	Points de vigilance et enjeux
<p>Les besoins d'amélioration du parc privé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc privé ancien, proportionnellement moins important qu'au niveau départemental ou régional, • Des outils incitatifs et de repérage mis en place depuis longtemps sur le territoire – des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat à l'échelle de l'EPCI, des OPAH et OPAH-RU sur le centre ancien de Grasse, un programme de renouvellement urbain soutenu par l'ANRU. 	<ul style="list-style-type: none"> • Néanmoins, la prégnance de situations d'habitat dégradé dans les centres anciens, • De la nécessité de « centre villes / centre bourgs » plus structurés et structurants pour les communes, à l'échelle de leur taille et des besoins des habitants.
<p>Le logement et l'hébergement des ménages aux besoins spécifiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un centre ancien de Grasse à fort potentiel d'intérêt patrimonial et touristique - vitrine de l'agglomération, fonction de déambulation, animation, etc. • Une offre dédiée aux personnes âgées en structure médicalisée quantitativement suffisante, mais majoritairement de statut privé avec des coûts d'hébergement élevés, • Le déploiement récent de résidences services seniors à vocation sociale, • Une population globalement moins précarisée que sur le département, mais des difficultés à accéder au logement ou à s'y maintenir pour les ménages les plus fragiles, en raison des prix de l'immobilier, • La plateforme logement permet de mieux prendre en compte les situations des ménages précaires, • Une offre relativement importante en structures de logements temporaires pour les publics précaires, le développement de solutions alternatives pour faire face à la pénurie de logements sociaux et permettre les sorties de structure. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un centre ville dont les requalifications et dynamisations sont à poursuivre et à amplifier. • Un vieillissement qui se traduira inévitablement par une augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes et des besoins élevés en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements, un manque d'offre alternative entre l'hébergement et le logement ordinaire à des tarifs abordables, • Des difficultés de décohabitation pour les jeunes - déficit d'offres locatives et de petits logements notamment, • Des besoins importants en logement et en hébergement temporaires, notamment des travailleurs saisonniers, auquel le territoire répond actuellement insuffisamment, • Un volume de places d'hébergement d'urgence insuffisant, • Des aires d'accueil des gens du voyage à réaliser.

I- La démarche de PLH

1] Un PLH : pour quoi faire ?

Pour les communautés d'agglomération ou les communautés de communes de plus de 30 000 habitants :

Il s'agit d'un document de programmation obligatoire qui définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant notamment à :

Répondre aux besoins en logements et en hébergement ;

Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ;

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;

Et améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

(Article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation)

En tenant notamment compte :

- de l'évolution démographique et économique,
- de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs,
- de la desserte en transports, des équipements publics,
- de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

2] Une élaboration en 3 temps

Par **délibération du 10 janvier 2014**, la communauté d'agglomération du Pays de Grasse a acté le lancement de la procédure d'élaboration de son PLH sur le périmètre des 23 communes qui la composent.

C'est un **document qui concerne tous les segments du parc de logements et toutes les catégories de population** : logement public et privé, location et accession, parc ancien et neuf, logement et hébergement.

Son élaboration se déroule en **3 temps** :

	Objectifs	Contenu	Concertation / validation
Phase 1 Diagnostic stratégique	<ul style="list-style-type: none"> Partage des constats et des enjeux en matière d'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Cadrage socio-démographique, analyse du marché immobilier et foncier, Evaluation des politiques menées en matière d'habitat, Approfondissements thématiques - dont volet foncier. 	<ul style="list-style-type: none"> Suivi technique Entretiens avec les communes Rencontre Etat 3 ateliers géographiques (janv. – juillet 2016)
Phase 2 Document d'orientations stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> Définition de la politique de l'habitat Quantification et qualification des besoins 	<ul style="list-style-type: none"> Définition des orientations générale et des objectifs de la future politique de l'habitat, en lien avec les principaux constats et enjeux, Choix d'un scénario d'évolution et impact sur le développement, Programmation estimative détaillée des logements à l'horizon de 6 ans et Anticipations foncières nécessaires 	<ul style="list-style-type: none"> Suivi technique Rencontre Etat Validation politique (septembre - décembre 2016)
Phase 3 Programme d'actions	<ul style="list-style-type: none"> Définition des modes opératoires de la politique de l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Fiches-actions détaillées et territorialisées, incluant une estimation des moyens financiers nécessaires et un échéancier Modalités de suivi-évaluation du PLH 	<ul style="list-style-type: none"> Suivi technique Atelier thématique Rencontre Etat Validation politique (décembre 2016 – mars 2017)

3] La procédure d'approbation

A noter : le fait de disposer d'un PLH exécutoire, exposant les objectifs territorialisés en matière de production de logements, est un préalable indispensable à l'obtention d'une éventuelle délégation de gestion des aides à la pierre.

Procédure de validation et de mise en œuvre du PLH

Arrêt du projet de PLH par délibération de l'EPCI

Consultation des communes membres (et s'il y a lieu, aux organes chargé du SCoT)
→ avis des Conseil Municipaux par délibération (sous 2 mois)

Validation du projet de PLH par délibération de l'EPCI, après examen des avis

Consultation de l'Etat

Transmission du projet au Préfet de département
→ 1^{er} avis : si avis défavorable ou réserves, possibilité de notification du Préfet (sous 1 mois)

Saisine et avis du CRHH (sous 2 mois)
→ 2^{ème} avis : en cas d'avis défavorable ou de réserves du CRHH, éventuelles demandes motivées de modifications par le Préfet de département (sous 1 mois)

Avis favorable

Avis défavorable

Même procédure de consultation que celle conduite pour l'arrêt du projet

- 1 – Délibération de l'EPCI sur les modifications
- 2 – Consultation des communes membres (avis sous 2 mois)

Le PLH devient exécutoire une fois les modifications demandées par l'Etat apportées

Approbation du PLH par délibération de l'EPCI

Modalités d'affichage de la délibération : 1 mois au siège de l'EPCI et dans les Mairies des communes membres (mention de cette affichage insérée dans un journal)
Le PLH devient exécutoire 2 mois après la transmission de la délibération au Préfet et aux personnes morales associées

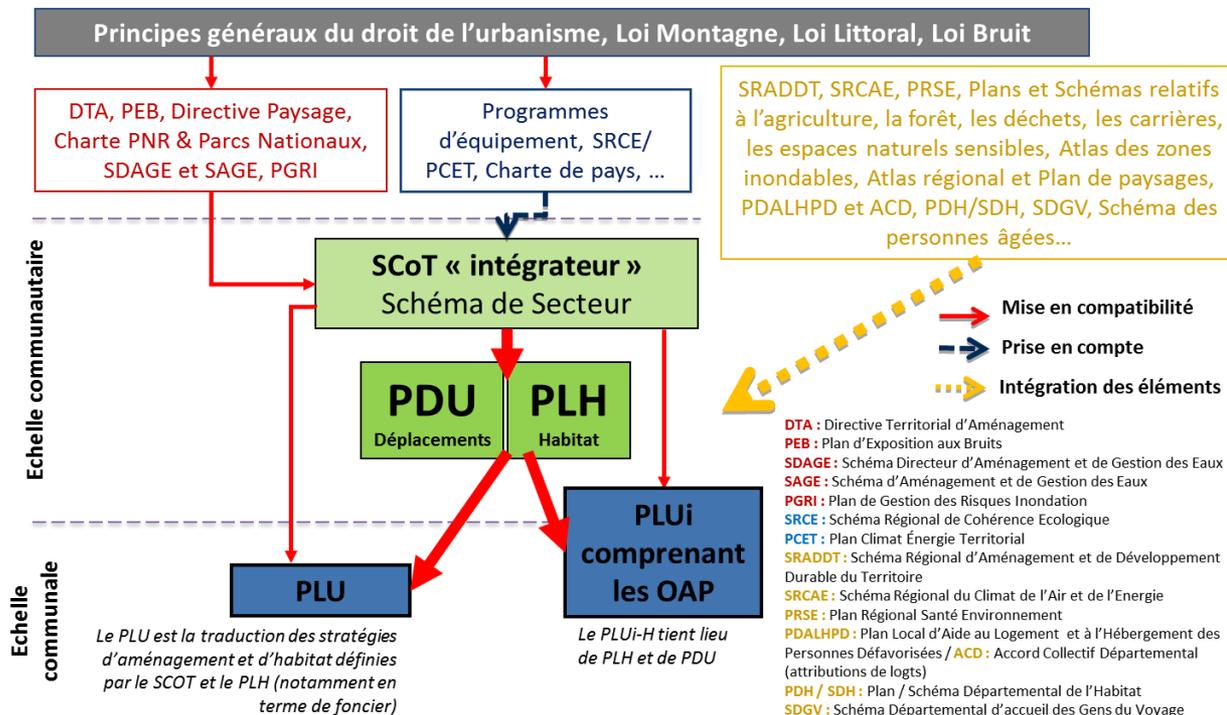
Mise en œuvre du PLH

Mise à disposition du PLH au siège de l'EPCI et dans les Mairies des communes membres
Bilan annuel : établi par l'EPCI et transmis aux communes et au Préfet
Bilan triennal (3 ans et 6 ans) : établi par l'EPCI et communiqué au Préfet du département et au CRHH pour avis
Option : prise de délégation des aides à la pierre

Le projet de PLH est prévu pour être arrêté en avril 2017, puis validé après avis des communes en juin 2017.

4] Positionnement du PLH par rapport aux documents de planification

Les différents documents de planification territoriale ont la spécificité de s'organiser dans une hiérarchie de normes et selon des rapports de compatibilité ou de conformité



Dans les Alpes-Maritimes :

- Le PDALPD approuvé couvre la période 2014-2018
- Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage réalisé en 2008, a été validé en 2015
- Le Schéma gérontologique départemental couvre la période 2012-2016
- Le Schéma départemental en faveur des personnes handicapées couvre la période 2014-2018

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais doit toutefois :

- **Etre compatible avec le SCoT en vigueur** (en cours d'élaboration sur les territoires de la CA du Pays de Grasse et la CA des Pays de Lérins). Il doit proposer une traduction spatialisée et quantifiée des besoins estimés à l'échelle du territoire du SCoT. Les options d'aménagement retenues par le SCoT doivent être prises en compte.
- **Etre cohérent avec le Plan de Déplacements Urbains** - en cours d'élaboration sur la CAPG.
- **S'imposer aux PLU**. La mise en œuvre des actions définies dans le PLH peut nécessiter une adaptation des documents d'urbanisme - enveloppes urbanisables, création de réserves foncières, de servitudes de mixité sociale, d'Orientations d'Aménagement Particulières, définition de règles de densité, etc.. Une fois le PLH approuvé, les PLU doivent être mis en compatibilité dans le délai de 3 ans - ou de 1 an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.
- **Intégrer les éléments de connaissance et les orientations, suivant leur état d'avancement, des différents documents de portée supra communautaire**, qui peuvent traiter des problématiques liées à l'habitat pour répondre aux besoins spécifiques locaux.

II- Les compétences de la communauté d'agglomération en matière d'habitat

Approuvés par arrêté du 18 décembre 2015, **les statuts de la CA du Pays de Grasse** précisent les compétences obligatoires et optionnelles, dont certaines intéressent à des degrés divers la politique locale de l'habitat :

Compétences obligatoires	
Développement économique	Soutien au développement économique d'intérêt communautaire
Aménagement de l'espace communautaire	SCoT ; PLU et documents d'urbanisme ; création et réalisation de ZAC d'intérêt communautaire ; organisation de la mobilité
Equilibre social de l'habitat	PLH ; politique du logement (suivi et gestion de la demande de logement social, délivrance de l'attestation d'enregistrement départemental par le serveur national d'enregistrement, animation de la Conférence Intercommunal du Logement, élaboration et suivi du Plan partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs) ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique d'équilibre social de l'habitat ; action en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti - actions et participations financières dans le cadre d'un dispositif opérationnel de type OPAH, PIG, RHI, etc. y compris le financement des études pré-opérationnelles et des missions de suivi-animation des dispositifs d'amélioration du parc privé ancien.
Politique de la ville	Contrat de ville : élaboration du diagnostic du territoire, définition des orientations, programmes d'actions ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local, d'insertion économique et sociale, de prévention de la délinquance.
Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations	
Accueil des gens du voyage	Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil.
Compétences optionnelles et facultatives	
Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie - lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de l'énergie.	
Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.	
Action sociale d'intérêt communautaire.	
Actions en faveur de l'aménagement numérique.	

III- Les évolutions législatives et réglementaires récentes à prendre en compte

- **La loi du 18 Janvier 2013**, dite loi « Logement social » ou « loi Duflot », relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;
- **La loi du 24 mars 2014** pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR.

La loi du 18 Janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social

Renforcement des obligations de production de logement social

- Seuil porté à 25% des résidences principales en territoire dit tendu (taux à atteindre d'ici 2025).
- Accélération des modalités de rattrapage dans le temps : plan de rattrapage de construction déterminé par période de trois ans, et calculé de telle sorte que l'objectif légal puisse être atteint en 2025. (Cf. graphique page suivante).
- Part des logements sociaux financés en PLS \leq 30% des logements sociaux à produire, 20% si le taux de logements locatifs sociaux $<$ 10%, et part des logements financés en PLAI \geq 30%.
- Cession du foncier public pouvant aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements locatifs sociaux.

Instruction SRU du 30 juin 2015 transmise aux préfets de région et de département pour renforcer l'application des obligations pour les communes en déficit de logements sociaux, notamment carencées, en utilisant l'ensemble des outils à disposition.

Conséquences automatiques de la carence :

- Transfert du Droit de Prémption Urbain au représentant de l'Etat,
- Obligation de réaliser 30% de PLUS-PLAI dans les opérations de logements d'une certaine importance ($>$ 12 logements ou $>$ 800 m² de surface de plancher),
- Relogement des ménages DALO en priorité sur le contingent communal.

Conséquences possibles de la carence :

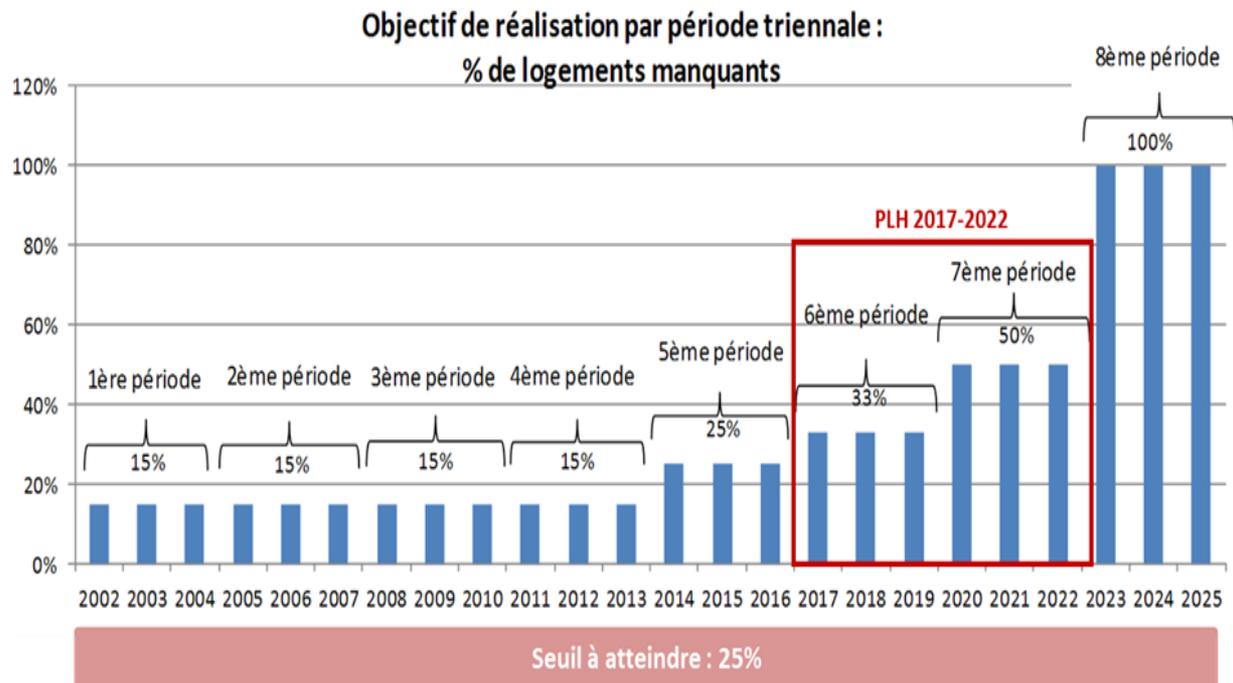
- Majoration du prélèvement, jusqu'à 5 fois,
- Définition de secteurs à enjeux où le Préfet délivre les autorisations d'urbanisme,
- Conclusion d'une convention entre commune et bailleur social à la demande du Préfet,
- Mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative (mobilisation des logements dans le parc privé).

Conséquences financières :

- Le prélèvement de base (hors majoration) est affecté à l'EPF PACA ou à l'EPCI s'il est délégataire des aides à la pierre,
- Les communes peuvent déduire de ce prélèvement les dépenses en faveur du développement de l'offre.

- Plan d'actions départemental
- Signature de **contrats de mixité sociale** avec les communes carencées qui le souhaitent - pour préciser la programmation et les objectifs fixés par les communes en matière de logements, et offrir une vue d'ensemble des moyens et actions que la commune, l'EPCI et l'Etat se proposent de mettre en œuvre conjointement pour y parvenir.

Principes de rattrapage de la construction de logements sociaux d'après la loi du 18/01/2013



Ces principes de rattrapage se traduisent par un objectif de production en moyenne de 614 logements locatifs sociaux par an sur les 6 communes SRU - et 688 avec les 3 communes prochainement SRU - sur la période 2017-2022 du présent PLH.

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Lutte contre l'habitat indigne

- Transfert automatique des prérogatives du Maire en matière de polices spéciales au Président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat - sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, des immeubles recevant du public et immeubles menaçant ruine. En cas d'opposition d'un Maire, ce transfert peut intervenir pour les seules communes volontaires. Le Président de l'EPCI peut éventuellement renoncer au transfert sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité.
- Possibilité pour le Préfet de déléguer au Président de l'EPCI à fiscalité propre, ses prérogatives en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat - locaux impropres à l'habitation, locaux suroccupés du fait du logeur, dangereux en raison de l'utilisation, insalubres et danger imminent sur locaux insalubres, si et seulement si :
 - les Maires des communes membres de l'EPCI ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales,
 - l'EPCI à fiscalité propre a signé avec l'État une convention de délégation.

Politique d'hébergement

- Possibilité de délégation de compétence optionnelle aux EPCI en matière de gestion et de financement des dispositifs de veille sociale, d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans domicile, ou éprouvant des difficultés à se loger et relogement des ménages prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable (DALO).

Gestion de la demande en logement social et des attributions

- Possibilité pour tout EPCI doté d'un PLH approuvé de créer une Conférence Intercommunale du Logement qui adopte des orientations en matière d'attribution, en tenant compte des publics prioritaires, et visant la mixité des villes et des quartiers sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette disposition devient obligatoire dès lors que le territoire intercommunal comprend au moins un quartier classé en contrat de ville, au titre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.
- Mise en place d'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID) dans les EPCI doté d'un PLH.

La loi de finance de janvier 2013, complétée du décret du 5 mai 2013 qui met en place la **taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)** dans les secteurs tendus.

- La TLV est due par les propriétaires de logements à usage d'habitation, vacants depuis au moins un an au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, et situés sur une des communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements -dont la liste est fixée par décret du 10 mai 2013.
- Pour les logements vacants depuis au moins 2 ans, situés dans les zones non visées par la TLV, les collectivités locales peuvent décider de les assujettir à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

→ 1 149 communes en France sont concernées par la taxe sur les logements vacants.

→ **Sur le territoire de l'agglomération, les communes d'Auribeau-sur-Siagne, de Cabris, de Grasse, du Tignet, de Mouans-Sartoux, de Pégomas, de Peymeinade et de Spéracèdes sont concernées.**

La loi de finance rectificative pour 2014, qui met en place la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, et la majoration de la taxe foncière sur les terrains à bâtir dans les zones où les tensions immobilières sont les plus fortes.

- Dans les communes soumises à la Taxe sur les logements vacants, le conseil municipal peut décider de majorer de 20 % la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation, l'objectif étant d'inciter à leur transformation en résidence principale.
- Afin de lutter contre la rétention foncière de certains propriétaires, la valeur locative cadastrale des terrains constructibles est majorée de plein droit dans certaines communes des "zones tendues". Cette majoration s'applique à partir de la taxe foncière sur les propriétés non bâties due au titre de 2015.

→ Les villes concernées sont celles où s'applique la taxe sur les logements vacants. Mais seulement 98 communes en France ont décidé de la mettre en application, dont 23 dans les Alpes-Maritimes et 5 communes situées sur le territoire intercommunal, à savoir : **Auribeau-sur-Siagne, Cabris, Pégomas, Peymeinade et Le Tignet.**

III- Portrait du territoire : les 4 secteurs retenus pour l'analyse

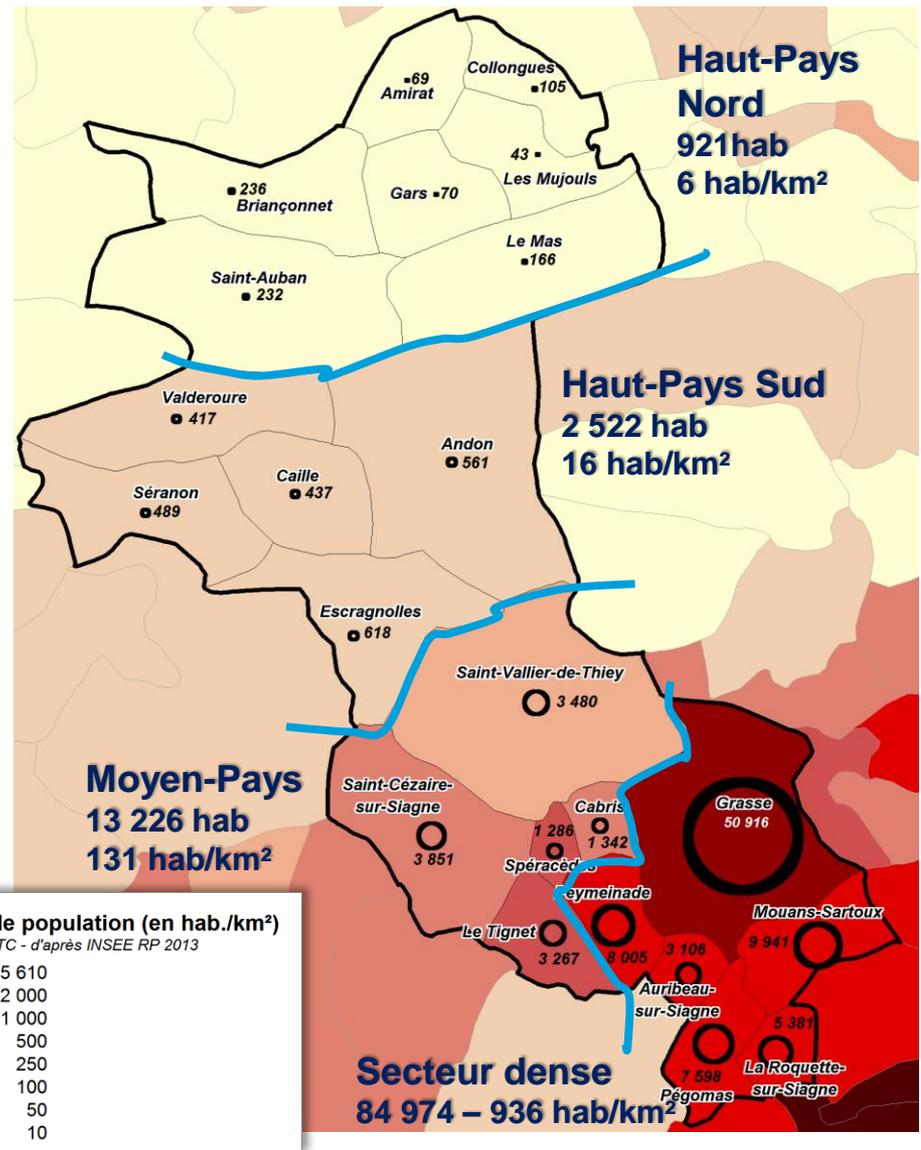
Issue de la fusion au 1^{er} janvier 2014 de la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence et des communautés de communes des Terres de Siagne et des Monts d'Azur, la **Communauté d'agglomération du Pays de Grasse** rassemble :

- 23 communes,
- **101 600 habitants** en 2013, soit **9 % de la population départementale**,
- Dont 60% est concentrée sur Grasse et Mouans-Sartoux,
- 207 habitants/km².

Elle présente **de très forte disparités de peuplement** entre :

- le **secteur dense** grassois, urbain et périurbain : 6 communes, 84 950 hab. ;
- le **Moyen-Pays**, résidentiel : habitat individuel peu dense et diffus, 5 communes, 13 200 habitants ;
- **et le Haut-Pays**, rural : villages relativement groupés et habitat diffus plus récent ; 12 communes. Plus peuplé, et sous influence du secteur agglomération du territoire dans sa partie Sud.

Un territoire particulièrement attractif, en lien avec ses qualités intrinsèques notamment au travers de ses paysages d'exception et diversifiés – vues sur la mer, villages perchés -, de son patrimoine architectural et naturel très riche, de sa proximité du littoral, sa situation géographique.





CHAPITRE 2

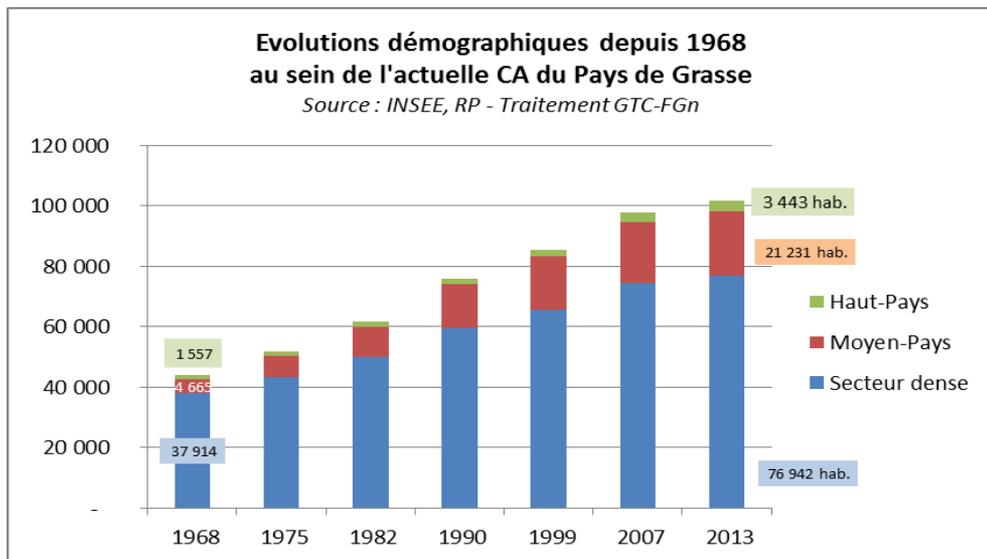
LE DIAGNOSTIC DU PLH

- I. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES
- II. LA DYNAMIQUE RÉCENTE DE CONSTRUCTION
- III. LES PRIX IMMOBILIERS MIS EN RELATION AVEC LE POUVOIR D'ACHAT DES MÉNAGES
- IV. LE VOLET FONCIER
- V. LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT
- VI. LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPÉCIFIQUES

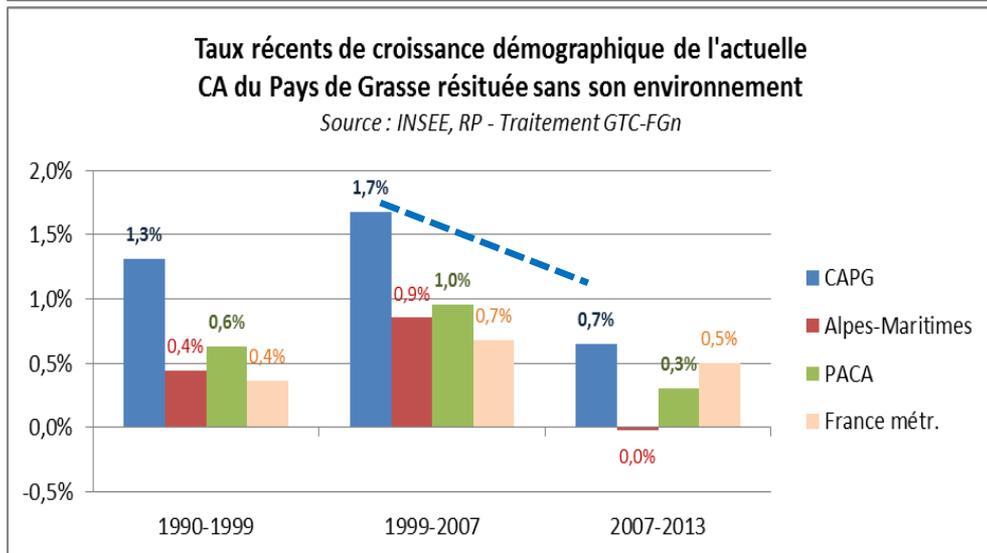
I- LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

- 1) Une croissance démographique durable, très supérieure à la moyenne départementale, mais un net fléchissement récent, cependant moins marqué que celui des Alpes-Maritimes
- 2) Une croissance qui s'est appuyée sur de forts apports migratoires – néanmoins en net ralentissement, et sur une croissance naturelle modérée et stable
- 3) Une attractivité particulière vis-à-vis des familles en situation d'accession à la propriété, et des jeunes actifs (25-29 ans) s'installant quasi exclusivement dans la ville de Grasse qui concentre l'offre locative du territoire
- 4) Une dynamique de l'emploi relativement forte sur le territoire, à l'exclusion du « Haut Pays Nord »
- 5) Mais un territoire qui reste à vocation résidentielle, avec des conséquences fortes en terme de déplacements quotidiens pour le travail
- 6) Une population jeune et familiale dans le secteur dense, plus âgée ailleurs ; une progression désormais plus rapide du nombre des *plus de 75 ans*
- 7) Une diminution relativement forte de la taille des ménages, qui occasionne des besoins en logements spécifiques et importants

1] Une croissance démographique durable, très supérieure à la moyenne départementale, mais un net fléchissement récent, cependant moins marqué que celui des Alpes-Maritimes



Le territoire de la CA du Pays de Grasse a connu **une croissance démographique très forte depuis 50 ans.**



Cette croissance :

- Reste très **largement supérieure** à celle constatée dans le reste du département ;
- A été **particulièrement vive** dans la première partie des années 2000 ;
- **A nettement fléchi** depuis 2007, tout en restant relativement importante, alors que le département ne gagne plus d'habitants.

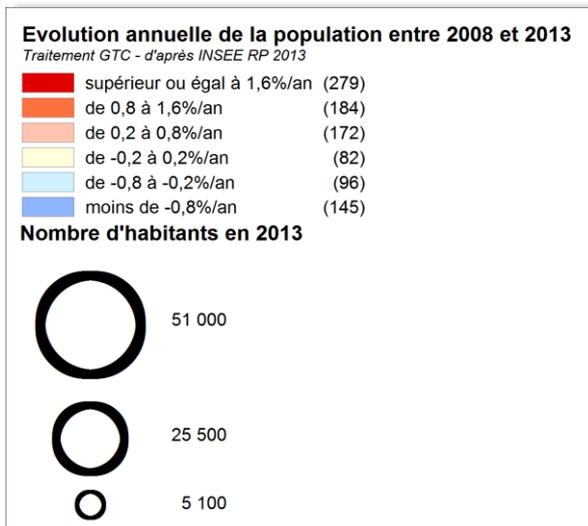
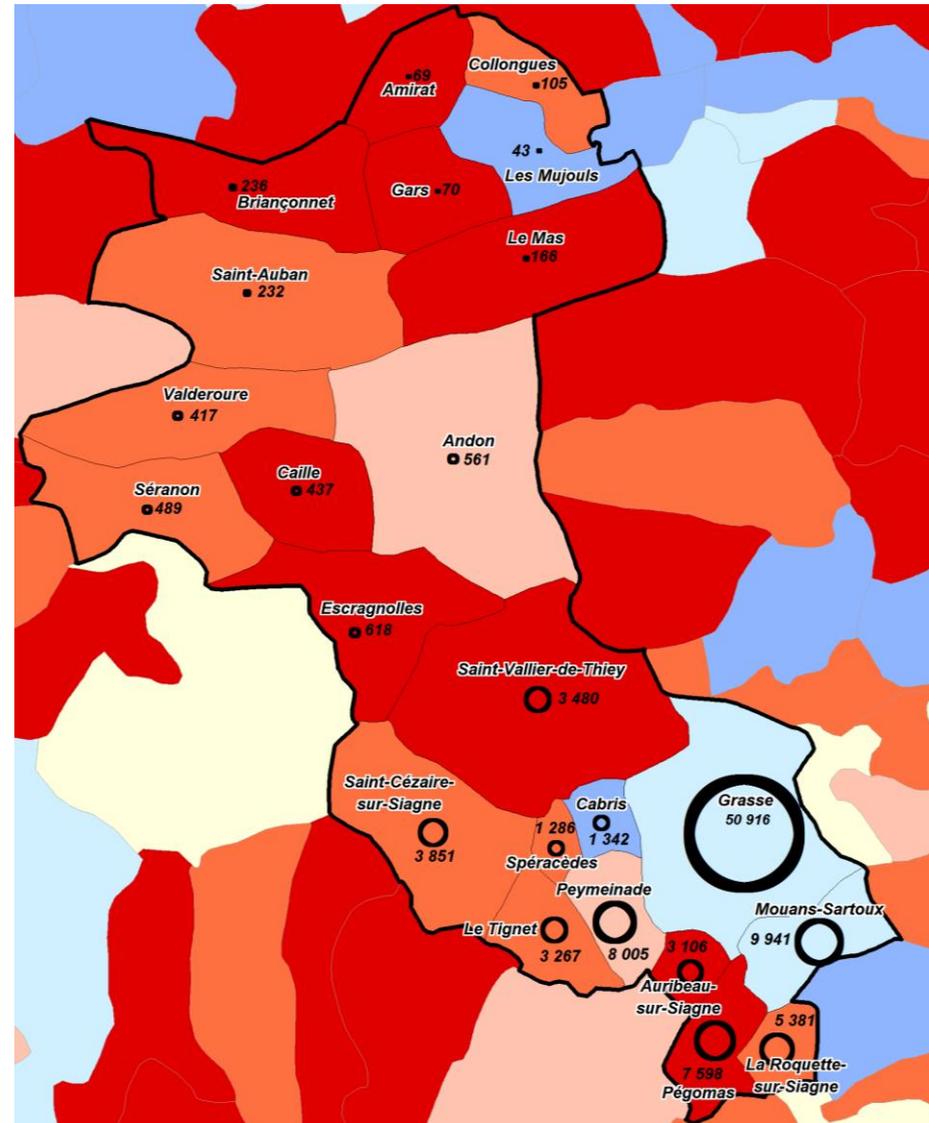
1] Une croissance démographique durable, très supérieure à la moyenne départementale, mais un net fléchissement récent, cependant moins marqué que celui des Alpes-Maritimes

Entre 2008 et 2013, le territoire gagne 404 habitants par an.

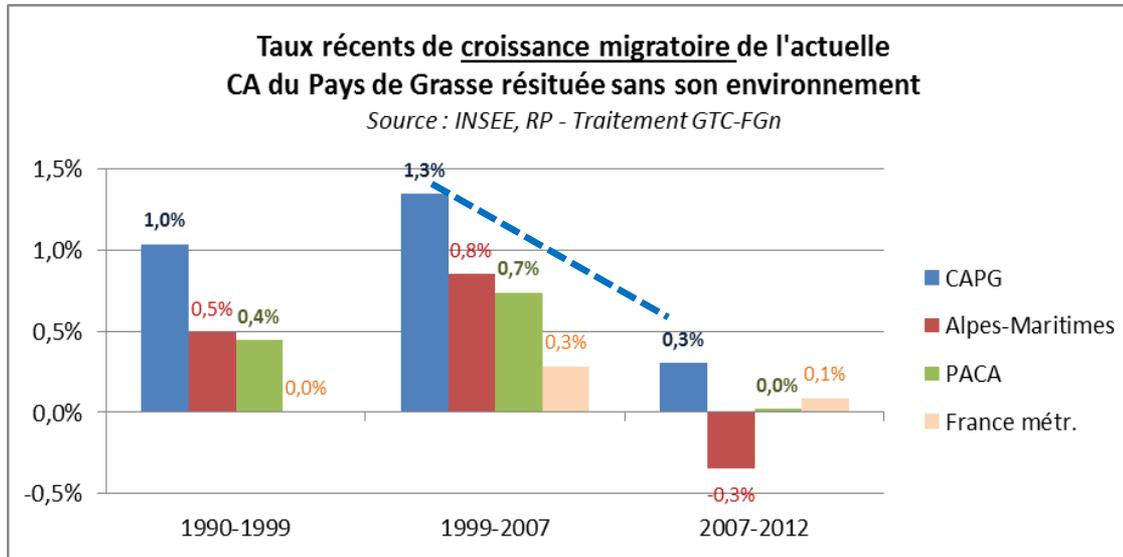
Néanmoins, 4 communes – dont 2 des plus importantes - sur 23 ont connu une baisse de leur population : Grasse, Mouans-Sartoux, Les Mujouls, Cabris.

La carte ci-contre illustre bien le phénomène de report des populations en dehors des deux communes les plus peuplées vers les communes du Moyen et du Haut-Pays.

A noter toutefois que les taux très élevés de croissance démographique enregistrés dans les communes du Haut-Pays Nord concernent des volumes très limités.



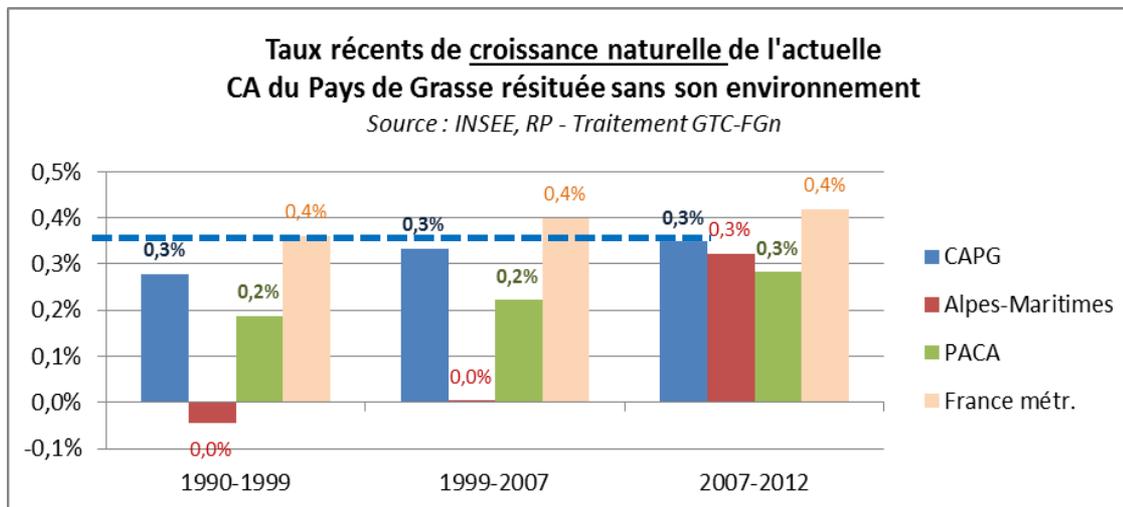
2] Une croissance qui s'est appuyée sur de forts apports migratoires – néanmoins en net ralentissement, et sur une croissance naturelle modérée et stable



Une attractivité particulièrement forte dans les années 1999-2007, avec + 1,3 % de croissance annuelle liée aux apports migratoires ;

Cependant, un fléchissement depuis : +0,3 %/an ;

Dans un contexte départemental désormais déficitaire en terme de solde migratoire, ce qui n'était jamais arrivé depuis la fin des années 60.



Un taux de croissance par excédents naturels (différence naissances – décès) qui reste modéré et stable depuis 25 ans, aux alentours de 0,3%/an.

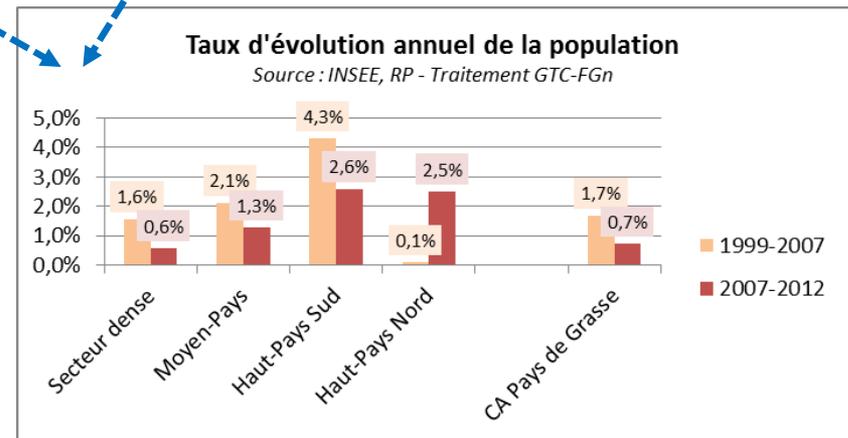
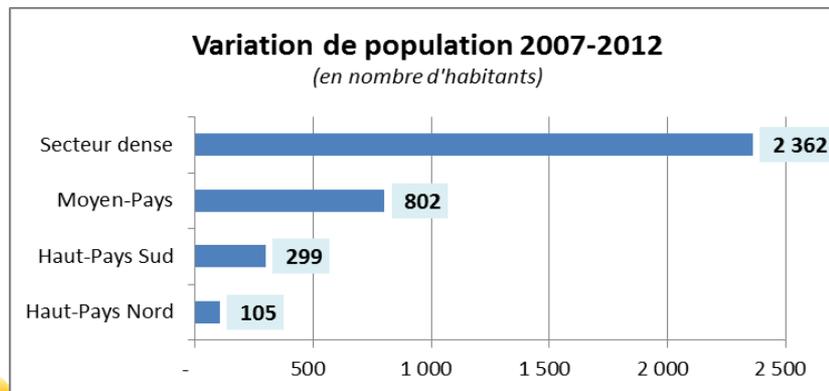
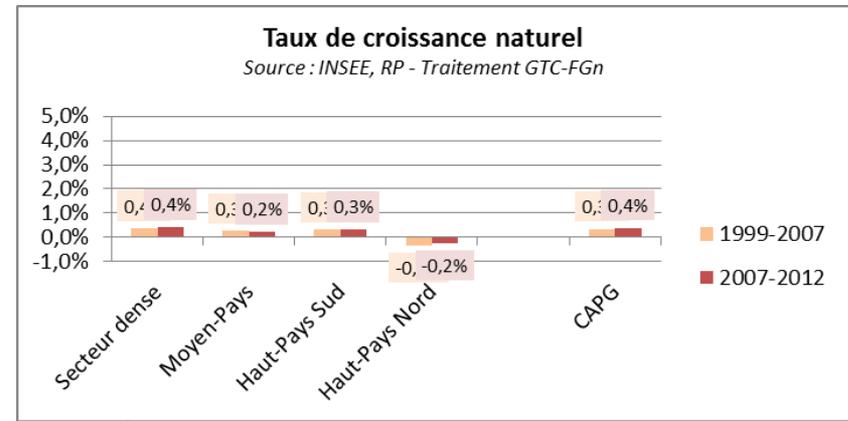
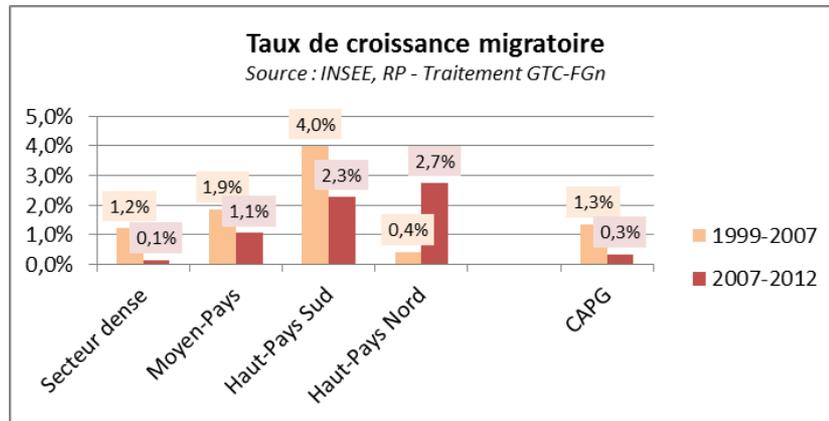
I- LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

2. Une croissance qui s'est appuyée sur de forts apports migratoires – néanmoins en net ralentissement, et sur une croissance naturelle modérée et stable

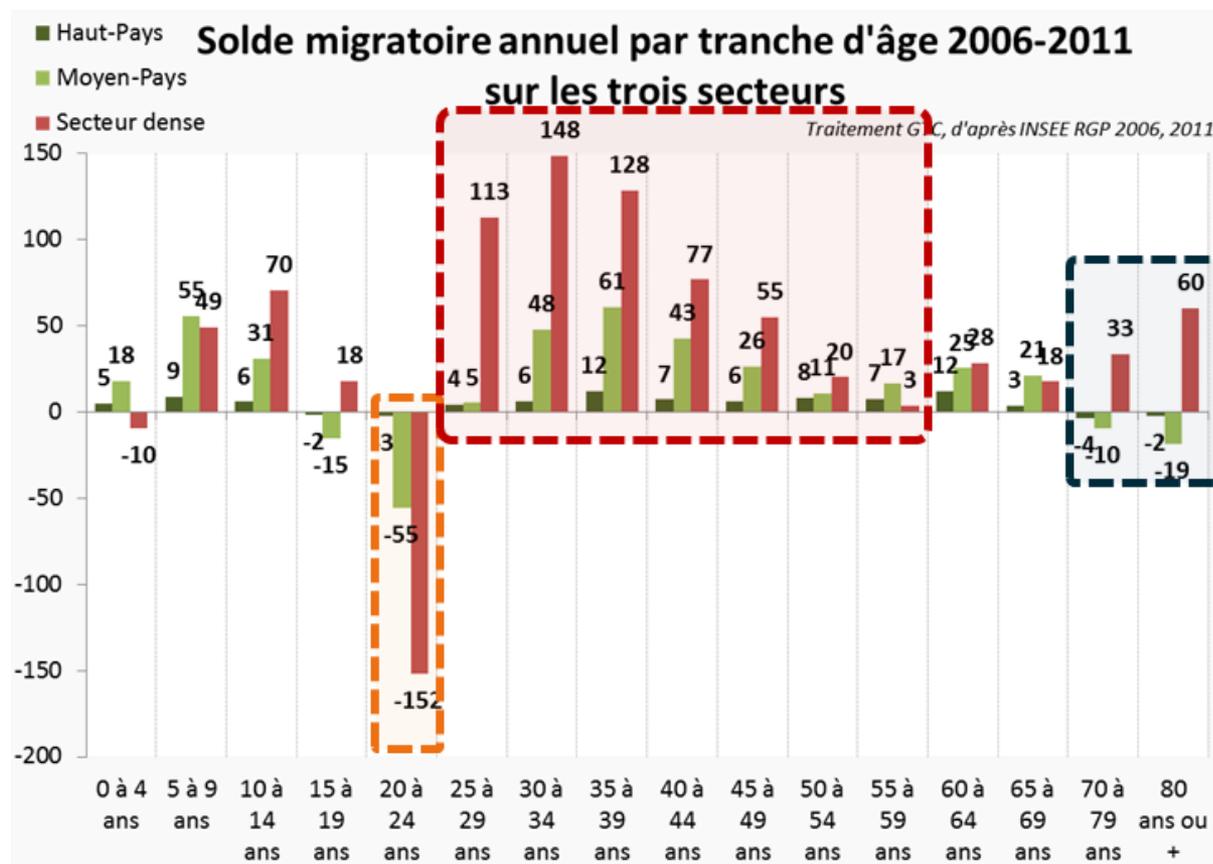
L'attractivité concerne tout le territoire, et le solde naturel est partout positif sauf dans le Haut-Pays Nord.

Les taux de croissance liés au solde migratoire sont positifs. Dans la période récente, les apports migratoires augmentent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du secteur dense – à noter cependant que cette donnée est à modérer, les volumes de population concernées étant très faibles dans le Haut Pays.

Avec 0,3 % en moyenne, le taux de croissance lié au solde naturel est légèrement supérieur à la moyenne départemental, tout en restant inférieur à la moyenne nationale (0,4%). Le taux de croissance du territoire est directement lié à la jeunesse de la population.



3. Une attractivité particulière vis-à-vis des familles en situation d'accèsion à la propriété, et des jeunes actifs (25-29 ans) s'installant quasi exclusivement dans la ville de Grasse qui concentre l'offre locative du territoire



L'ensemble du territoire est attractif pour les familles. Par contre, la dynamique d'accueil des jeunes actifs (25-29 ans) concerne exclusivement la ville de Grasse qui concentre l'offre locative du territoire. + 123 jeunes actifs/an, contre -10/an dans le reste du secteur dense.

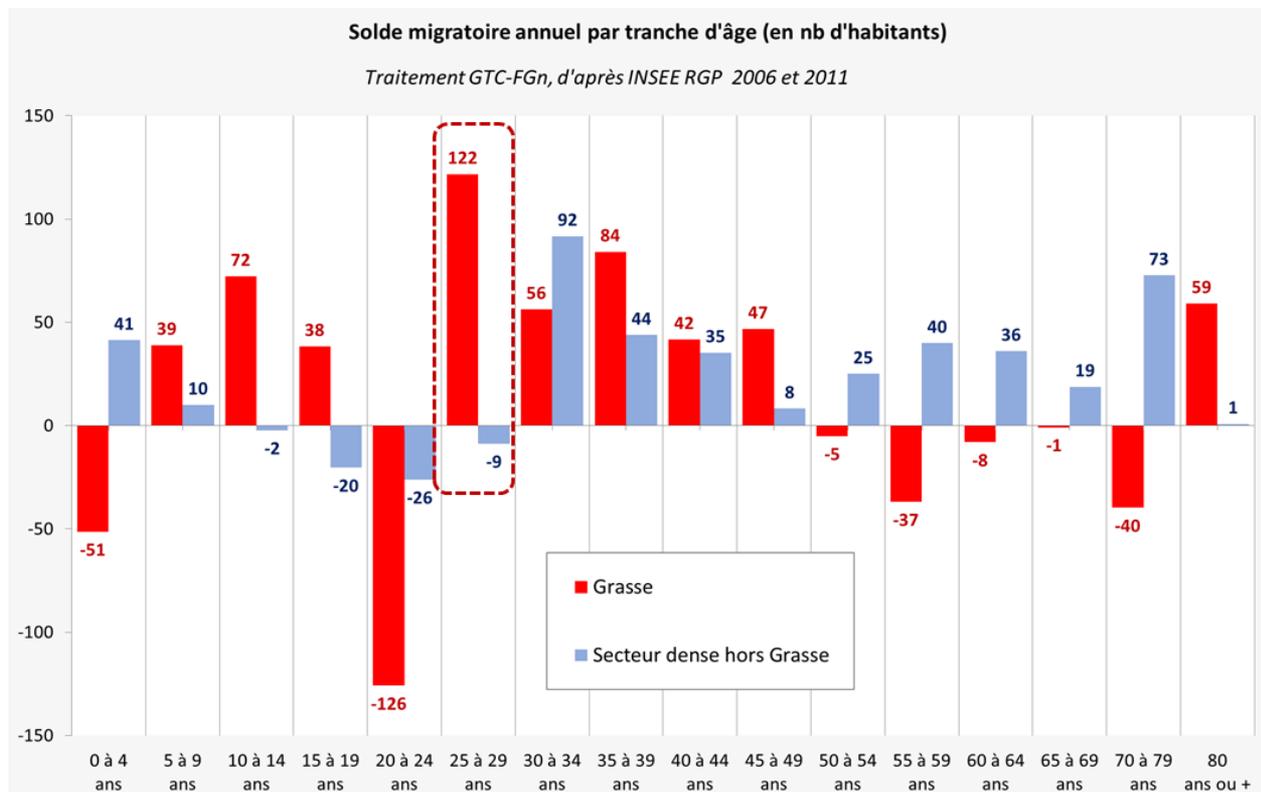


On constate un retour des plus âgés sur le secteur dense équipé et desservi.



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

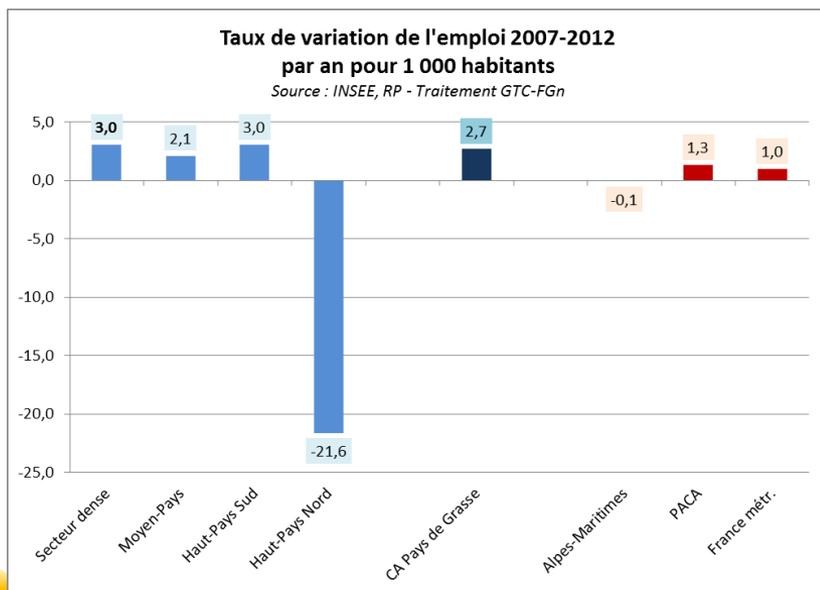
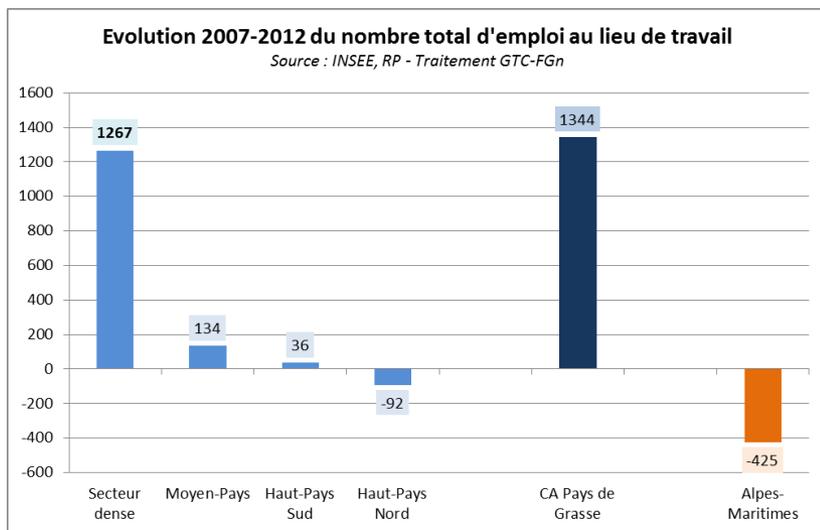
3. Une attractivité particulière vis-à-vis des familles en situation d'accèsion à la propriété, et des jeunes actifs (25-29 ans) s'installant quasi exclusivement dans la ville de Grasse qui concentre l'offre locative du territoire



Si le territoire est partout attractif pour les familles avec enfants, les jeunes actifs s'installent, eux, presque exclusivement dans l'« hyper centre », et en particulier dans la ville de Grasse. Cette dynamique peut relever autant de l'intérêt pour la centralité que de la faiblesse de l'offre locative sur les autres communes (cf. infra).

Il y a ainsi un enjeu fort de développement de l'offre locative dans les autres communes de l'agglomération, notamment pour permettre la décohabitation des jeunes actifs qui peuvent souhaiter rester ou revenir dans leur commune d'origine.

4. Une dynamique de l'emploi relativement forte sur le territoire, à l'exclusion du « Haut Pays Nord »



Nombre d'emplois au lieu de travail et évolution 2007-2012

	Nombre d'emplois au lieu de travail en 2012	Variation de l'emploi au lieu de travail 2007-2012	Variation de l'emploi /an pour 1 000 hab 2007-2012	Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 2007-2012
Secteur dense	29 996	1267	3	0,9%
Moyen-Pays	2 543	134	2,1	1,1%
Haut-Pays Sud	482	36	3	1,5%
Haut-Pays Nord	210	-92	-21,6	-7,0%
CAPG	33 230	1344	2,7	0,8%
Alpes-Maritimes	414 489	-425	-0,1	0,0%
PACA	1 887 302	32868	1,3	0,4%
France métr.	25 771 470	311697	1	0,2%

Entre 2007 et 2012, le nombre d'emplois a augmenté relativement fortement - + 1 344 emplois, soit +0,8%/an -, dans un contexte départemental en perte de vitesse (- 425 emplois).

Par contre, le Haut Pays Nord connaît des difficultés fortes dans ce domaine (- 92 emplois, soit -7 %/an).

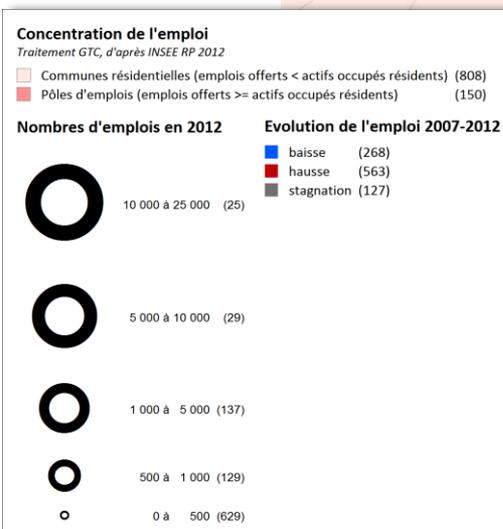
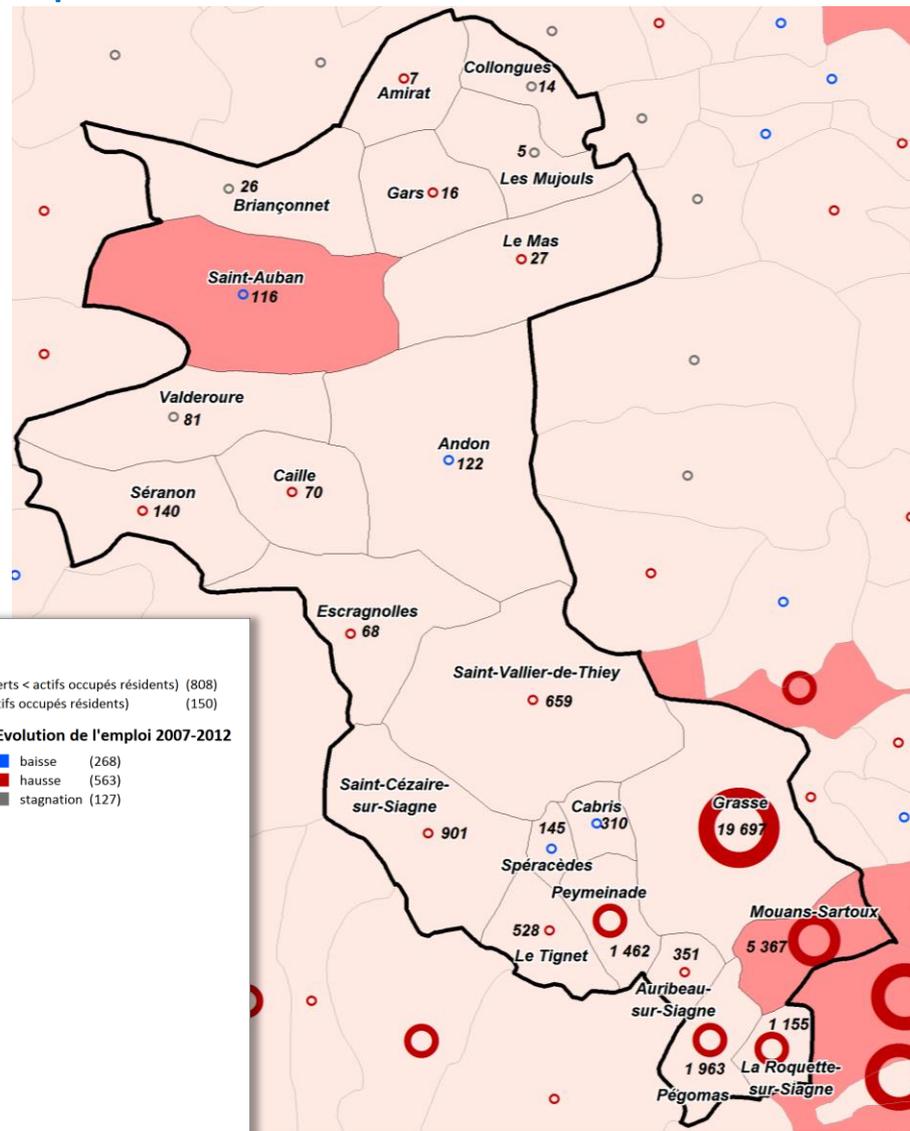
5. Mais un territoire qui reste à vocation résidentielle, avec des conséquences fortes en terme de déplacements quotidiens pour le travail

Indice de concentration de l'emploi *, et évolution 2007-2012

	Nombre d'emplois au lieu de travail en 2012 (princ)	Indice de concentration de l'emploi en 2007	Indice de concentration de l'emploi en 2012
Secteur dense	29 996	0,83	0,84
Moyen-Pays	2 543	0,46	0,45
Haut-Pays Sud	482	0,52	0,49
Haut-Pays Nord	210	1,23	0,70
CAPG	33 230	0,78	0,78
Alpes-Maritimes	414 489	0,97	0,97
PACA	1 887 302	1	1,01
France métr.	25 771 470	0,99	1

Source : INSEE, RP - Traitement GTC-FGn

indice de concentration de l'emploi * : nb d'emplois proposés/nb d'actifs occupés



Malgré la dynamique positive de l'emploi, l'agglomération de Grasse reste à vocation plutôt résidentielle : les emplois proposés y étant un peu moins nombreux que les actifs ayant un emploi.

L'indice de concentration de l'emploi est ainsi resté stable à 0,78. Il a très légèrement augmenté dans le secteur dense mais diminué très fortement dans le Haut Pays Nord.

5. Mais un territoire qui reste à vocation résidentielle, avec des conséquences fortes en terme de déplacements quotidiens pour le travail

Une part significative des actifs ayant un emploi continuent de travailler en dehors de la communauté d'agglomération, principalement sur le secteur littoral, avec des conséquences fortes en terme de déplacements quotidiens pour le travail.

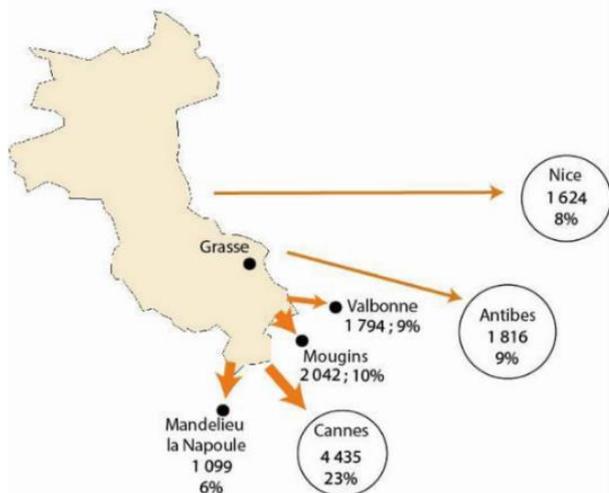
En 2011, 63% des actifs résidents travaillaient hors de leur commune de résidence - la moitié dans le département - et ceux qui quittaient quotidiennement le territoire pour aller travailler en dehors, principalement sur le secteur littoral, étaient deux fois plus nombreux que ceux faisant le chemin inverse - 19 500 contre près de 10 000.

Des enjeux d'amélioration des déplacements

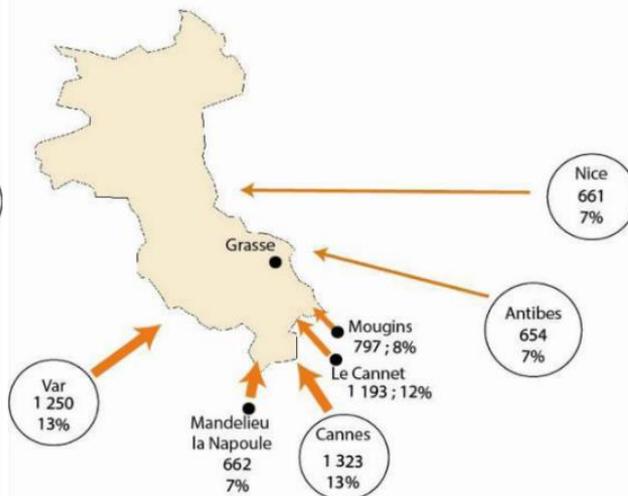
(source : ADAAM, portrait de territoire, janv. 2014)

- Poids des déplacements en voiture : configuration, type d'aménagement, fonctionnement du territoire, etc.
- Des transports collectifs encore insuffisants, malgré leur développement,
- Un enclavement de certains territoires et des problèmes d'inadaptation et d'encombrement sur plusieurs itinéraires (routes et TC).

Principales destinations des actifs sortants de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse



Principales destinations des actifs entrants dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse



→ Penser et organiser l'urbanisation en lien avec les possibilités de desserte et de transport.

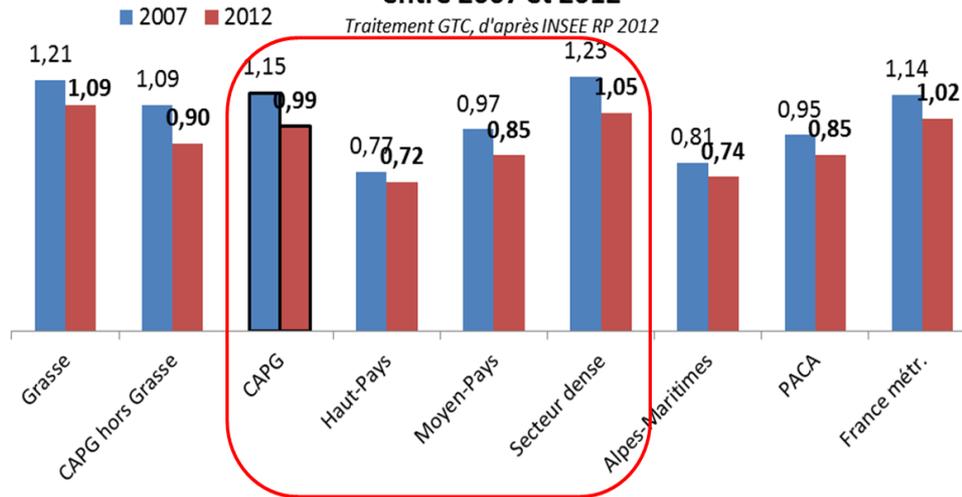
→ Poursuivre l'amélioration du réseau de transport et d'infrastructures.

→ Valoriser l'axe ferroviaire Cannes-Grasse (gares, rabattement, cadencement).

→ Poursuivre le développement des pratiques alternatives (covoiturage, plans de déplacements scolaires, Plan de Déplacements Inter-Entreprises PDIE, etc.).

6. Une population jeune et familiale dans le secteur dense, plus âgée ailleurs ; une progression désormais plus rapide du nombre des *plus de 75 ans*

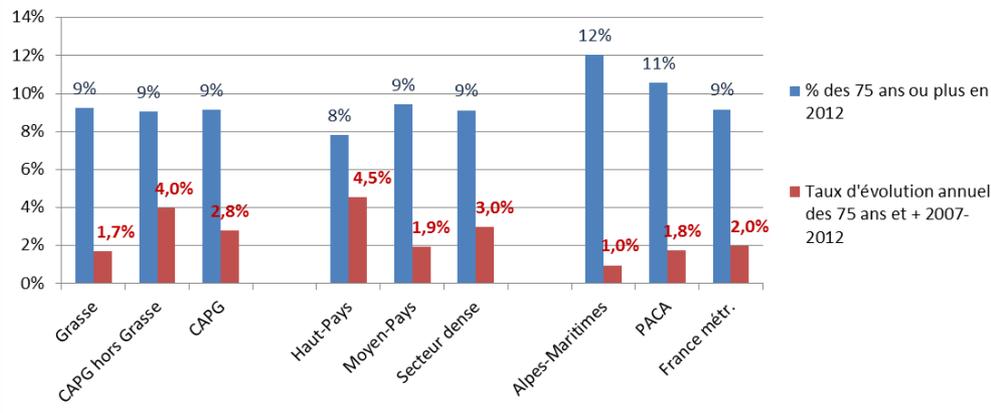
Evolution de l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans sur les 60 ans et +)
entre 2007 et 2012



Au sein d'un département qui se caractérise par une proportion importante des « *plus de 60 ans* », le secteur dense de l'agglomération est beaucoup plus jeune que la moyenne départementale, à l'inverse du Haut-Pays.

Part des populations âgées de plus de 75 ans,
et évolution de ces populations entre 2007 et 2012

Source : INSEE, RP - Traitement GTC-FGn



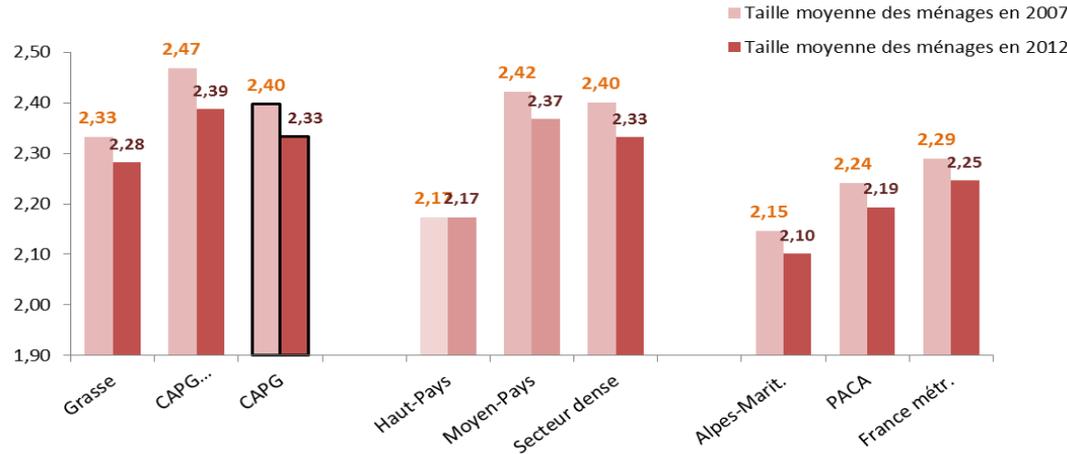
Un vieillissement désormais accéléré de la population, en particulier dans le secteur dense (hors Grasse) et dans le Haut-Pays.

Avec des besoins d'adaptation du parc ancien à la perte d'autonomie et au handicap, pour permettre aussi longtemps que possible le maintien à domicile.

7. Une diminution relativement forte de la taille des ménages, qui occasionne des besoins en logements spécifiques et importants

Evolution de la taille moyenne des ménages et desserrement entre 2007 et 2012

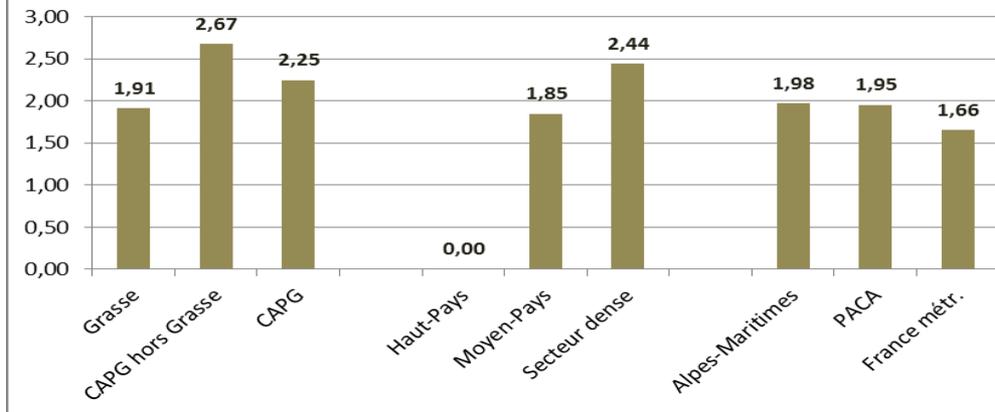
Traitement GTC, d'après INSEE, RP 2012



En passant de 2,4 à 2,33, la diminution de la taille moyenne des ménages sur la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse a généré **un besoin de 2,25 logements pour 1000 habitants entre 2007 et 2012.**

Besoins en logements générés par le desserrement des ménages pour 1000 habitants 2007-2012

Source : INSEE, RP - Traitement GTC- FGn



220 logements neufs ont ainsi été utilisés uniquement pour maintenir la population sur la période.

En France, ce besoin lié au desserrement a été d'un million de logements sur la période.

II- LA DYNAMIQUE RECENTE DE CONSTRUCTION

1. Globalement, un niveau de construction récente relativement élevé pour le département, malgré un ralentissement à la fin des années 2000, suite à la crise de 2008, à l'image de la dynamique nationale
2. Une majorité de la construction neuve permet d'alimenter la croissance démographique - notion de *point mort*.
3. Relativement peu de résidences secondaires dans la production neuve, sauf dans le Haut-Pays
4. En dehors de Grasse et de quelques communes du secteur dense, 80 % des logements neufs sont des maisons individuelles,...
5. ...avec pour conséquence, peu de logements locatifs, privés comme sociaux, dans la production neuve
6. Une dynamique qui a tendance à renforcer un déficit de logements locatifs préexistant

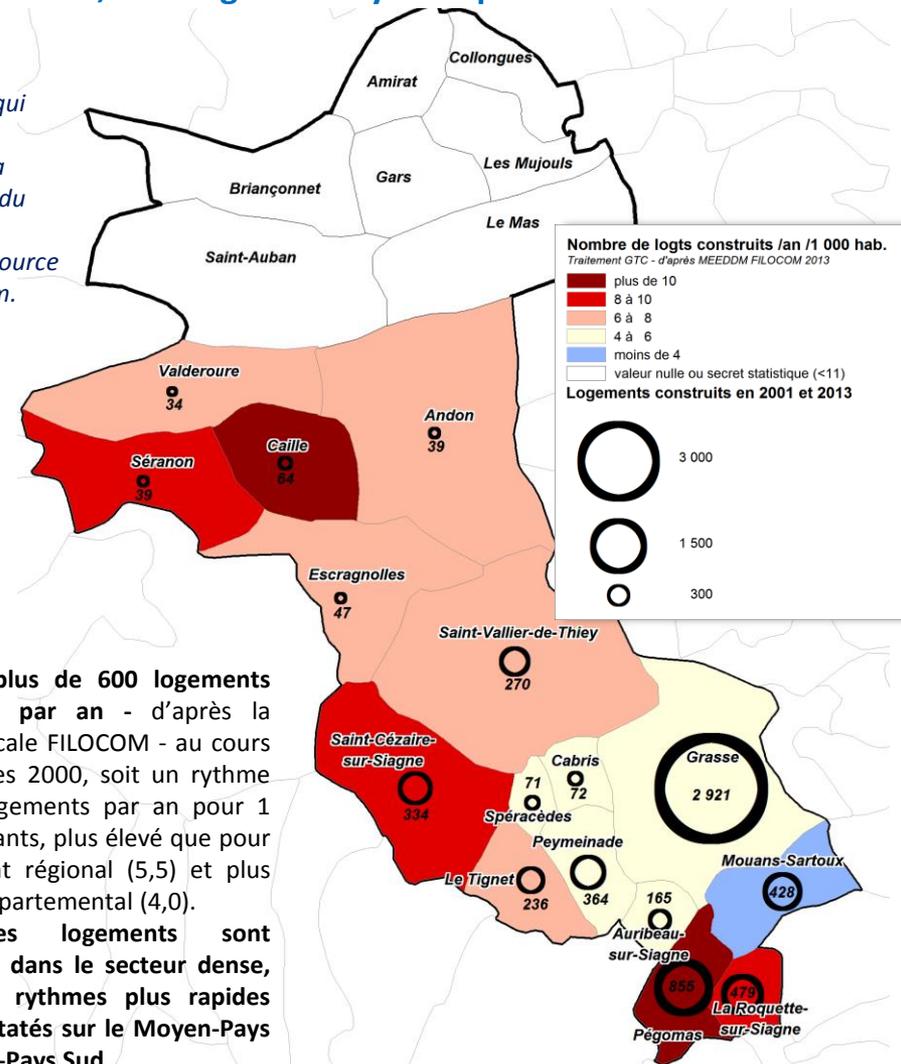
II- LA DYNAMIQUE RECENTE DE CONSTRUCTION

1. Globalement, un niveau de construction récente relativement élevé pour le département, malgré un ralentissement à la fin des années 2000, suite à la crise de 2008, à l'image de la dynamique nationale

LIB GEO	Estimation du nombre de logts construits 1990-1999		Estimation du nombre de logts construits 1999-2013	
	Nb par an (Sit@del)	Nb par an (FILOCOM)	Nb par an (Sit@del)	Nb par an (FILOCOM)
Grasse	191	304	250	259
Mouans-Sartoux	46	72	66	74
Secteur dense	373	587	451	504
Moyen-Pays	101	122	81	100
Haut-Pays Sud	34	25	20	22
Haut-Pays Nord	3	7	3	5
CAPG hors Grasse	319	436	305	371
CAPG	510	740	555	630

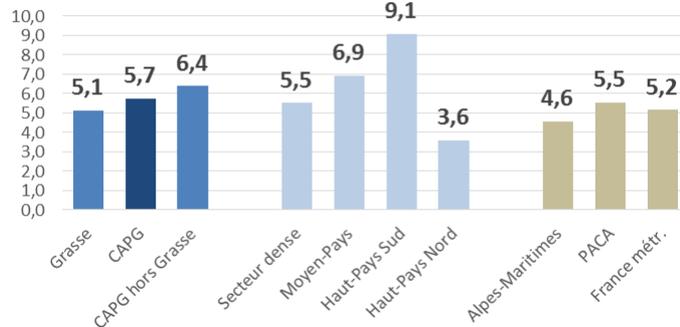
Traitement GTC, d'après INSEE RP 2012, Sit@del et MEEDDM FILOCOM 2013

N.B. : Une construction qui semble sous-estimée par la base Sit@del du Ministère, au regard de la source fiscale Filocom.



Indice de construction* sur la période 2001-2013

Source : Filocom 2013 - Traitement GTC - Fgn
* Nb de log. construits pour 1000 hab.



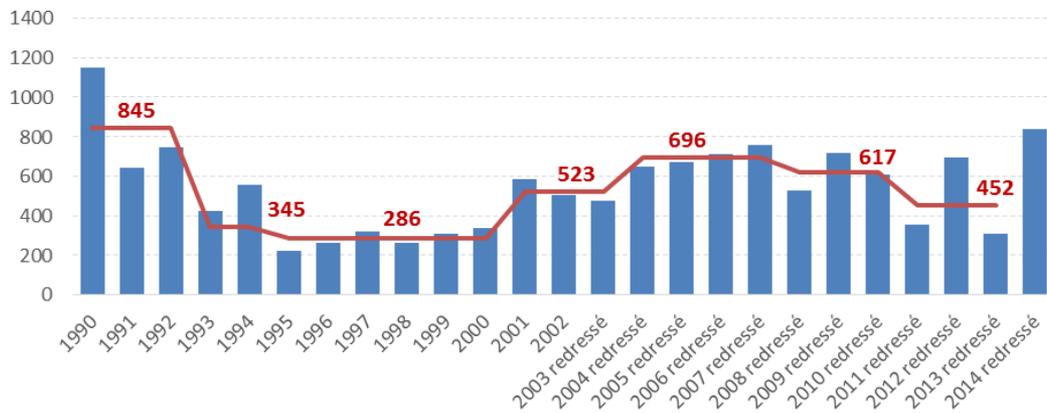
Un peu plus de 600 logements construits par an - d'après la source fiscale FILOCOM - au cours des années 2000, soit un rythme de 5,7 logements par an pour 1 000 habitants, plus élevé que pour le référent régional (5,5) et plus encore départemental (4,0).
80% des logements sont construits dans le secteur dense, mais des rythmes plus rapides sont constatés sur le Moyen-Pays et le Haut-Pays Sud.

II- LA DYNAMIQUE RECENTE DE CONSTRUCTION

1. Globalement, un niveau de construction récente relativement élevé pour le département, malgré un ralentissement à la fin des années 2000, suite à la crise de 2008, à l'image de la dynamique nationale

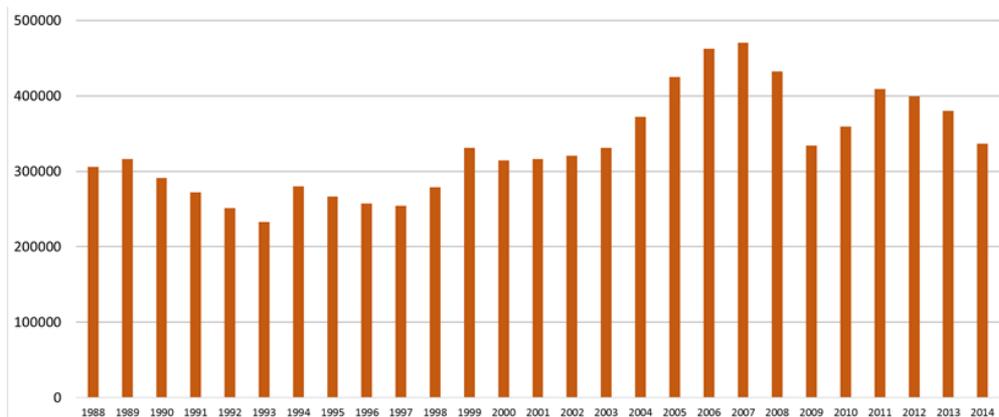
Estimation des logements construits entre 1990 et 2014 - logts commencés en date réelle (Ind N-1 et Coll N-2) sur la CAPG

De 1990 à 2002 : estimation sur la base des données collectées en date réelle / A partir de 2003 : estimation sur la base des données



Evolution de la construction annuelle de logements en France métropolitaine

Traitement : FGn Conseil -GTC- Données redressées (depuis 2003) - En logements commencés



Sur la CAPG, on constate :

- Un ralentissement et un rythme très irrégulier de la production de logements depuis 2007 et la crise financière, à l'image de la dynamique nationale ;
- Une nette reprise en 2014 - au moment du présent diagnostic, les données de 2015 n'étaient pas disponible avec la fiabilité suffisante.

A noter : Pour disposer de données plus représentatives, et d'une vision de la progression annuelle de la construction, nous proposons des données redressées sur la base des estimations établies par le Ministère du Logement. Nous appliquons au territoire le coefficient de correction constaté chaque année depuis 2001 à l'échelle de la région PACA. Sur le territoire de la communauté d'agglomération, l'écart entre les données collectées et les données redressées est globalement d'une centaine de logements sur la période 2007-2013.

Suite au constat de dégradation progressive de la collecte des déclarations d'ouverture de chantier dans la base Sit@del2 (notamment depuis la réforme du droit des sols d'octobre 2007), le SOeS propose depuis janvier 2015 des estimations en date réelle pour pallier le défaut d'exhaustivité observé dans la remontée des annulations et des déclarations d'ouverture de chantier, et décrire l'activité réelle en matière de mises en chantier de logements. Ainsi, sur le territoire national, le nombre de logements effectivement commencés avoisinait en 2014 les 356 000 unités, soit une correction à la hausse de 58 600 logements par rapport aux déclarations prise en compte au cours de cette année.

2. Une majorité de la construction neuve permet d'alimenter la croissance démographique - notion de point mort.

Le « **point mort** » permet d'estimer le nombre de logements qu'il a fallu construire pour maintenir sur un territoire une population constante. Par différence, on en déduit la part de la construction neuve qui a permis d'accueillir de nouvelles populations sur ce même territoire. En effet, avant de générer un effet démographique, la construction neuve satisfait un certain nombre de besoins endogènes. La satisfaction de ces besoins endogènes permet de maintenir l'équilibre démographique : c'est ce que mesure le point mort. *Cf. illustrée ci-après.*

Entre 1999 et 2012, le « **point mort** » de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse était de **128 logements par an**. Autrement dit, **128 logements** sur les 630 livrés en moyenne par an (soit 20%) entre ces deux dates (voir tableau ci-après) **ont servi à satisfaire des besoins endogènes**. Les **80% restants ont permis d'alimenter la dynamique de croissance démographique** (cf. pages suivantes).

Ce point mort est la conséquence de plusieurs phénomènes :

- En premier lieu desquels, la **diminution de la taille moyenne des ménages**. Celle-ci a mobilisé **141 logements par an**. Le rythme de desserrement reste toutefois assez modéré comparativement à celui constaté au niveau national (0,40%/an, contre - 0,52%/an), à relier à l'accueil de familles sur le territoire. On peut envisager un léger ralentissement, voir un maintien de ce rythme en raison du vieillissement de la population.

- **L'augmentation du stock de logements vacants, de 34 unités par an**. Malgré cette hausse, le taux de logements vacants a diminué pour atteindre 7,7%, en raison de l'augmentation plus importante de l'ensemble du parc de logements. Le poids encore élevé de la vacance laisse envisager une poursuite de la baisse du taux.
- Une partie des besoins ont été amoindris par un **renouvellement apparent du parc négatif (-18 logements par an)**. Cela laisse entendre qu'il y a eu probablement création de logements par transformation de locaux en logements ou divisions de grands en petits logements, et témoigne de la tension du marché. La poursuite d'un renouvellement négatif n'est pas souhaitable, d'autant que l'effort de recentrage de la production sur les milieux urbains impliquera nécessairement un renouvellement plus important du parc de logements.
- **La diminution de stock de résidences secondaires (-29 logements par an)** se poursuivra probablement.

II- LA DYNAMIQUE RECENTE DE CONSTRUCTION

2. Une majorité de la construction neuve permet d'alimenter la croissance démographique - notion de point mort.

Besoins endogènes nécessaires pour maintenir le niveau de population = « **Point Mort** »

Besoins liés au desserrement des ménages

Nombre de logements supplémentaires à produire pour loger le même nombre d'habitants qu'au recensement précédent, en tenant compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. (vieillesse de la population, modification des modes de cohabitation et évolutions structurelles de la cellule familiale : divorces, monoparentalité, vie en solitaire..).

Souvent l'un des besoins les plus importants en volume. Mais il **peut s'avérer faible, voire négatif** dans un contexte de tension du marché, traduisant des difficultés de décohabitation

Besoins liés à la variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires

Besoins liés à la fluidité du marché et à l'occupation à titre non principal.

La variation des logts vacants est sensible aux mouvements de tension ou de détente du marché. Celle des résidences secondaires est à relier à l'attractivité touristique et au mouvement d'accueil de résidents non permanents

Besoins liés au renouvellement du parc

Bilan des entrées ou sorties au sein du parc existant, en lien avec l'état du marché.

Positifs, ils correspondent alors au nombre net de logements retirés du marché (démolitions, transformations de logements en bureaux ou logements désaffectés).

Il sont négatifs, lorsque des logements ont été créés à partir du parc existant (division de logements, réaffectations de locaux à l'habitat).

Besoins exogènes (liés à la variation démographique)

Besoins liés à l'accroissement démographique

Nombre de logements supplémentaires à produire pour accueillir de nouveaux habitants.

Fortement dépendants des dynamiques naturelles (naissances-décès) et migratoires (arrivées-départs) et du contexte économique (évolution des emplois).

II- LA DYNAMIQUE RECENTE DE CONSTRUCTION

2. Une majorité de la construction neuve permet d'alimenter la croissance démographique - notion de point mort.

Analyse des tendances passées

CAPG

13 ans

Evolution démographique

	1999	Evol. /an		2012
Population totale	85 528	1,31%	1 213	101 299
<i>Dont solde naturel</i>		0,36%	333	
<i>Dont solde migratoire</i>		0,95%	880	
Population des ménages	83 336	1,30%		98 561
Taille moyenne des ménages	2,46	-0,40%		2,33

Rythme assez modéré de desserrement (-0,43% en PACA et -0,52% en France) à relier à l'accueil de familles.

→ Envisager un léger ralentissement, voire un maintien du rythme en raison du vieillissement, et de l'augmentation du desserrement des décohabitants

Evolution du parc de logements

	1999	Evol. /an		2012		
Parc total de logements	43 908	1,36%	649	52 340		
Résidences principales	33 882	1,71%	643	42 240		
Résidences secondaires	6 442	14,7%	-0,46%	-29	6 068	11,6%
Logements vacants	3 584	8,2%	0,91%	34	4 032	7,7%

Baisse du stock et du taux de résidences secondaires (24% dans le département, 17% en PACA et 9,5% en France métropolitaine en 2012)

→ Prévoir une poursuite de la tendance à la baisse

Utilisation de la production de logements

	Total	par an / 1000 hab	
Point Mort (A+B+C+D (a))	1 668	128	1,4
<i>A - Dont Desserrement</i>	1 833	141	1,5
<i>B- Dont Renouvellement du parc</i>	-240	-18	-0,2
<i>C- Dont Var. des rés. sec. et logts occasionnels</i>	-374	-29	-0,3
<i>D- Dont Var. des logts vacants</i>	448	34	0,4

→ Prévoir une poursuite de la baisse du taux.

Effet démographique (b)

Construction neuve (a)+(b)	8 193	630	6,7
-----------------------------------	--------------	------------	------------

Taux de renouvellement du parc initial (en %/an) **-0,04%**

Un renouvellement négatif (création de logements à partir du parc existant : division de logements, transformation de locaux...), exprimant une tension sur le marché immobilier, et souvent signe de mal-logement.

→ Envisager un renouvellement plus important, en lien avec l'effort de recentrage de la production sur les milieux urbains

Traitement GTC/Fgn, d'après INSEE RP 2012, MEEDDM FILOCOM 2013 et Sit@del

II- LA DYNAMIQUE RECENTE DE CONSTRUCTION

2. Une majorité de la construction neuve permet d'alimenter la croissance démographique - notion de point mort.

Analyse des tendances passées	1999-2012	
Secteur dense	13 ans	
Utilisation de la production de logements	par an	/ 1000 hab
Point Mort (A+B+C+D (a))	125	1,6
A - Dont Desserrement	126	1,6
B- Dont Renouveaulement du parc	-2	0,0
C- Dont Var. des rés. sec.et logts occasionnels	-20	-0,3
D- Dont Var. des logts vacants	20	0,3
Effet démographique (b)	379	4,8
Construction neuve (a)+(b)	504	6,4
Taux de renouvellement du parc initial (en %/an)	0,00%	

Evolution population : 1,2%/an (dont 0,8% solde migratoire)
 Desserrement : -0,43%/an
 Résidence secondaire : 7% en 2012
 Logement vacant : 8,1% en 2012

Analyse des tendances passées	1999-2012	
Moyen-Pays	13 ans	
Utilisation de la production de logements	par an	/ 1000 hab
Point Mort (A+B+C+D (a))	13	1,1
A - Dont Desserrement	15	1,3
B- Dont Renouveaulement du parc	-5	-0,4
C- Dont Var. des rés. sec.et logts occasionnels	-13	-1,1
D- Dont Var. des logts vacants	15	1,3
Effet démographique (b)	87	7,4
Construction neuve (a)+(b)	100	8,4
Taux de renouvellement du parc initial (en %/an)	-0,09%	

Evolution population : 1,8%/an (dont 1,55% solde migratoire)
 Desserrement : -0,36%/an
 Résidence secondaire : 17,5% en 2012
 Logement vacant : 7% en 2012

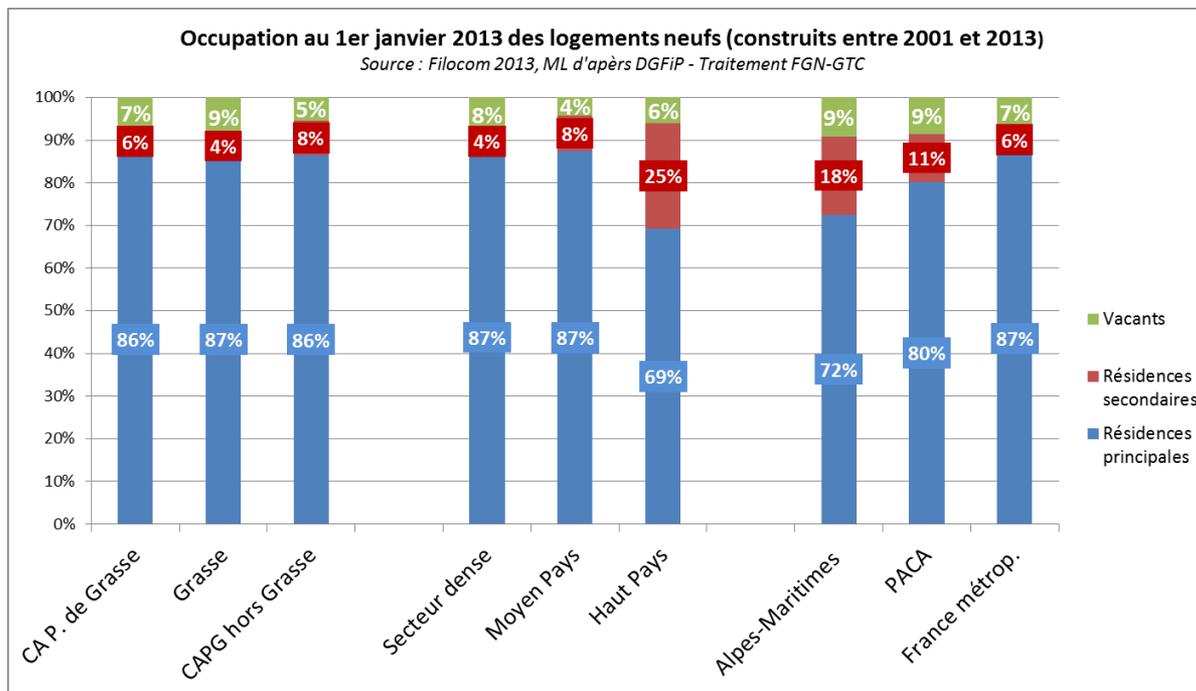
Analyse des tendances passées	1999-2012	
Haut-Pays Sud	13 ans	
Utilisation de la production de logements	par an	/ 1000 hab
Point Mort (A+B+C+D (a))	-10	-4,7
A - Dont Desserrement	1	0,3
B- Dont Renouveaulement du parc	-9	-4,7
C- Dont Var. des rés. sec.et logts occasionnels	0	-0,2
D- Dont Var. des logts vacants	0	-0,1
Effet démographique (b)	31	15,5
Construction neuve (a)+(b)	22	10,8
Taux de renouvellement du parc initial (en %/an)	-0,44%	

Tx evol. Pop : 3,6%/an (3,3% solde migr.)
 Desserrement : -0,09%/an
 Résidence secondaire : 52% en 2012 / LV :
 5,1% en 2012

Analyse des tendances passées	1999-2012	
Haut-Pays Nord	13 ans	
Utilisation de la production de logements	par an	/ 1000 hab
Point Mort (A+B+C+D (a))	1	1,0
A - Dont Desserrement	0	-0,1
B- Dont Renouveaulement du parc	-2	-2,6
C- Dont Var. des rés. sec.et logts occasionnels	4	5,0
D- Dont Var. des logts vacants	-1	-1,3
Effet démographique (b)	4	5,1
Construction neuve (a)+(b)	5	6,1
Taux de renouvellement du parc initial (en %/an)	-0,22%	

Evolution population : 1%/an (1,3% solde migratoire.)
 Desserrement : -0,03%/an
 Résidence secondaire : 56% en 2012
 Logement vacant : 3,1% en 2012

3. Relativement peu de résidences secondaires dans la production neuve, sauf dans le Haut-Pays

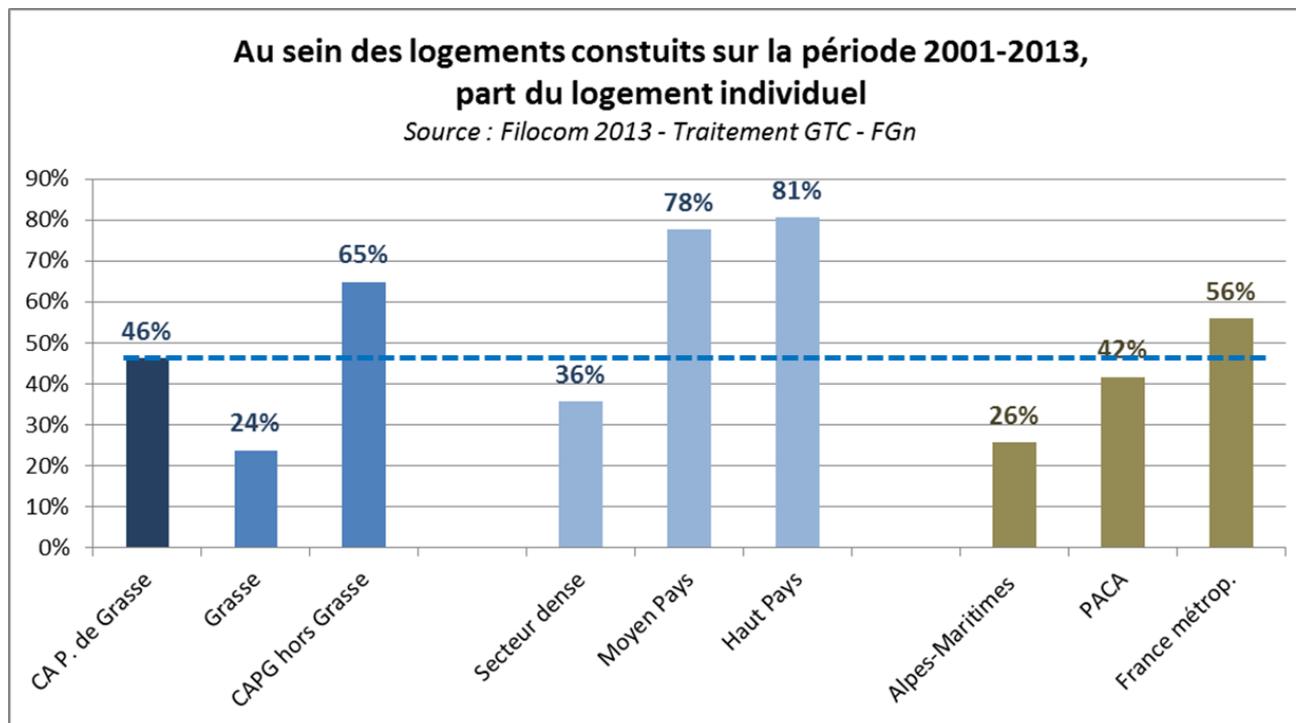


Alors que 18% des logements neufs construits dans les années 2000 dans le département alimentent le marché des résidences secondaires selon la source fiscale, cette proportion n'était « que » de 6 % dans la CA du Pays de Grasse, confirmant la vocation résidentielle de ce territoire, en particulier d'accès à la propriété (cf. infra).

Cette part atteignait néanmoins 25 % dans le Haut Pays, mais dans des volumes marginaux - avec une trentaine de logements par an, la construction dans le Haut Pays ne représentant que 4 % de l'offre neuve du territoire.

II- LA DYNAMIQUE RECENTE DE CONSTRUCTION

4. En dehors de Grasse et de quelques communes du secteur dense, 80 % des logements neufs sont des maisons individuelles,...

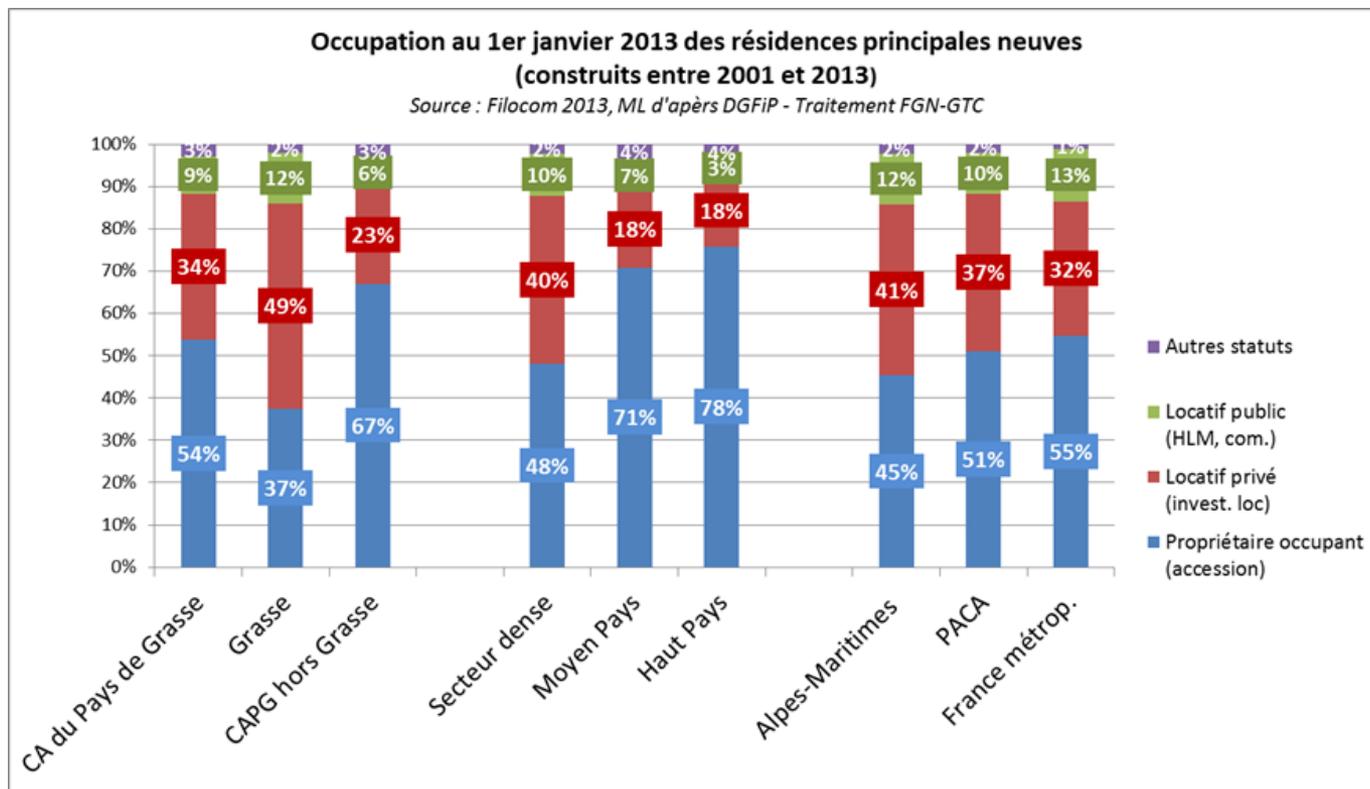


A l'exception de Grasse et de Mouans-Sartoux, la production de logements se caractérise par une part très importante de la maison individuelle, qui représente plus de 75% des logements neufs dans certaines communes du secteur dense et dans le Moyen Pays.

Cela traduit bien un développement urbain porté par le diffus - c'est-à-dire porté par les permis de construire de maisons individuelles -, et, ce faisant, une faible production de logements d'initiative publique - opérations groupées permettant de produire des petits collectifs ou de l'habitat de type intermédiaire sur des terrains maîtrisés par les collectivités locales, opérations qui permettent en particulier de canaliser la construction vers les centres-bourgs pour les conforter.

II- LA DYNAMIQUE RECENTE DE CONSTRUCTION

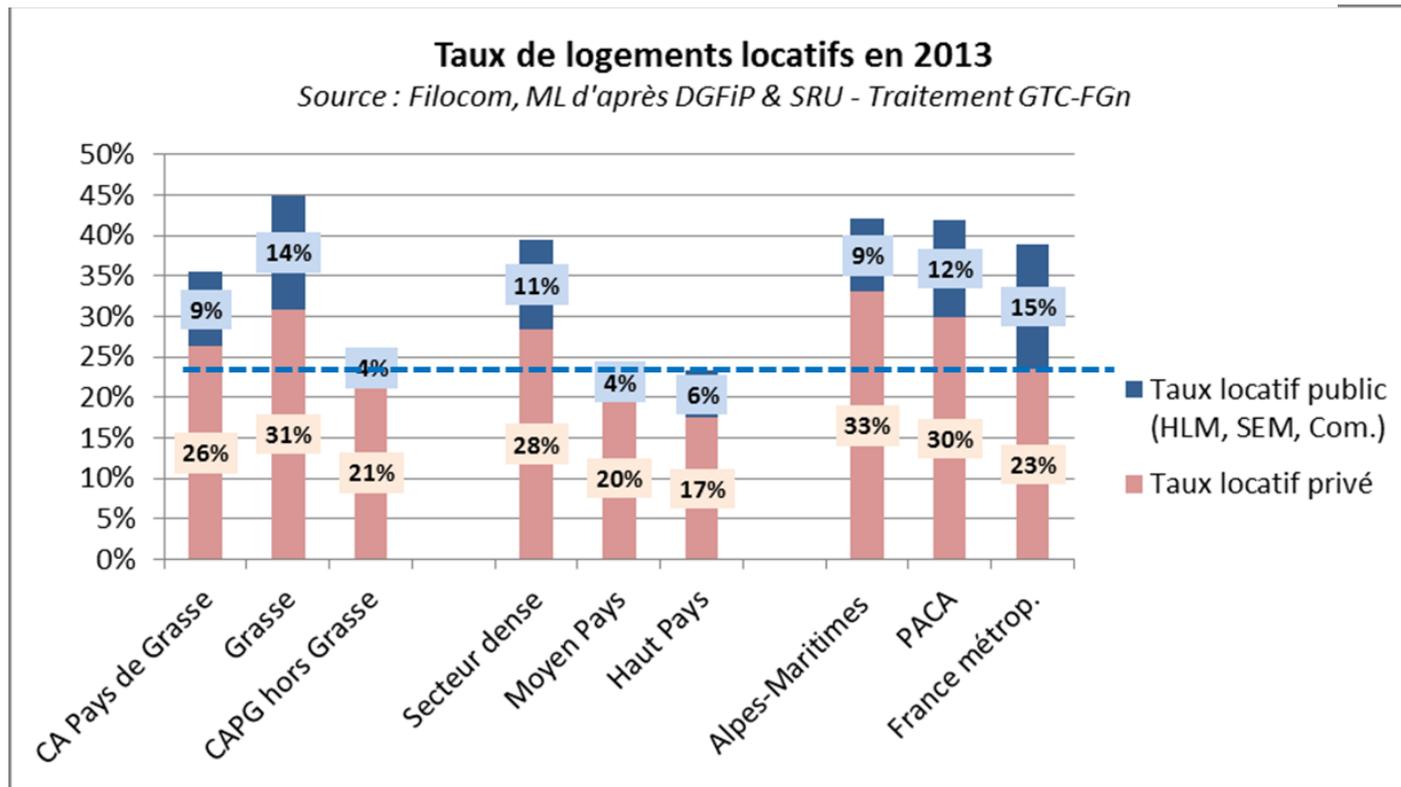
5. ...avec pour conséquence, peu de logements locatifs, privés comme sociaux, dans la production neuve



En dehors de Grasse et de Mouans-Sartoux, le modèle de développement via la production de maisons individuelles a eu pour corolaire un faible développement de l'offre locative, privée comme publique, les bailleurs sociaux comme les investisseurs privés privilégiant l'offre collective pour leurs investissements.

II- LA DYNAMIQUE RECENTE DE CONSTRUCTION

6. Une dynamique qui a tendance à renforcer un déficit de logements locatifs préexistant



Sauf à Grasse, dont le taux de logement locatif représente 45 %, le parc locatif est très faible dans le reste du territoire communautaire, et d'autant plus faible comparé aux moyennes départementales :

- CAPG : 25 % hors Grasse, dont 21 % de logements locatifs privés et 4 % environ de logements locatifs publics ;
- Département : 42%.

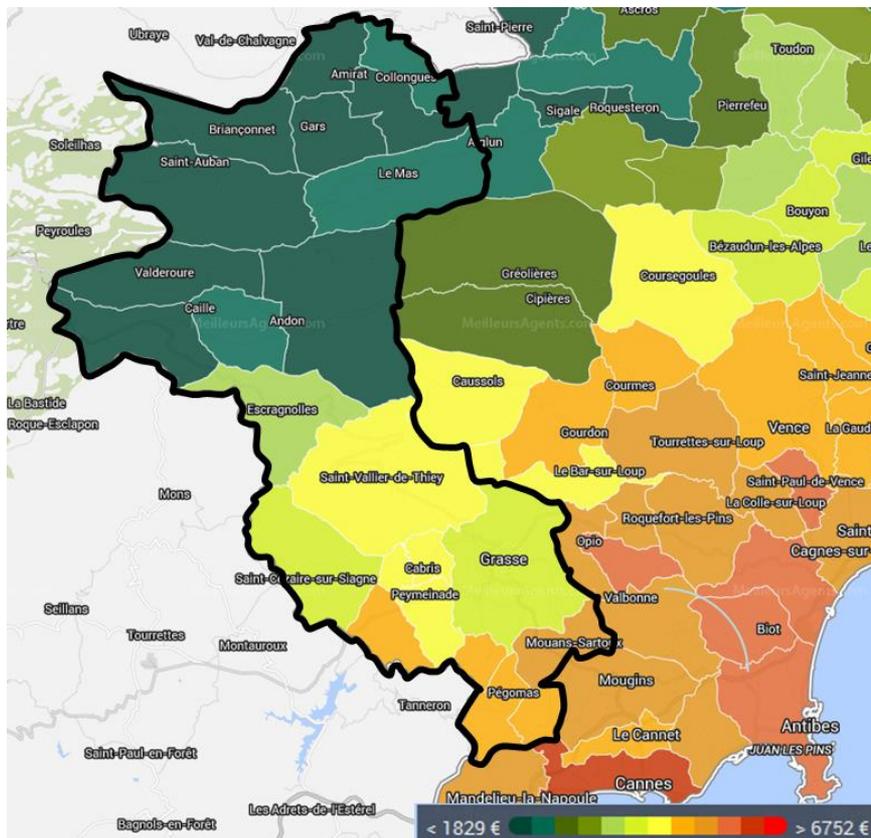
Or, le parc locatif joue plusieurs fonctions majeures dans les marchés immobiliers, en permettant la décohabitation des jeunes souhaitant accéder à un logement autonome, mais aussi l'accueil des jeunes actifs et des ménages en situation de mobilité professionnelle, ou l'accueil des ménages moins fortunés - qui ne peuvent acheter - et/ ou fragilisés tels que les familles monoparentales notamment.

III- LES PRIX IMMOBILIERS ET POUVOIR D'ACHAT DES MENAGES

- 1. Des prix très différenciés selon les secteurs**
- 2. Une tension moindre que sur le littoral, mais néanmoins forte**
- 3. Un marché qui, de fait, laisse relativement peu de place aux ménages locaux**
- 4. Des prix immobiliers peu compatibles avec les revenus d'une grande partie des ménages de l'agglomération**
- 5. Avec pour conséquence, des taux d'effort élevés dans le parc locatif privé**

III- LES PRIX IMMOBILIERS ET POUVOIR D'ACHAT DES MENAGES

1. Des prix très différenciés selon les secteurs



Prix au m ²	Maison	Appartement	Loyer	Neuf (secteur libre en coll.)
	Ancien	Ancien	Appartement	
Mouans-Sartoux	4 074 €	3 367 €	13,3 €	4 205 €
Auribeau-sur-Siagne	3 855 €	3 418 €	-	-
Pégomas	3 691 €	3 494 €	12,9 €	4 349 €
La Roquette-sur-Siagne	3 620 €	3 557 €	12,0 €	-
Cabris	3 563 €	2 683 €	-	-
Le Tignet	3 541 €	2 960 €	-	-
Grasse	3 381 €	2 583 €	11,9 €	3 751 €
Spéracèdes	3 312 €	2 885 €	-	-
Peymeinade	3 254 €	2 801 €	12,3 €	-
Saint-Cézaire-sur-Siagne	3 071 €	2 792 €	-	-
Saint-Vallier-de-Thiery	3 045 €	3 033 €	-	-
Escragnolles	2 651 €	2 346 €	-	-
Caille	2 087 €	-	-	-
Le Mas	1 935 €	-	-	-
Valderoure	1 920 €	-	-	-
Andon	1 823 €	1 617 €	-	-
Saint-Auban	1 785 €	-	-	-
Séranon	1 716 €	-	-	-
CAPG				4 116 €
Alpes-Maritimes	4 151 €	4 141 €	14,4 €	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 057 €	3 173 €	11,4 €	

Au sein de la CAPG, on note :

- Une dispersion assez forte des prix en fonction des communes, et par conséquent une diversité de marchés immobiliers ;
- Des prix de l'ancien parmi les moins chers du département, mais une progression récente traduisant la valorisation du territoire ;
- Une baisse des prix constatée en 2013, surtout dans les communes du Haut-Pays, et un ralentissement des ventes.

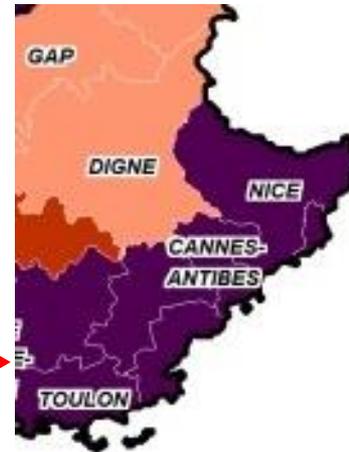
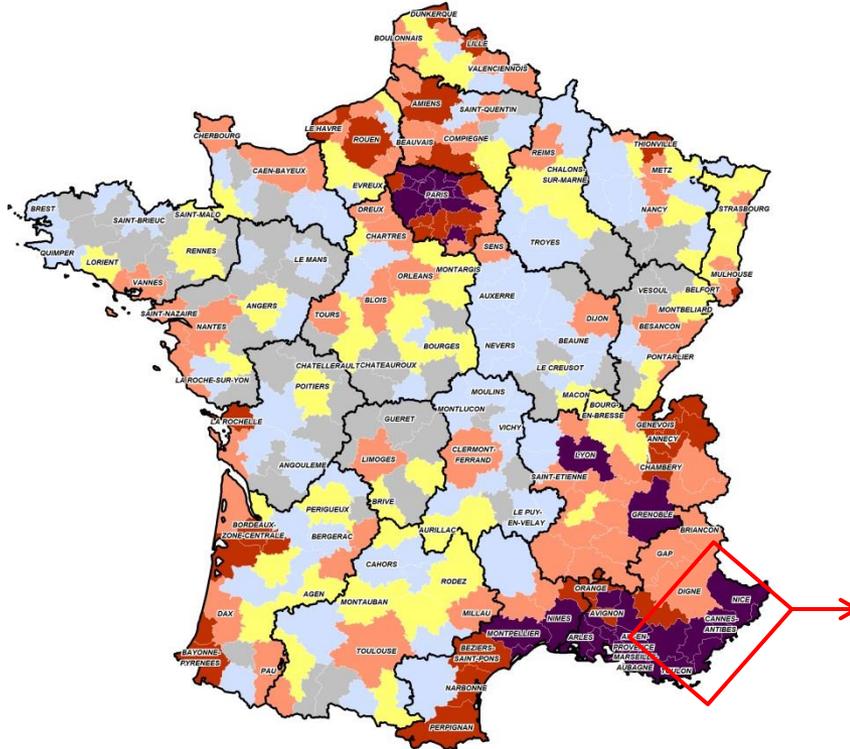
Source : estimations de prix MeilleursAgents au 1er mars 2016, prix exprimés en net vendeur/ Observatoire Immobilier d'Habitat de la Côte d'Azur (Année 2015 pour Grasse et Pégomas, année 2014 pour Mouans-Sartoux)

III- LES PRIX IMMOBILIERS ET POUVOIR D'ACHAT DES MENAGES

2. Une tension moindre que sur le littoral, mais néanmoins forte

Niveau de tension	parc locatif privé		parc HLM	marché de l'accession		nb. de zones d'emploi
	Tx d'effort >39%	tx suroccup. lourde	Tx mobilité	prix	Ev. des prix 2006-2010	
1	14,6%	0,5%	14,2%	112 431 €	-2,4%	56
2	16,7%	0,6%	13,4%	127 696 €	-0,7%	73
3	19,1%	0,7%	12,0%	149 760 €	1,3%	65
4	23,2%	0,9%	11,0%	179 186 €	0,2%	76
5	26,6%	1,4%	9,2%	212 205 €	2,3%	34
6	33,3%	4,5%	6,4%	319 622 €	3,4%	37
France métro.	24,7%	2,1%	9,5%	207 233 €	1,3%	341

Traitement GTC, d'après EPLS 2009, PERVAL-CD BIEN 2010, CNAF-MSA 2010, Filocom 2009 (MEDDTL d'après DGFIP)

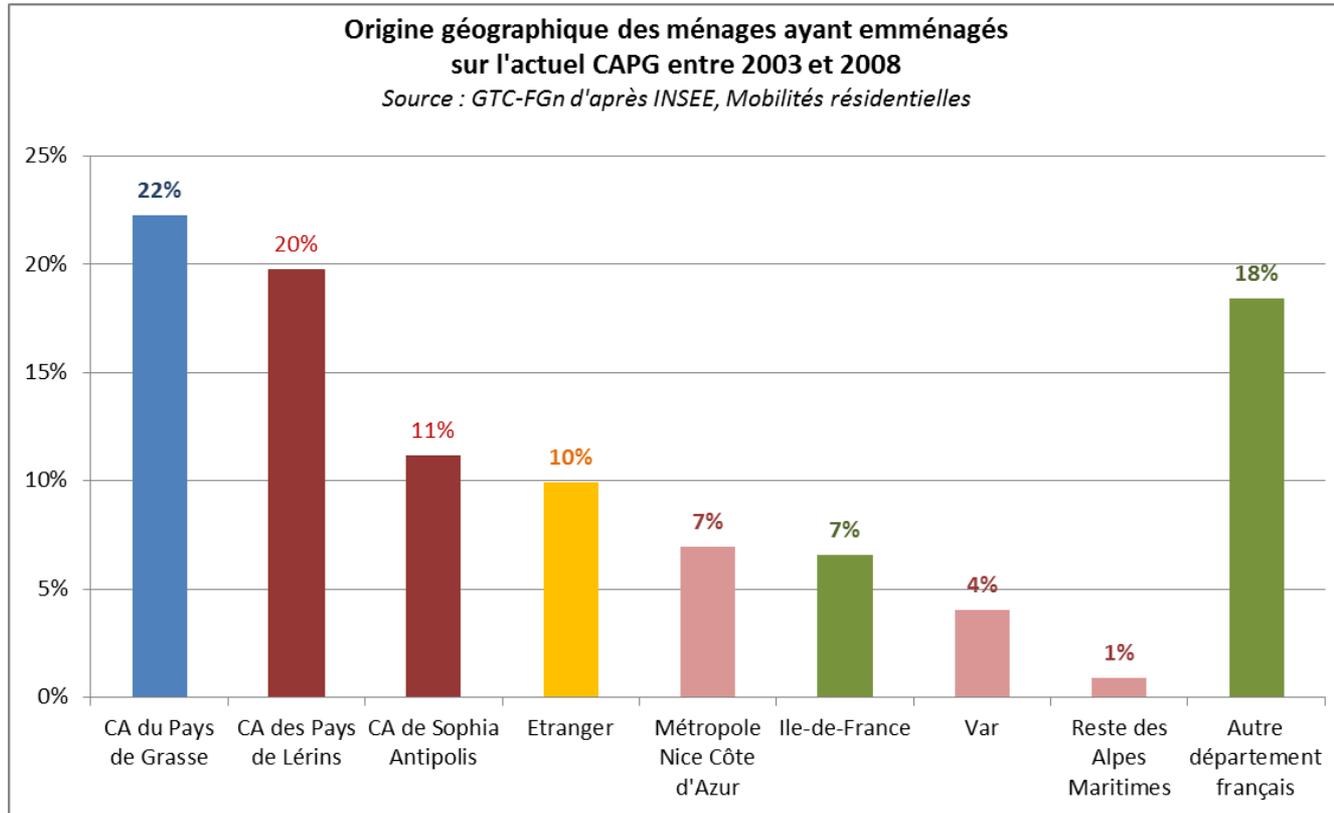


L'indicateur de tension du marché, représenté ici par zones d'emploi, hiérarchise la situation dans les zones d'emploi selon le niveau et l'évolution des prix, mais également selon les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger ou assurer leur parcours résidentiel.

La tension correspond à une tension instantanée entre l'offre et la demande de logements, et correspond à un déséquilibre immédiat et témoigne d'une sélectivité du marché. En situation de tension, le parcours résidentiel des ménages devient moins fluide, les niveaux de prix des marchés immobiliers ayant tendance à augmenter.

La Communauté d'agglomération du Pays de Grasse se situe dans une des zones d'emploi les plus tendues de France, même si l'analyse précédente des niveaux de prix montre que la tension y est un peu moindre que sur la frange littorale.

3. Un marché immobilier qui, de fait, laisse peu de place aux ménages locaux



De fait, la part des ménages de la CA du Pays de Grasse dans les transactions et les locations est relativement faible (22%), compte-tenu de l'attractivité du territoire :

- pour les familles en provenance des EPCI voisins - en particulier Pays de Lérins et Sophia Antipolis -, où les prix immobiliers sont plus chers,
- pour les étrangers,
- pour les franciliens et plus généralement les français métropolitains.

III- LES PRIX IMMOBILIERS ET POUVOIR D'ACHAT DES MENAGES

4. Des prix immobiliers peu compatibles avec les revenus d'une grande partie des ménages de l'agglomération

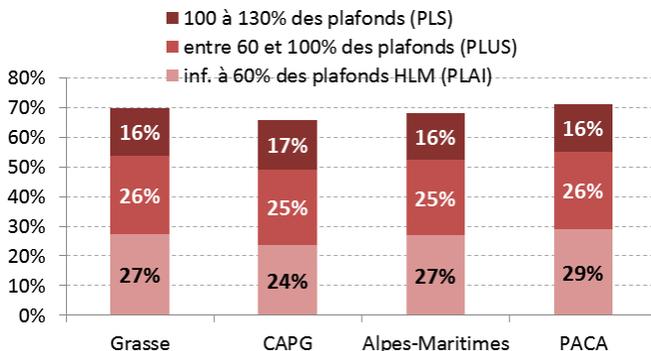
Si le niveau de revenu des ménages est globalement supérieur à ceux des territoires référents, il est très différencié entre les communes.

Le graphique ci-contre fait apparaître un contraste marqué entre les communes du Haut-Pays, avec un revenu médian par unité de consommation inférieur à 1 500 €/mois en 2012, ou la commune de Grasse - revenu autour de 1 660 €/mois -, et les communes situées en périphérie de la ville-centre, notamment La Roquette-sur-Siagne, Spéracèdes, Cabris et Mouans-Sartoux, qui accueillent des ménages aux revenus supérieurs, autour de 2 000 €/mois par U.C..

Cela reflète les différents niveaux de sélectivité du territoire sur le marché du logement, et témoigne de la nécessité de développer des produits logements adaptés aux ménages modestes, tant en location qu'en accession.

Situation des revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM

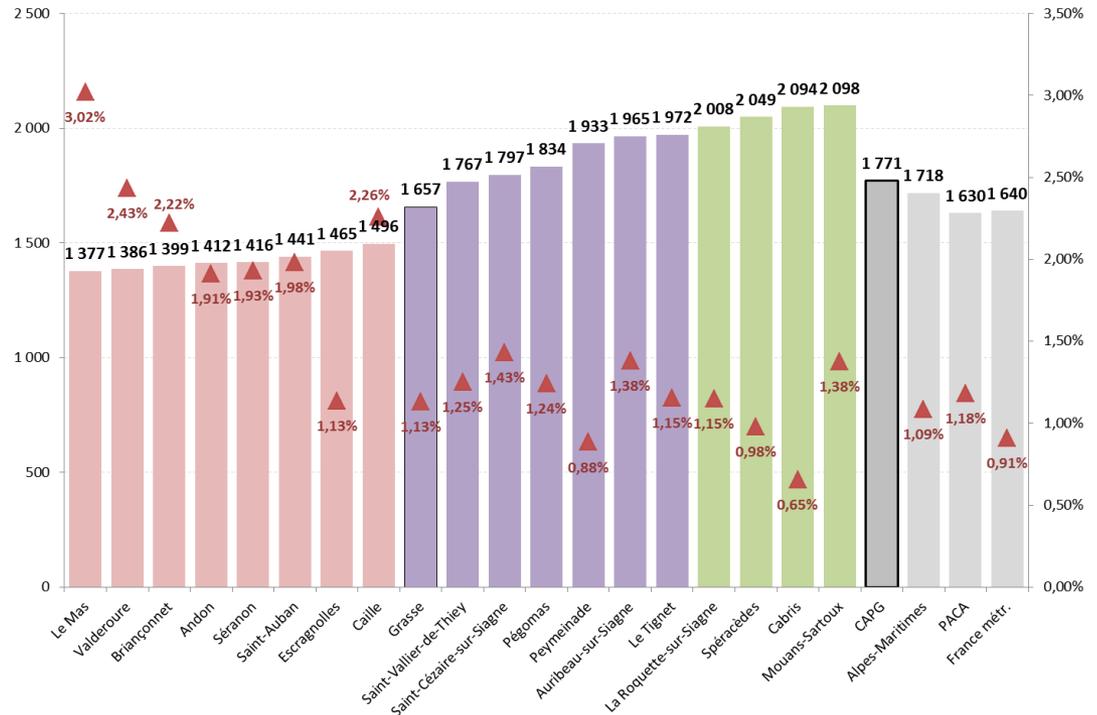
Traitement GTC, d'après MEDDE DGFIPIFILOCOM 2013



Revenu médian mensuel (en €) par unité de consommation en 2012 et évolution annuelle depuis 2002

Traitement GTC, d'après INSEE DGI 2012
Non renseigné : Amirat, Collongues, Gars, Les Muloles
▲ Evol. ann. depuis 2002 (en € constants)

Unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Le nombre de personnes est ainsi ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) : 1UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.



A noter par ailleurs qu'une grande partie des ménages de la CAPG (66%) est éligible à un logement locatif social en 2013, dont les trois quarts à un logement de type PLUS-PLAI.

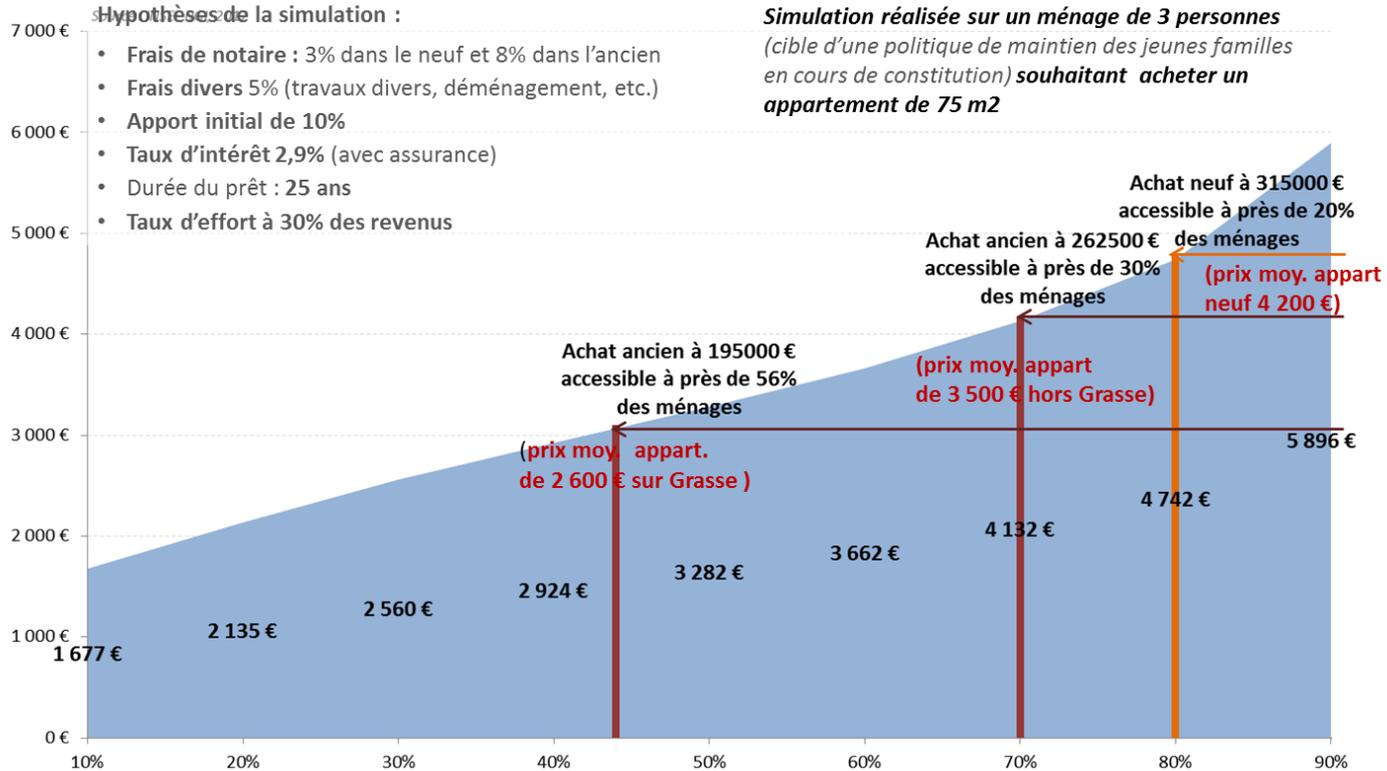
III- LES PRIX IMMOBILIERS ET POUVOIR D'ACHAT DES MENAGES

4. Des prix immobiliers peu compatibles avec les revenus d'une grande partie des ménages de l'agglomération

CA du Pays de Grasse

Distribution des revenus et capacités d'accès au parc privé des...

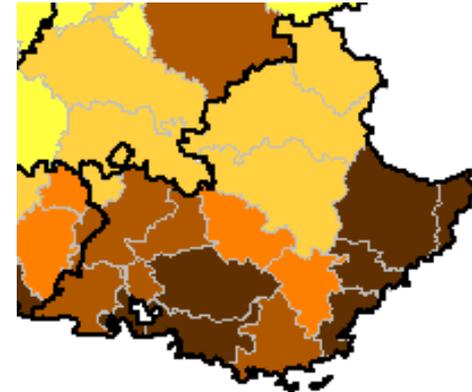
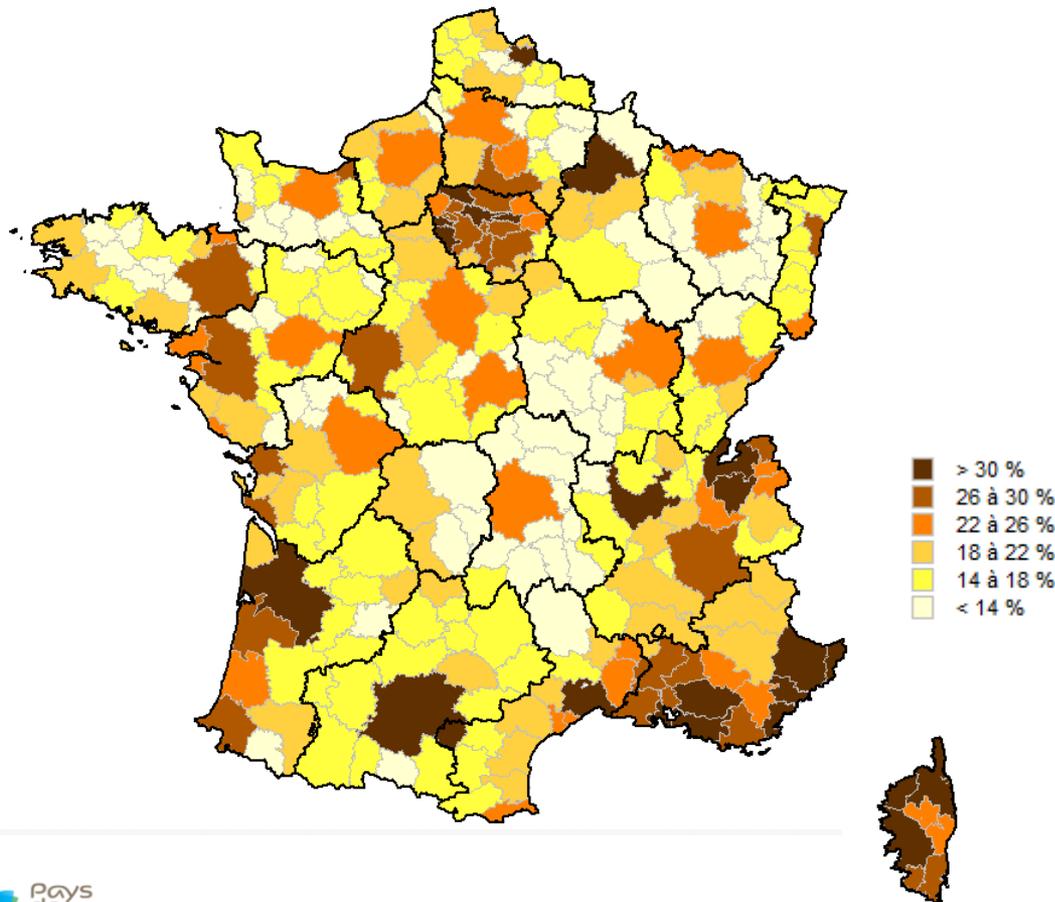
Ménage 3 personnes avec 2 adultes et 1 enfant (> 14 ans)



5. Avec pour conséquence des taux d'effort élevés dans le parc locatif privé

Lourdeur des taux d'effort dans le parc locatif privé en 2012 :
Part des ménages locataires consacrant plus de 39 % de leurs revenus
au paiement du loyer (hors charges, hors étudiants et + 65 ans),
par zone d'emploi

Source: Caf 2012 – Traitement FGn



On constate dans la zone d'emploi des taux d'effort particulièrement élevés :

- Ils sont supérieurs à 39% des revenus pour plus de 30 % des locataires aidés par les CAF.
- Ces taux d'effort sont bien entendu difficilement supportables pour les ménages concernés, qui seraient mieux logés dans le parc social.

IV- LE VOLET FONCIER

1. Introduction

2. Contexte de marché

1. Un territoire qui a connu une forte croissance de son parc et plus particulièrement de son parc individuel
2. Une topographie et une structure foncière qui a été favorable à l'accueil et à la valorisation d'un habitat plutôt individuel diffus
3. Des effets d'aubaine (prix et offre) qui ont participé au développement d'un habitat diffus au cœur du territoire mais également en périphérie
4. Une structure viaire et des dessertes inter-quartiers, qui doivent faire face à un trafic grandissant en voitures
5. Une convergence des déplacements pendulaires internes vers Grasse, mais également d'échanges avec le Haut et le Moyen Pays qui génère des difficultés
6. Un marché en terrains à bâtir qui amorce un repositionnement de son offre, anticipant les évolutions à venir
7. Un territoire qui enregistre également un ralentissement des programmes en collectif neuf en VEFA et un réajustement de prix
8. Une offre en collectif neuf en VEFA qui reste axée sur les 2 et 3 pièces
9. Une évolution que l'on retrouve sur les marchés immobiliers de l'ancien à la revente
10. Une localisation des transactions qui soulignent les spécificités de ces marchés
11. En résumé : un réajustement des marchés immobiliers et un renchérissement des prix/m² des terrains à bâtir qui aura un impact sur la production foncière à venir pour le logement neuf

3. Enjeux relevés pour le territoire

1. Sur le Haut-Pays
2. Sur le Moyen-Pays
3. Sur le Secteur dense

4. Gisements fonciers potentiels retenus pour le PLH

1. Une démarche qui a permis de souligner les enjeux fonciers du territoire, partagés avec les communes
2. Des communes qui ont pris conscience des enjeux et qui se veulent « actrices » dans la production à venir
3. Un territoire qui souhaite préserver ses potentialités à venir, et s'inscrire dans un effort de construction dans le temps

IV- LE VOLET FONCIER

1. Introduction

La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un soucis de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH.

L'approche foncière, engagée dans le cadre de ce nouveau PLH, a répondu à plusieurs attentes :

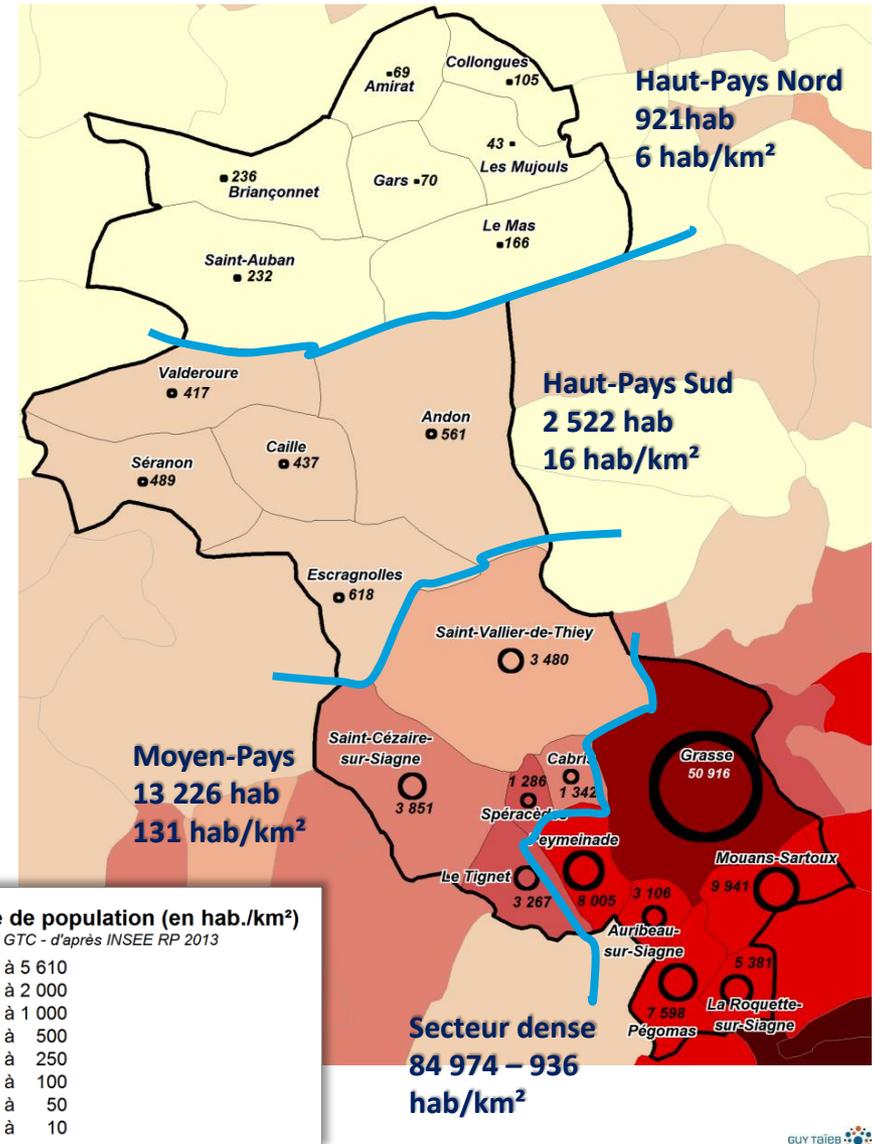
1. **Construire une vision globale et partagée** du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension – nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, etc.), et plus particulièrement sur les communes du secteur dense et du Moyen Pays qui représentent des enjeux forts pour le futur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

Ce processus de travail mis en œuvre spécifiquement avec les Communes a été ponctué par des temps de :

- **Rencontres** : exposition à partir de cartes de notre repérage des possibilités foncières ;
- **Co-réflexion et confrontation des regards** : requestionner les enjeux pour la Commune des possibilités de mixité et de diversité plus fortes dans sa production à venir, en lien avec certains fonciers identifiés ;
- **Échanges sur des approches de projets** structurants centraux ou complexes de renouvellement urbain, en lien avec des questions sur les outils de PLU et modes opératoires.

De notre vision globale des possibilités relevées - sorte de potentiel brut -, un travail de confrontation avec les réflexions de PLU en cours a été opéré. Cela a permis d'établir une base de premiers gisements potentiels **pouvant accompagner le PLH** ; gisements qui ont été affinés **avec les Communes**, afin d'aboutir au « **potentiel réel et opérationnel** » pour le PLH.

Secteurs d'analyse du territoire



1. Introduction

La mise en œuvre d'une méthode ad-hoc, mêlant expertise et outils techniques, permettant de disposer de résultats précis.

Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes :

1^{ère} étape : constitution des premiers traitements et support sous SIG

- Prise en compte des zonages des POS et PLU en vigueur mais également des éléments d'orientation et d'évolution issus des modifications et révisions en cours ;
- Prise en compte des contraintes, des risques existants en matière de glissements de terrain et d'inondabilité/ruissellement (PPRI), des périmètres de protection du patrimoine urbain (AVAP, ZPPAUP, bâti classé, etc.) et naturel (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité, zones humides, etc.).

Objectif : identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU/NA, encore disponibles ou partiellement bâtis, y compris les potentialités de redécoupage parcellaire.

2^{ème} étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain

- Visite de l'ensemble des communes, des espaces et gisements pré-identifiés ;
- Validation, ajout, suppression de certaines potentialités de gisements au regard du terrain.

Objectif : constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels relevés et identifiés avant les rencontres avec les Communes.

3^{ème} étape : rencontre avec les Communes du territoire, sous forme d'entretiens individuels (principalement les 10 communes des secteurs 'Dense' et 'Moyen Pays') ou collectifs (ateliers, réunions de groupe)

- Echange sur les gisements et potentialités pré-identifiés et relevés ;
- Echange sur les hypothèses de volonté des propriétaires, de la Commune pour la mise sur le marché de ces fonciers, de développement de projets ;
- Discussion sur le document d'urbanisme et ses outils, les objectifs de mixité sociale.

Objectif : consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard de la Commune et les possibilités de faisabilité, de mise en œuvre pour la période du PLH.

Les cartes supports – 1ers traitements



Les cartes « terrains »



Les cartes issues des 1ers échanges et de confrontation des regards



Légende

- Projet ciblé par la commune
- Projet encadré par la commune
- Projet potentiel d'initiative privée

IV- LE VOLET FONCIER

1. Introduction

La prise en compte de l'état d'avancement et de l'évolution de la réflexion des communes en cours d'élaboration ou de modification de leur PLU.

Nous avons engagé notre travail d'identification des potentialités foncières à partir de janvier 2016.

Les premières communes des secteurs 'Dense' et 'Moyen Pays' ont été rencontrées à partir de mi-février 2016.

A ce moment-là, toutes les communes des secteurs 'Dense' et 'Moyen Pays' étaient dans un processus de révision ou de modification de leur PLU.

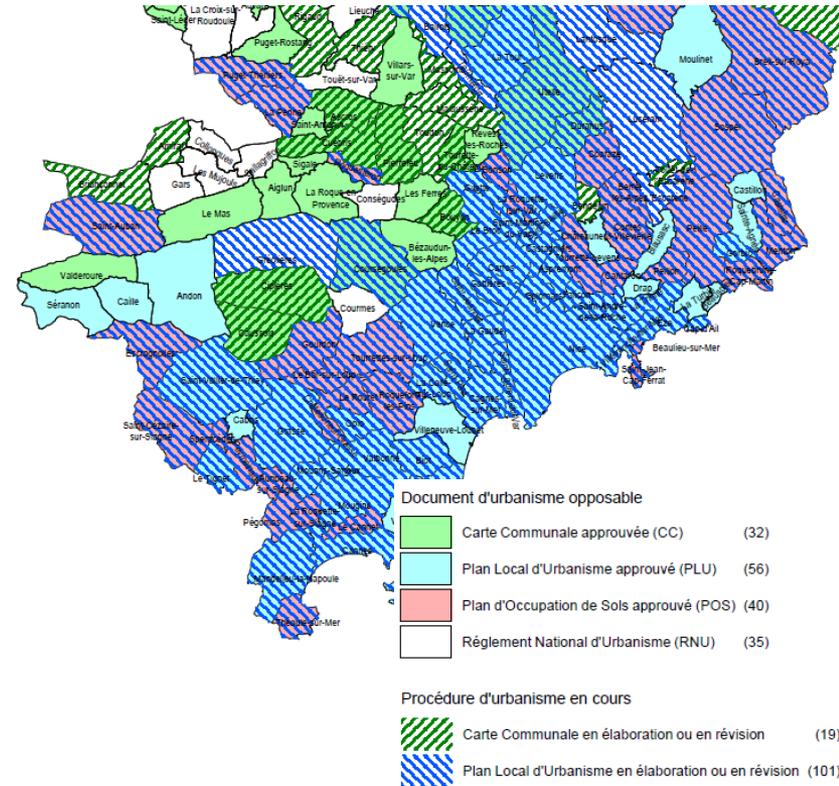
Le processus de travail mis en place a ainsi permis que :

1. Le travail de recensement des potentialités foncières vient alimenter la réflexion des communes concernant leur démarche de PLU et par là-même, vient questionner certaines de leurs orientations ou règles en cours de réflexion ;
2. Le travail du groupement puisse également en échange suivre et prendre connaissance de l'évolution des approches des communes, tenir compte au final des règles et zonages à venir.

Au démarrage de notre travail, seules quelques Communes, du secteur 'Dense' principalement, mobilisaient certains outils de « projet et de mixité » du PLU. Nous avons pu ainsi voir l'évolution en la matière, avec au final, toutes les Communes des secteurs 'Dense' et 'Moyen Pays' qui mobilisent désormais ces outils.

3. L'échange avec les communes ne se limite pas à une « liste de courses » mais établit une confiance, en mettant en exergue une réelle expertise qui touche à l'identification des fonciers potentiels mais également à l'opérationnalité et à l'intégration de certains facteurs impactant, comme les marchés, les risques de mutabilité du tissu pavillonnaire, etc..

Etat d'avancement des documents d'urbanisme
données SuDoCuH au 21/01/2016



DDTM des Alpes-Maritimes - SVUD/PCT - Janvier 2016
Fond cartographique : IGN BDCARTO®

IV- LE VOLET FONCIER

1. Introduction – en résumé

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

Un travail préparatoire sous SIG a permis d'identifier les terrains nus encore disponibles et constructibles mais également les parcelles en espace urbain, dense ou pavillonnaire, « sous occupés » ou « présentant des potentialités de mutation » (redécoupage, transformation, etc.).

Ce travail a été consolidé par des relevés (visite) terrain afin de confirmer les **gisements encore constructibles**, mais également les espaces pouvant potentiellement faire l'objet de **densification** ou de **mutation**. Ainsi, les bases de données foncières, constituées pour le volet foncier du PLH, intègrent des gisements fonciers potentiels de type **terrains nus pour la construction de logements neufs**, mais également de type **renouvellement urbain**, ou constitués de **bâtis anciens délaissés et mutables** et de **friches**, pouvant potentiellement accueillir de nouveaux projets de constructions. A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, comme ceux des anciennes résidences seniors *Riviera*, mais également ceux d'anciennes activités économiques en proximité de cœur de bourg.

Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de dents creuses le long des principaux axes de desserte du territoire.

Tout le travail de repérage foncier a porté sur les espaces de centralité et des quartiers périphériques contenus au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Notre approche n'a pas porté sur l'identification de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Les échanges avec les communes ont souligné la prise de conscience de l'importance du potentiel - résiduel - restant au sein des quartiers pavillonnaires, sous forme de dents creuses ou de densification, et les possibilités de revalorisation par la mutation des bâtis anciens le long des principaux axes de transports, mais également aux cœurs de bourg.

Ainsi, l'approche foncière apportée par la démarche de constitution du nouveau PLH a participé à la réflexion des communes sur l'inscription de nouveaux outils, permettant le développement d'une plus grande mixité et diversité de l'habitat, y compris au sein des tissus pavillonnaires, la nécessaire maîtrise de certains espaces, ou leur préservation (conservation de potentialités à terme).



2. Contexte de marché

2.1 - Un territoire qui a connu une forte croissance de son parc et plus particulièrement de son parc individuel

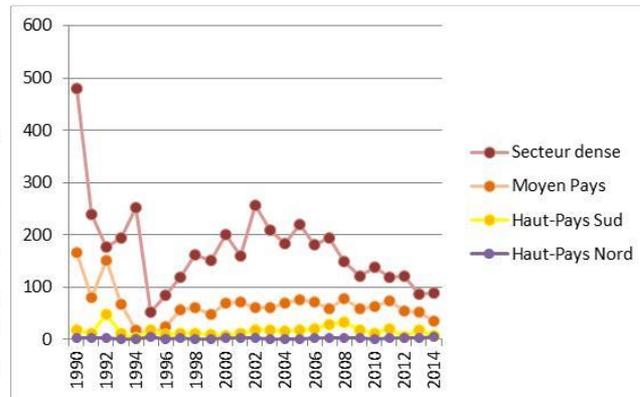
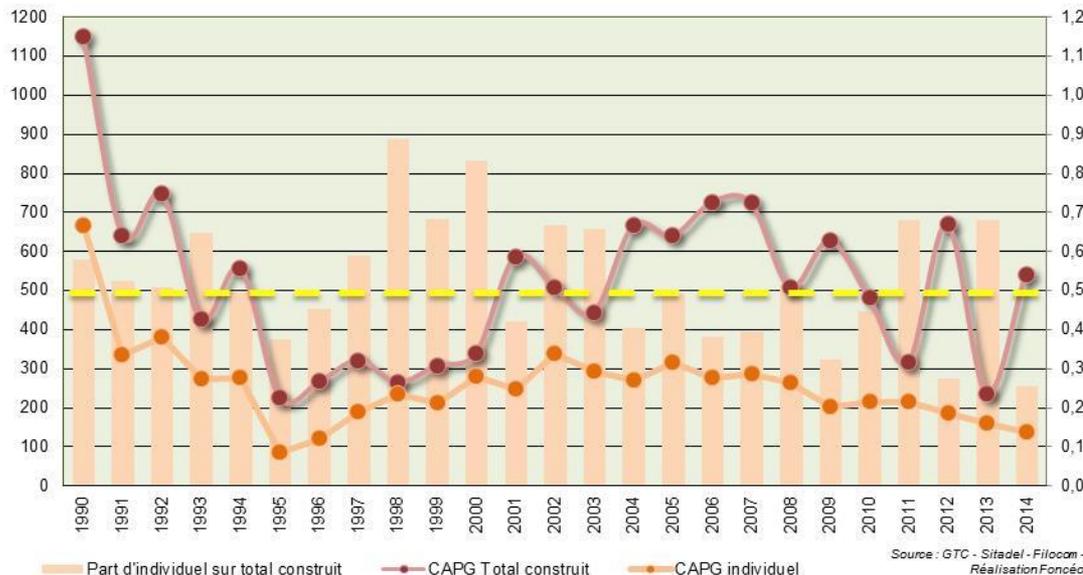
Le graphique ci-dessous illustre bien sur les 25 dernières années, le maintien de la part de la construction individuelle dans le temps à un niveau significatif au regard de l'activité de construction totale.

Le graphique ci-dessous illustre bien également le fonctionnement du territoire où la production en individuel est plus constante, même si elle connaît également des variations, face à une production en collectif plus cyclique et plus sensible aux contextes économiques et fiscaux.

Pour rappel : Points clés du diagnostic

- **Une part très forte de l'habitat individuel** : 49% en 2013 d'après FILOCOM, et 69% dans la CA hors Grasse.
- **Une prédominance des propriétaires occupants** : 62% en 2013, et 71% dans la CA hors Grasse.
- **Un poids élevé de logements familiaux et de grands logements** : 55% de T3-T4, contre 47% dans le département, et 17% de T5-T6, contre 9%, d'après FILOCOM 2011.

Evolution comparée des volumes de logements construits dont en individuel, avec représentation de la part de l'individuel sur le total par année - CA Pays de Grasse



Le graphique ci-dessus souligne bien que l'activité individuelle est présente sur l'ensemble des secteurs du territoire, avec une part plus prépondérante jusqu'à présent dans le secteur dense, suivi du Moyen-Pays.

Des secteurs 'Dense' et 'Moyen Pays' où l'on retrouve des quartiers pavillonnaires nombreux et importants, représentant un enjeu fort d'évolution.

2. Contexte de marché

2.2 - Une topographie, une structure foncière qui a été favorable à l'accueil et à la valorisation d'un habitat plutôt « individuel diffus »

Un parcellaire, en lanière sur les coteaux ou de grande taille en plaine, issu de l'histoire agricole du territoire.

Le foncier était un support important pour l'activité économique locale à travers la culture des fleurs en plaine, en cœur de vallon voire en coteaux pour certaines communes.

L'agriculture viticole était également très présente et a laissé sur certains espaces, les traces de ces aménagements en terrasse.

L'activité oléicole et ses aménagements spécifiques en restanques, se retrouvent à différents endroits du territoire, y compris sur les communes du Moyen et Haut-Pays.

Ces activités ont modelé le paysage, mais également structuré le parcellaire, pour des raisons d'accès aux terres, d'adaptation à la topographie, etc..

Une topographie qui a impliqué l'inscription de constructions sur de grandes parcelles, en lien avec les courbes de niveaux.

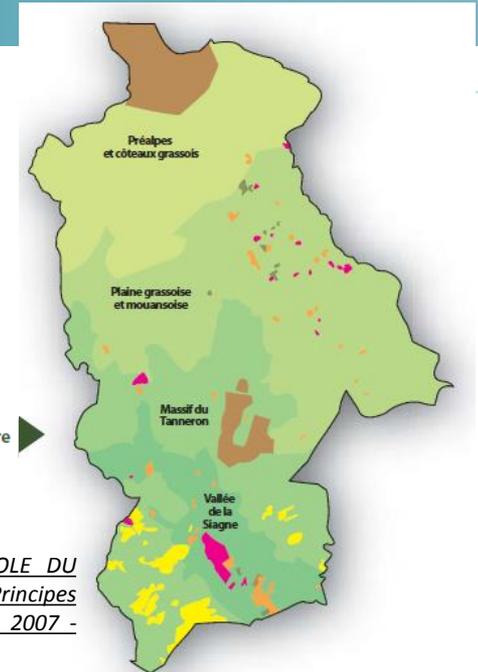
On retrouve encore cette spécificité au sein de l'offre actuellement proposée à la vente en terrain à bâtir, présentant des tailles significatives.

Ces grandes tailles de parcelles découlaient de la nécessité technique d'implantation en coteaux et de gestion des eaux usées à la parcelle, mais également de prix à l'époque nettement inférieurs à ceux des territoires limitrophes (Antibes, Nice, Cannes) qui permettaient aux acquéreurs de s'offrir de plus grandes surfaces.

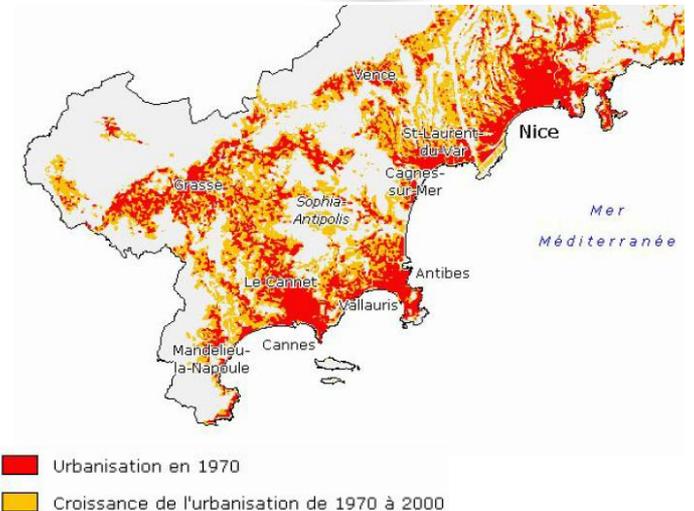
En coteaux, des fonciers qui offrent des vues remarquables.

Le parcellaire, composé de grandes unités, accessibles et peu onéreuses, en lanière et en terrasse, présentait un attrait fort pour l'accueil d'habitations individuelles. L'émergence des constructions des maisons individuelles s'est engagée dès le début des années 80 et s'est poursuivie jusqu'à très récemment.

Un territoire accessible, des fonciers disponibles et attractifs, une demande grandissante en individuel, face à d'autres territoires beaucoup plus chers,... Tout cela a contribué au renforcement des constructions en individuel, avec une urbanisation résidentielle forte, traduite par une consommation foncière importante au cours des 30 dernières années.



Source : CHARTE AGRICOLE DU PÔLE AZUR PROVENCE - Principes et programme d'actions - 2007 - 2012



Source : Rapport DTA Alpes Maritimes – Décembre 2003

2. Contexte de marché

2.3 - Des effets d'aubaine (prix et offre) qui ont participé au développement d'un habitat diffus au cœur du territoire mais également en périphérie

L'attrait des prix bas et d'une offre accessible et disponible en terrains à bâtir, ont favorisé le développement d'un habitat individuel dans le secteur 'Dense' du territoire, mais également au sein du 'Moyen Pays', voire pour partie au sein du 'Haut Pays' dans les années 80 à mi-2000.

On retrouve ces effets de diffusion et d'attrait dans les cartes ci-contre soulignant l'évolution de la localisation de l'offre sur le territoire entre 2007 et 2015.

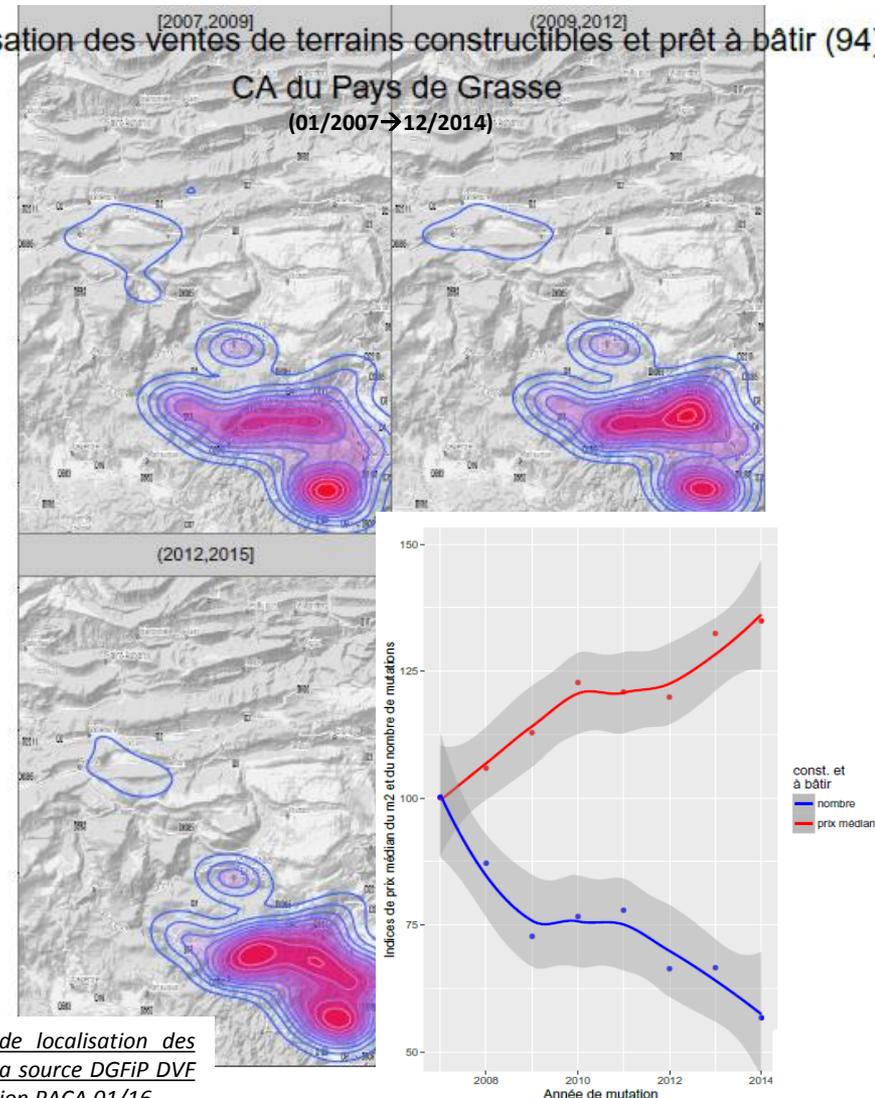
Si plusieurs « marchés » se dessinaient - 'Haut-Pays', 'Moyen Pays' et 'Secteur dense' -, il ressort désormais que les secteurs 'Dense' et 'Moyen Pays' forment un *même marché* étendu à l'ensemble des communes, y compris celles plus excentrées comme Saint-Cézaire et Saint-Vallier.

Un marché qui, à partir de 2007, s'est raréfié en offre et qui a enregistré une évolution constante de ses prix, amenant désormais les acquéreurs à modifier leurs « cibles ».

Lors de nos rencontres avec les communes du Haut-Pays, il est ressorti effectivement que la demande en terrain à bâtir avait nettement diminué depuis 2014-2015. Certaines communes ont constaté des rétractations d'acquéreurs potentiels, ou des difficultés de certains lotissements et terrains à trouver preneur.

Sur le Moyen Pays, cette hausse du prix du foncier s'est traduite principalement par une exclusion d'une partie de la clientèle locale, traditionnelle - jeunes couples, jeunes familles - au profit d'une clientèle extérieure, issue souvent des territoires limitrophes.

Localisation des ventes de terrains constructibles et prêt à bâtir (94)



Source : Région Alpes Côte d'Azur – Carte de localisation des transactions - Analyse des marchés à partir de la source DGFip DVF 2015/3 - Réal: CEREMA Méd-BL pour le cpte Région PACA 01/16

IV- LE VOLET FONCIER

2. Contexte de marché

2.4 - Une structure viaire, des dessertes inter-quartiers, qui doivent faire face à un trafic grandissant en voitures

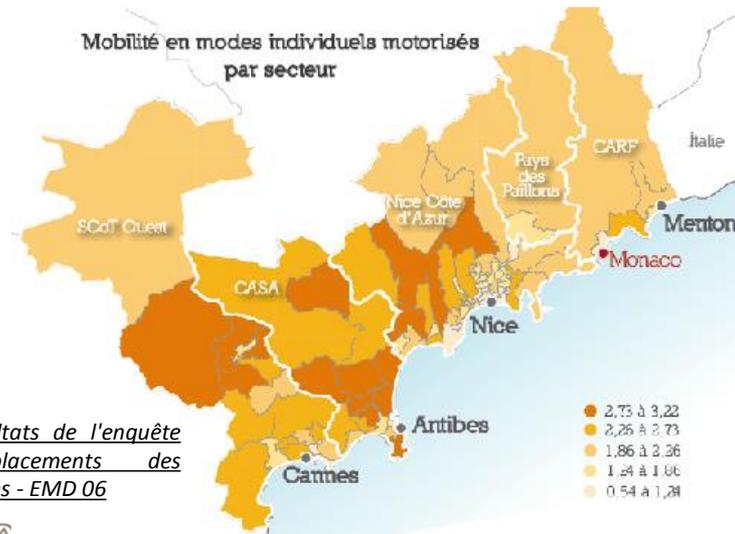
Un territoire caractérisé par une mobilité en modes individuels motorisés importante (cf. carte ci-dessous).

La DTA soulevait déjà une problématique majeure pour le territoire : « L'explosion des mobilités et les risques de saturation du dispositif transports-déplacements » (cf. Rapport DTA Alpes Maritimes – Décembre 2003)

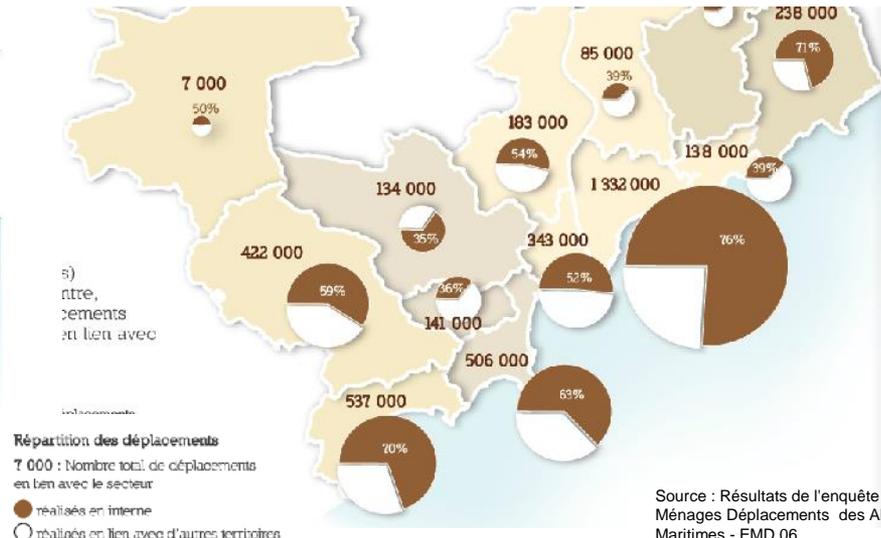
« L'augmentation des déplacements s'explique par le caractère polycentrique de la conurbation doublé d'une importante urbanisation diffuse dans le Moyen-Pays, par l'absence de transports en commun performant et par les comportements communs privilégiant l'usage de la voiture individuelle qui représente 85 % de l'ensemble des déplacements motorisés ».

Un pôle urbain « autonome et aux échanges internes forts », intégrant un Moyen et Haut-Pays aux déplacements d'échanges grandissants.

Le poids des déplacements internes est le plus fort sur les principaux pôles urbains et économiques du territoire (cf. Grasse). Ces espaces démontrent d'une certaine autonomie, contrairement par exemple au Moyen Pays où le poids des déplacements d'échange est plus important (cf. graphique ci-après).



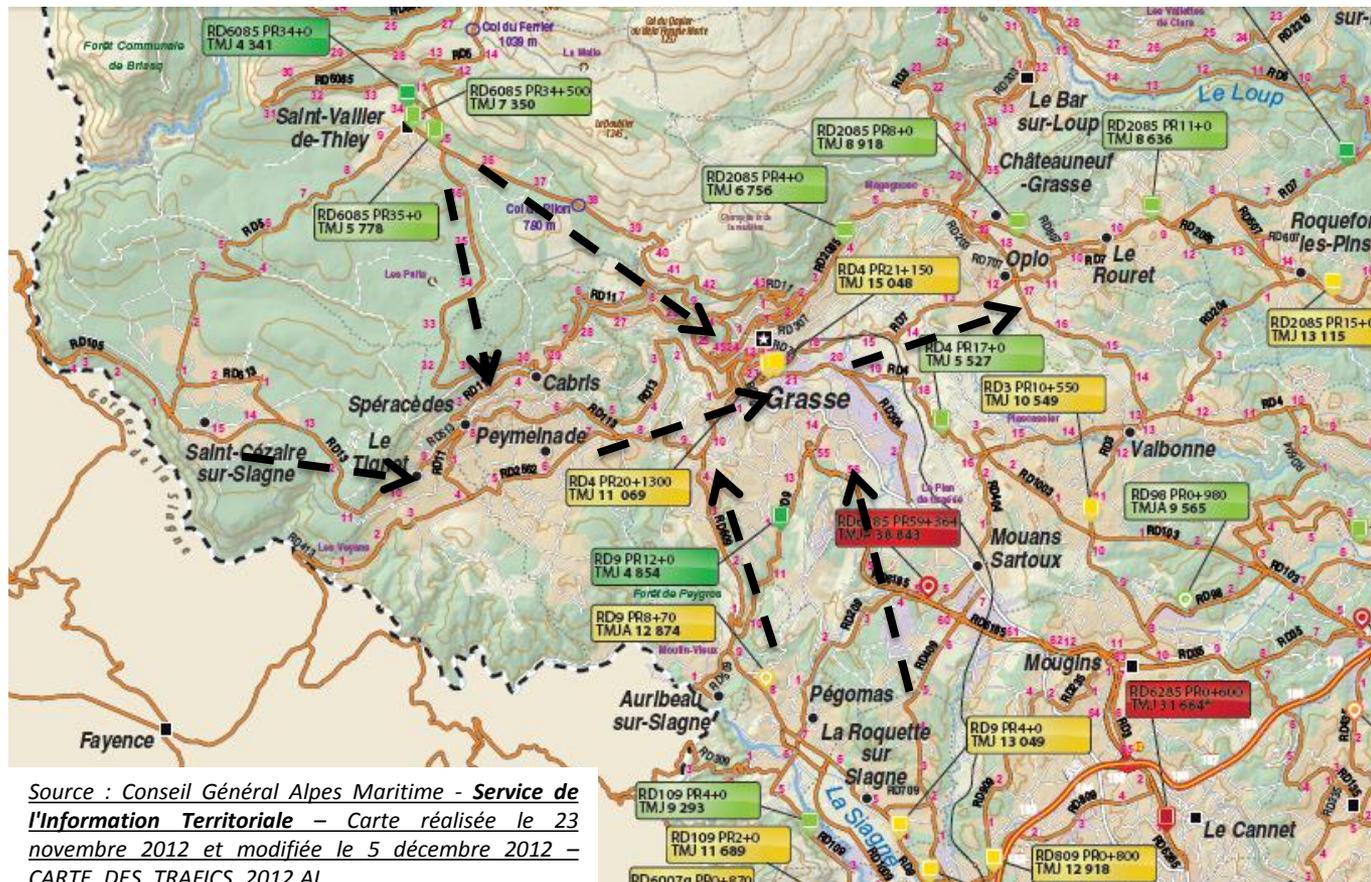
Source : Résultats de l'enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes - EMD 06



Source : Résultats de l'enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes - EMD 06

2. Contexte de marché

2.5 - Une convergence des déplacements pendulaires internes vers Grasse, mais également d'échanges avec le Haut et Moyen Pays qui génère des difficultés



Source : Conseil Général Alpes Maritime - Service de l'Information Territoriale – Carte réalisée le 23 novembre 2012 et modifiée le 5 décembre 2012 – CARTE DES TRAFICS 2012.A1

Lors de nos rencontres avec les communes, certains élus ont fait part de leur réflexion face à l'émergence de départs de certains ménages de leur commune en raison des difficultés de déplacement au quotidien. La question des déplacements et des transports est au cœur des enjeux des communes du territoire, avec la prise de conscience d'une nécessité de « faire autrement » et d'apporter de nouvelles alternatives.

Des déplacements pendulaires quotidiens qui s'inscrivent sur les principaux axes nord-sud et est-ouest.

Des accès contraints par le relief ou des voiries qui limitent les possibilités de développement en transport collectif sur certains axes et qui favorisent l'usage de la voiture.

En effet, plusieurs nœuds routiers ressortent :

- Celui de l'ouest RD 2562 avec le passage de Peymeinade, axe de déplacement est-ouest mais également des déplacements venant du nord (depuis Saint-Cézaire-sur-Siagne, et Saint-Vallier-de-Thiery pour partie – RD 13 et RD5) ;
- Celui au sud de Grasse, RD 9 et 609, axe de déplacement depuis Auribeau-sur-Siagne et Pégomas, mais également depuis Mouans-Sartoux (RD4 et 304) ;
- Celui à l'est de Grasse, RD 2065 et RD7.

2. Contexte de marché

2.6 - Un marché en terrains à bâtir qui amorce un repositionnement de son offre, anticipant les évolutions à venir

Si, jusqu'à présent, l'offre s'inscrivait dans le prolongement des décennies précédentes (cf. graphique ci-contre), le **marché foncier des terrains à bâtir est en train de se réajuster aux évolutions et aux nouvelles contraintes du territoire :**

- rareté de l'offre en extension ;
- limitation de l'étalement urbain et du mitage ;
- potentialités encadrées et ciblées sur les espaces déjà bâtis.

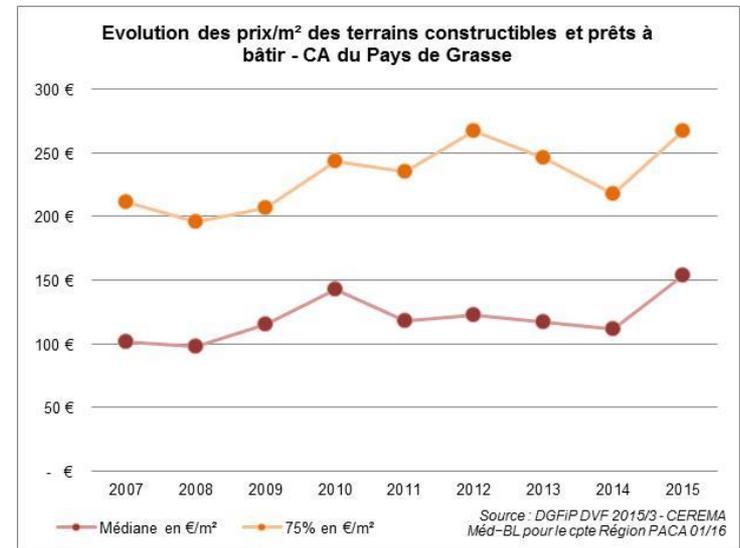
Nous avons relevé, en janvier 2016, plus de 30 terrains constructibles affichés à la vente sur le territoire de la CA du Pays de Grasse. Nous avons exploité ces données et établi une analyse mettant en exergue que :

- L'offre relevée en terrains à bâtir en diffus à la vente présente **une moyenne de 241 468 € pour 1 445 m², soit 142 €/m² moyen**, qui reste dans la tendance du « marché classique » du territoire ;

L'exploitation des données DVF aboutissait à l'établissement d'un prix/m² médian en 2015 de 154 € pour les terrains constructibles et prêts à bâtir (cf. graphique ci-contre), pour une surface médiane de 1.250 m².

Au regard du positionnement des autres segments de marchés immobiliers (cf. tableau ci-contre), cette offre se place parmi les plus chères du territoire, si l'on raisonne « terrain + maison » et répond désormais à des budgets supérieurs à plus de 400 000 €.

- Au sein de l'offre relevée, on note le **développement d'un nouveau positionnement / segment de marché en terrains à bâtir plus compacts**, issus de dents creuses ou de redécoupages parcellaires et présentant les caractéristiques suivantes : un prix moyen de 217 410 € pour 608 m², soit un prix de **361 €/ m²**.



Exploitation des données DVF sur la période 2013-2014

	Volume de transactions	Somme des prix des transactions	Valeur moyenne
Appartement ancien	1324	216.800.000 €	163 746 €
Maison	1135	461.800.000 €	406 872 €
Appartement VEFA	257	67.200.000 €	261 479 €
Maison VEFA	13	4.800.000 €	369 231 €
Marché des terrains constructibles / prêts à bâtir	278	62.340.000 €	224 245 €

Une offre en « terrains plus compacts » se développe dans les secteurs 'Dense' et 'Moyen Pays', confirmée par les communes, et posent plusieurs enjeux : le renchérissement du prix/m² qui viendra impacter les autres formes d'habitat - et ainsi renchérir les charges foncières -, et la poursuite du développement d'un habitat individuel par une production foncière de particuliers, en diffus.

2. Contexte de marché

2.7 - Un territoire qui enregistre également un ralentissement des programmes en collectif neuf en VEFA et un réajustement de prix

Des mises sur le marché de nouveaux programmes de collectifs en VEFA qui se sont fortement ralenties, voire arrêtées (cf. ci-contre graphique).

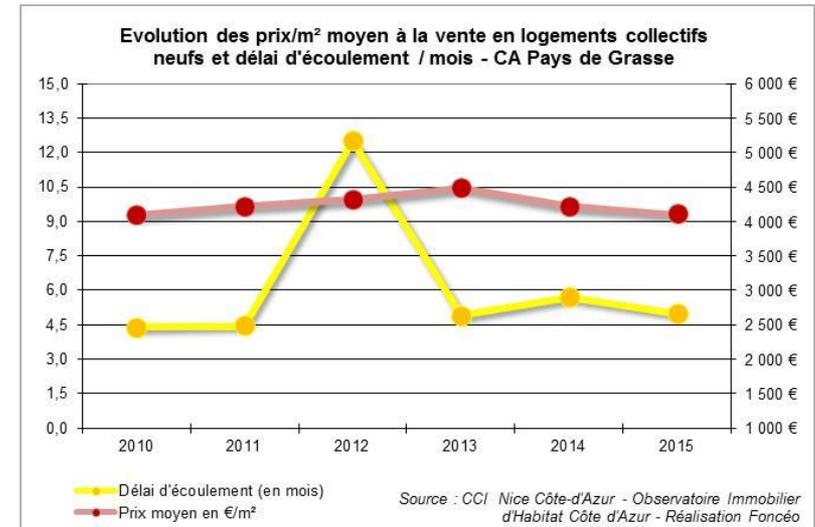
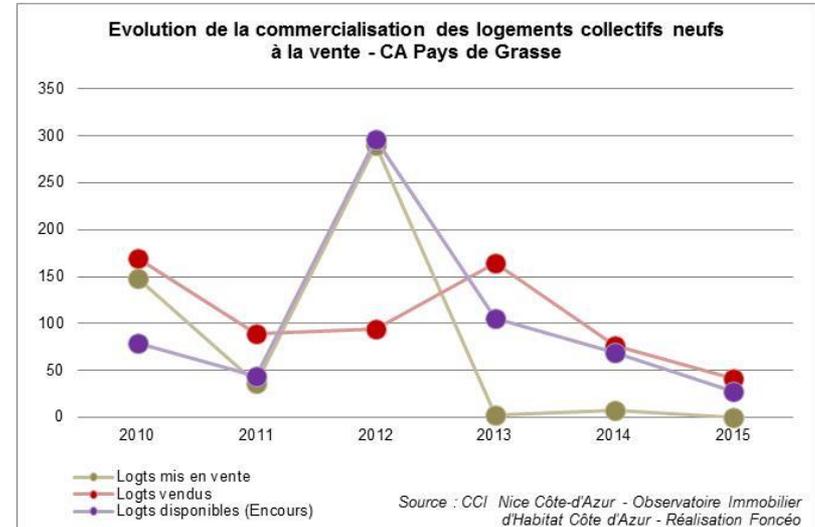
Plusieurs raisons à cette situation :

- Des contentieux plus nombreux qui bloquent certains projets ;
- Des révisions/modifications de document d'urbanisme qui prolongent les délais d'engagement des projets = décalage dans le temps ;
- Des projets en renouvellement urbain qui ont du mal à trouver un équilibre, une faisabilité financière.

Des conditions de marchés qui semblent pour autant plutôt porteuses, avec :

- Des prix moyens au m² à la sortie qui plafonnent sous les 4 500 €/m² - hors stationnement, voire même se repositionnent à la baisse désormais sur les 4.000 €/m² hors stationnement (cf. graphique ci-contre).
- Des acquéreurs - logements vendus - qui ont suivi les mises en vente (cf. graphique ci-contre), y compris sur l'année 2012, marquant un pic important de mises sur le marché de nouveaux programmes de collectifs en VEFA, témoignant d'un marché à la demande réceptive et en attente.

Cela se traduit par des délais d'écoulement qui restent satisfaisants (cf. graphique ci-contre), en se positionnant sous les 6 mois - hors année 2012.



2. Contexte de marché

2.8 - Une offre en collectif neuf en VEFA qui reste axée sur les 2 et 3 pièces

Parmi les programmes de collectifs neufs en Vefa mis à la vente, la répartition des logements vendus par taille et par année souligne **une orientation des promoteurs à privilégier une granulométrie centrée sur les 2 et 3 pièces, qui représentent en moyenne près de 90 % (cf. graphique ci-contre).**

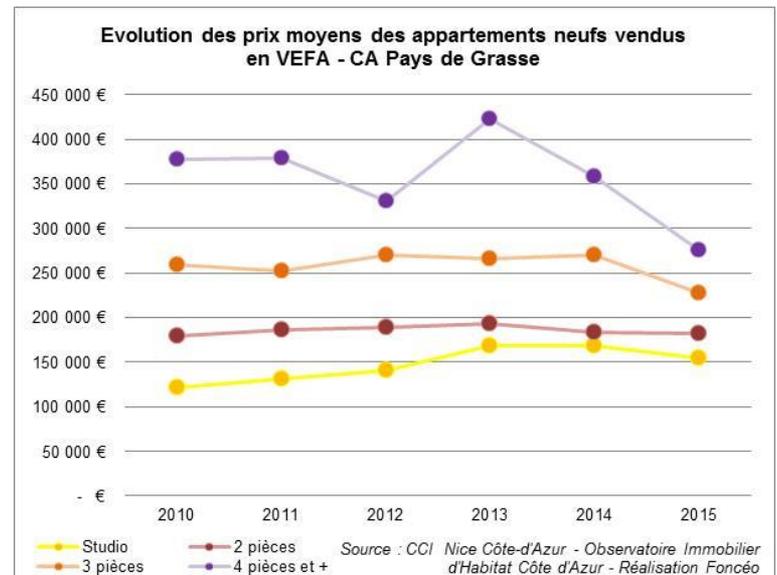
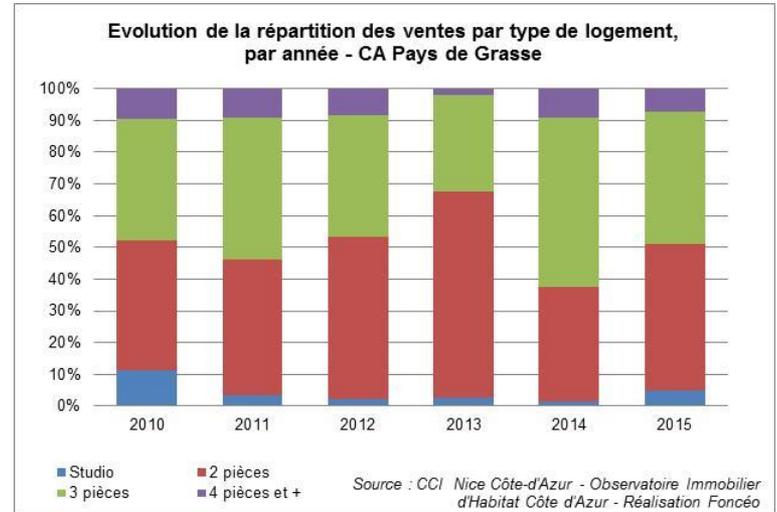
Ce positionnement s'apparente à un **marché d'investisseurs**, recherchant à développer des produits maîtrisés dans un budget ciblé.

Cependant, dans le cas du territoire, il s'agit également de répondre à une clientèle à la fois :

- Locale, d'acquéreurs occupants, plutôt limitée en budget - jeunes couples, jeunes familles - et recherchant un logement évolutif et adaptable à sa situation, et bien situé, plutôt central ;
- Locale, plus âgée, recherchant un pied-à-terre sans contrainte - ni trop grand, ni trop d'espace à entretenir -, en centre-ville, confortable et bien équipé (sécurisé, ascenseur, etc.) ;
- Extérieure, familiale ou de jeunes retraités, recherchant un pied-à-terre sans contrainte - pas trop grand, et pas d'espace à entretenir -, dans un espace paysagé en milieu urbain, avec les commodités à proximité, bien exposé et avec vue (si possible).

Dans cette cible multiple, au final, les appartements de 2 et 3 pièces répondent au mieux à la diversité des besoins et des situations.

Le **graphique ci-contre** vient illustrer ce positionnement et souligne ainsi la tendance de **recentrage des prix moyens sur les budgets compris entre 150 K€ et 250 K€.**



IV- LE VOLET FONCIER

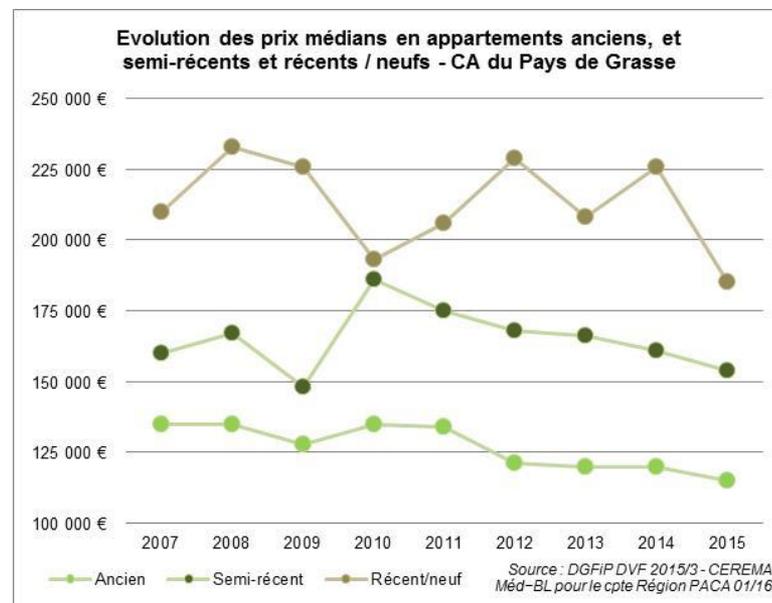
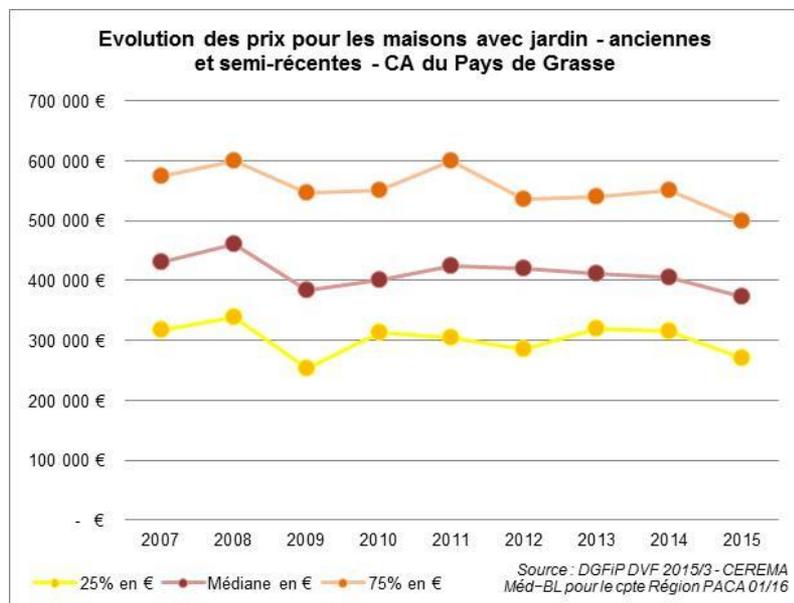
2. Contexte de marché

2.9 - Une évolution que l'on retrouve sur les marchés immobiliers de l'ancien à la revente

Des transactions en maison individuelle ancienne et semi-récente avec jardin qui viennent également confirmer la tendance au « réajustement » des prix.

La médiane des transactions en maison individuelle ancienne et semi récente avec jardin se place ainsi en 2015, sous les 400.000 €, alors qu'en 2008, elle était supérieure aux 450.000 €.

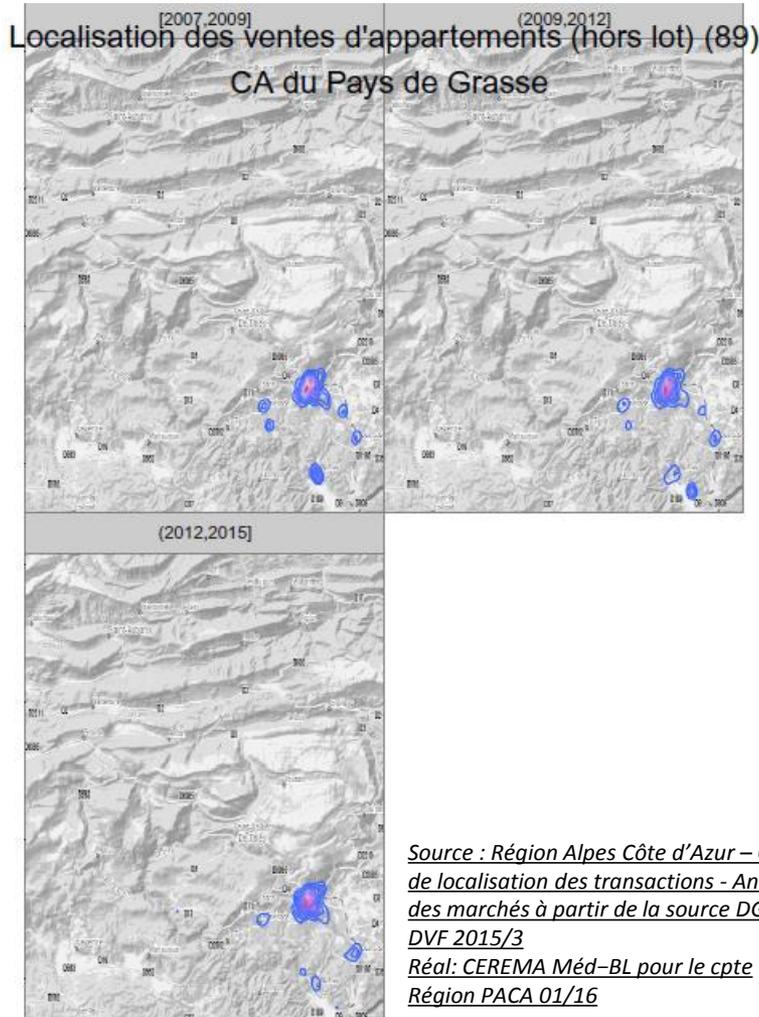
Des transactions en appartements anciens et récents qui viennent confirmer la tendance de recentrage des ventes et des acquisitions sur des budgets inférieurs, comme observé sur l'offre en VEFA neuve, sauf que le segment de budgets se situe un cran en dessous, compris entre 125 et 200 000 €.



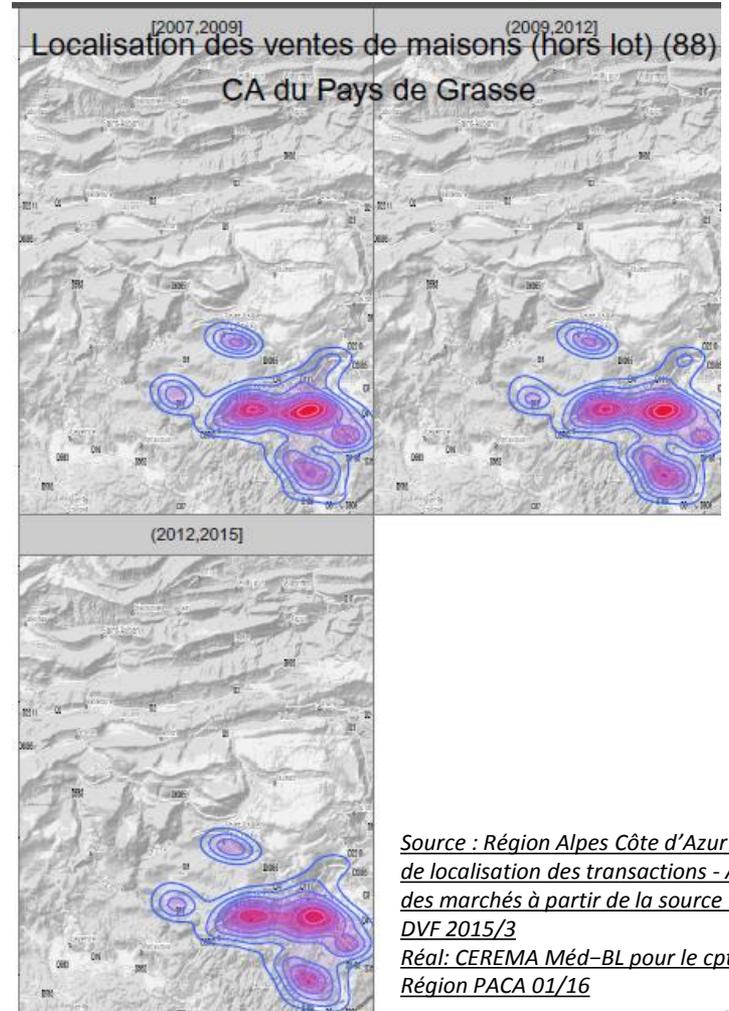
2. Contexte de marché

2.10 - Une localisation des transactions qui soulignent les spécificités de ces marchés

Des transactions en appartements anciens qui matérialisent un marché en collectif très localisé et limité en possibilités à certaines communes.



Des transactions en maison ancienne à la revente qui forment et s'inscrivent désormais dans un même marché, comme pour les terrains à bâtir, au sein des secteurs 'Dense' et 'Moyen Pays'.



2. Contexte de marché

2.11 - En résumé : un réajustement des marchés immobiliers et un renchérissement des prix des terrains à bâtir qui aura un impact sur la production foncière à venir pour le logement

Un territoire qui a pris de la valeur et dont certaines adresses résidentielles se sont fortement valorisées et sont devenues des références sur le territoire - d'où la localisation ciblée de l'offre des transactions.

- Il conviendra de continuer à bénéficier de ces « locomotives » et de maintenir une offre en accession libre .
- Pour autant, il importe de maîtriser et contenir les hausses de valeurs pour continuer à disposer d'un territoire attractif, d'autant plus dans une phase de réajustement des prix de l'immobilier et de risque de renchérissement des prix de foncier.

Cela signifie que le territoire et les communes, doivent se doter d'outils afin de favoriser une offre foncière « organisée et programmée », en réponse aux besoins de prix contenus à la sortie pour les ménages désormais exclus des marchés de l'individuel et du terrain à bâtir.

Un PLH, en lien avec les communes, qui se doit d'initier de nouvelles approches « foncier - habitat » sur le territoire :

- Donner la place à des opérations de renouvellement urbain et à des produits de taille intermédiaire dans des espaces résidentiels proches des centres et des transports.
- Anticiper sur les possibilités de développement de certains grands fonciers afin de bénéficier de jonctions entre les projets, les programmes (recherche de péréquation).
- Sortir de l'opportunité foncière comme « action », où le particulier cherchera de plus en plus à réaliser lui-même une opération, pour s'inscrire dans une approche plus globale de constitution de réserves foncières.



LE PARTENARIAT AVEC L'EPF PACA

Les différentes études lancées dans le cadre du partenariat entre le Pôle Azur Provence et l'Établissement Public Foncier PACA (EPF PACA), ont permis de prioriser des actions en vue de réaliser des programmes de logements à moyen et long terme dans le cadre des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat.

Zoom 2013

En 2013, le Pôle Azur Provence et l'EPF PACA ont poursuivi le partenariat d'intervention foncière permettant de soutenir la politique foncière des communes dans le cadre d'opérations concourant à atteindre les objectifs de mixité du parc de logement inscrits dans le PLH communautaire. A titre d'exemple, des terrains ont pu être acquis en 2013 par l'EPF PACA afin de permettre un projet de réaménagement du centre-village de la Roquette.

Source : Rapport d'activité 2013 – Communauté d'agglomération du Pays de Grasse

Dans le même objectif, d'autres études ont été réalisées avec l'accompagnement de l'EPF PACA sur des projets structurants au sein des communes d'Auribeau-sur-Siagne, de Peymeinade, Le Tignet, etc..

Une pression foncière et un risque d'inflation des prix du foncier, rendant opportune la mise en place d'actions d'anticipation dans le temps sur les fonciers encore disponibles et stratégiques, d'un accompagnement par des outils de portage foncier sur les projets structurants de centre-ville, mais également en renouvellement urbain sur les espaces centraux . Pour une meilleure efficacité de l'action foncière, il convient en amont, d'inscrire dans les documents d'urbanisme, des règles adaptées, des secteurs ciblés par des obligations de mixité sociale et d'opération d'ensemble. Notre approche foncière du PLH a accompagné les communes vers cette réflexion.

3. Enjeux relevés pour le territoire

3.1 - Sur le Haut Pays

Des temps forts de rencontre des communes, par secteur, ont permis de prolonger les réflexions en lien avec les enjeux du foncier.

En complément des rencontres avec les communes des secteurs 'Dense' et 'Moyen Pays', des ateliers géographiques ont également été réalisés.

Un atelier avec les communes du secteur du 'Haut Pays' a mis en exergue les spécificités du territoire, ses problématiques et ses enjeux propres :



- Les difficultés de commercialisation de certains lotissements en cours.
- La rénovation du patrimoine ancien et plus particulièrement en cœur de bourg.
- Les difficultés à mobiliser d'autres acteurs de l'immobilier, de la rénovation.
- L'accueil de nouvelles populations, via un **habitat de qualité**, et surtout le développement de nouveaux emplois.
- La mise en réseau des opportunités d'hébergement et de logements vacants en réponse aux besoins de saisonniers, mais également d'actifs arrivant sur le territoire.
- Garder, voire maintenir un habitat dans le parc de logements « actif »



Contrairement aux autres secteurs, qui font face à une pression foncière grandissante, l'enjeu foncier semble moindre sur le secteur du 'Haut-Pays' en matière d'habitat. Les communes disposent de potentialités foncières sur lesquelles aujourd'hui il n'y a plus ou très peu de candidats pour construire. La problématique principale porte sur la vacance, au sein du parc privé, mais également du parc locatif social.

IV- LE VOLET FONCIER

3. Enjeux relevés pour le territoire

3.2 - Sur le 'Moyen-Pays'

En complément des rencontres avec les communes, un séminaire a été initié afin de rassembler l'ensemble des élus et techniciens autour de quelques problématiques communes à ce secteur, issu de la démarche PLH.

- Les difficultés d'accès des jeunes aux logements individuels neufs et anciens.
- **Une évasion des jeunes vers les « villes plus structurées » en locatif et accession en appartement**, comme Grasse et Mouans-Sartoux.
- Le risque d'une accélération du phénomène de redécoupage parcellaire au sein des quartiers pavillonnaires, du renforcement d'une production de foncier constructible en diffus par les particuliers à partir des grandes parcelles et domaines privés existants.
- Un territoire où l'on retrouve encore parfois de grandes emprises foncières disponibles en périphérie ou en cœur de quartier. **Un enjeu fort sur ces espaces de traduction en matière d'habitat, permettant de densifier, de limiter l'étalement, tout en conservant une qualité d'habitat et de paysage.**
- **Une nécessité de travailler une autre forme d'habitat, de type intermédiaire permettant de répondre aux nouveaux besoins de logements tout en conciliant le caractère résidentiel et préservé de ces grands espaces.**
- L'absence de cœur de village, un cœur historique qui n'est plus adapté à la nouvelle taille de la commune, qui a connu un fort développement urbain et démographique, à l'accueil de nouvelles populations, de nouveaux besoins.
- **Cela interroge sur les réponses adaptées aux demandes de « retour en centre ville » des anciens, aux besoins en logements des jeunes actifs à proximité d'aménités renforcées**, en attente de plus de services, de commerces de proximité, d'animation.



L'enjeu foncier est fort sur le 'Moyen Pays', en termes de :

- Pression foncière et de prix, dans des espaces qui vont se densifier, se développer par le « privé » ;
- Fonctionnement et d'organisation, où le modèle individuel risque de mettre en difficulté le territoire ;
- Diversité d'habitat et d'offre nouvelle en logements, en réponse aux besoins des populations locales.

3. Enjeux relevés pour le territoire

3.3 - Sur le secteur dense

Les communes du secteur dense ont fait l'objet de plusieurs rencontres et d'échanges afin de bien exposer les enjeux du futur PLH, et du volet foncier.

En synthèse, il ressort de ces échanges les enjeux suivants :

- Une volonté de préserver les derniers espaces encore vierges et naturels, de maintenir les espaces pour les activités agricoles présentes (maraichage, fruits et légumes, fleurs, etc.).
- Une mobilisation des outils de projet et de mixité au sein des espaces stratégiques et de projet pour la commune, à travers son document d'urbanisme (PLU).
 - Une recherche de diversité d'offre de logements et de répartition des réalisations au sein du territoire à travers la mise en place de servitudes et de périmètres de mixité sociale au sein des PLU.
 - Une recherche d'opérations d'ensemble sur certaines grandes emprises foncières avec la mise en place d'OAP (Opération d'Aménagement Particulière).
- Des quartiers pavillonnaires parfois importants en taille, au sein de la commune, avec des risques de redécoupage parcellaire en lien avec un aménagement diffus ancien, qui privilégiait de grandes parcelles par construction.
- Un besoin de revaloriser les centres-villes anciens, par le développement de nouvelles opérations immobilières, intégrant des commerces et des services, voire de nouveaux équipements.
- Un territoire aux contraintes fortes (pentes, risques, espace inondable, protégé, etc.) qui en limite les possibilités d'extension, et qui génère un renchérissement des coûts des opérations sur les fonciers qui restent constructibles.



Un secteur dense qui entre dans un nouveau modèle « d'équation foncière et immobilière », au sein de laquelle les péréquations seront de plus en plus difficiles à tenir.

A la fois pour répondre aux besoins et aux obligations, mais également pour le bon montage et la faisabilité des projets, il semble opportun pour les communes de s'orienter, pour certains fonciers stratégiques, sur des programmes propres en locatif au sein d'opérations globales.

Les communes du secteur dense ont déjà et continueront à mobiliser les outils de mixité sociale au sein de leur document d'urbanisme. L'enjeu à venir pour le territoire sera sa capacité à développer et à promouvoir des opérations 100% en locatif social.

4. Gisements fonciers potentiels retenus pour le PLH

4.1 - Une démarche qui a permis de souligner les enjeux fonciers du territoire, partagés avec les communes

Un premier travail d'identification des potentialités foncières.

Ce travail portait sur l'identification de l'ensemble des gisements fonciers potentiels constructibles, au sein des zones U et AU/NA, tels qu'inscrits dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Suite à l'identification de potentiel par SIG, a été réalisé un repérage complémentaire sur le terrain des communes du territoire, et plus particulièrement des communes des secteurs « dense » et « Moyen Pays ».

Ce travail a permis de constituer **un support cartographique** et d'échanger avec les communes sur :

- **327 unités foncières relevées** et pouvant potentiellement se traduire par un projet à court, moyen ou long termes, dont :
 - **221 d'initiatives privées**, sous forme de *redécoupage parcellaire ou de petites opérations de lotissement* ;
 - **106 d'initiatives ou d'accompagnement public**, sous forme d'*opérations de renouvellement urbain, de revalorisation d'anciens sites bâtis, de densification de dents creuses ou d'espaces libérés, en centre urbain ou au sein de quartiers périphériques* ;
- représentant au total la qualification de **1.272 parcelles** sous SIG ;
- pouvant aboutir potentiellement à la réalisation d'environ 6.300 logements dont 2.900 logements issus d'initiatives privées potentielles - si volonté des propriétaires et volonté de la commune.

Comme rappelé en introduction, **ce travail de repérage foncier pour le PLH a permis d'avoir une véritable confrontation des « regards » et d'alimenter, en complément des démarches en cours des communes** (modification ou révision de leur document d'urbanisme), **la réflexion sur les potentialités foncières « en jeu »**, à la fois au regard des terrains nus encore constructibles, mais également des potentialités de densification au sein des espaces urbains et pavillonnaires.



IV- LE VOLET FONCIER

4. Gisements fonciers potentiels retenus pour le PLH

4.2 - Des communes qui ont pris conscience des enjeux et qui se veulent « actrices » dans la production à venir

Un « volet foncier » en adéquation avec les nouveaux cadres d'actions et de projets issus des documents d'urbanisme des communes.

Entre les 1^{ers} résultats et la validation du volet foncier, plusieurs évolutions et échanges ont eu lieu :

- Les communes ont poursuivi leur travail d'élaboration, de modification ou de révision des documents d'urbanisme, et ont finalisé leurs nouvelles orientations de projet en intégrant en grande partie de nouveaux outils de mixité au regard des réflexions et des enjeux apportés par les potentialités relevées (y compris privés) ;
- De ce fait, un plus grand nombre de potentialités sont désormais inscrites dans un cadre de projet plus « précis et volontaire » par la Commune, en y apportant des « encadrements et des objectifs » de programmation et de production (dont de mixité sociale) ;
- Les potentialités de projets structurants, centraux et de renouvellement urbain, ont été priorisés dans les fonciers portant les objectifs du futur PLH ;
- Des documents d'urbanisme qui démontrent une prise de conscience de l'enjeu du développement de la production foncière en diffus, à partir des possibilités de « redécoupage parcellaire » et des impacts potentiels sur le fonctionnement du territoire.

Le « volet foncier final » compte 123 projets représentant un potentiel en logement neuf d'environ 4.900 logements dont un peu plus de 2.400 logements locatifs sociaux. Parmi ces 123 projets, dont :

- 38 potentiellement privés en intégrant une mixité sur le projet à venir ;
- 34 développés dans le cadre de l'application d'une Servitude de Mixité Sociale (SMS) ;
- 12 inscrit dans un Périmètre de Mixité Sociale (PMS) ou une OAP et 5 faisant l'objet d'un portage (convention) de l'EPF PACA ;
- 13 identifiés au sein d'un Emplacement Réserve (ER) pour logement locatif social ;
- 15 relevant de projets en « renouvellement urbain » en cours de réflexion ;
- les 6 restants étant portés par les communes ou en lien avec un bailleurs au sein de projets sur des terrains communaux.



4. Gisements fonciers potentiels retenus pour le PLH

4.3 - Un territoire qui souhaite préserver ses potentialités à venir, et s'inscrire dans un « effort de construction » dans le temps

Un potentiel foncier qui répond aux attentes du PLH, sans, pour autant, consommer toutes les réserves du territoire.

Du potentiel relevé à la base, et suite aux échanges avec les communes, il ressort :

- **Des potentialités mobilisables sur la durée du PLH :**

Elles représentent le potentiel retenu pour le PLH en logement neuf, à savoir environ 4 900 logements dont un peu plus de 2 400 logements locatifs sociaux, répartis en 123 projets.

Ont été privilégiés parmi ces potentialités, les projets de revalorisation de cœur de bourg, de reconversion de tissus anciens - économiques et/ou résidentiels, de confortement le long des principaux axes de transports, de densification autour des centres bourgs.

- **Des potentialités « préservées et gelées » afin de conserver des réserves à moyen et long termes.**

Elles représentent le différentiel - entre le potentiel retenu pour le PLH et le potentiel relevé -, soit une estimation d'environ 1 500 logements supplémentaires, pour lesquels la traduction opérationnelle n'est pas encore définie et ne pourra être engagée sur la durée du futur PLH, mais plus vraisemblablement sur les PLH suivants.

Il s'agit des projets qui se dessinent, et qui arriveront à maturité à terme, au sein d'espace plus complexe de reconversion urbaine (nécessitant un temps long de mise en œuvre - 10-15 ans, de mobilisation d'espace gelé à ce jour et représentant à terme un potentiel possible de « nouvelles urbanisations », de reconversion d'anciens site résidentiels (dont Riviera), ...

La mise en œuvre de ces potentialités foncières, dont celles du PLH à venir, dépendra bien évidemment de la validation des PLU en cours d'élaboration, et de leur traduction opérationnelle.



V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

1. Situation du parc privé

1. *Un parc privé qui représente 90 % des résidences principales, avec une prépondérance de propriétaires occupants et de maisons individuelles, sauf dans la ville-centre*
2. *Potentiellement 3,8 % de logements privés dégradés, en particulier dans le locatif, mais une problématique assez concentrée sur certains secteurs - communes du Haut-Pays et centre historique de Grasse*
3. *Un parc privé qui accueille des ménages précarisés*
4. *Des enjeux forts en matière de performance et de précarité énergétiques dans le parc de logements*

2. Situation du parc social

1. *Une offre locative sociale qui reste quantitativement limitée, très concentrée géographiquement*
2. *Une offre répartie entre 21 organismes gestionnaires, dont les 5 principaux bailleurs détiennent 75% du parc*
3. *Un parc locatif social majoritairement collectif, proposant peu de grands logements*
4. *Une offre locative sociale assez récente avec des niveaux de loyer élevés, des efforts récents de développement dans le Moyen-Pays*
5. *Un parc locatif social sous tension : une faible mobilité, en particulier dans le secteur urbain dense*
6. *Une demande en logement social qui augmente, et un délai d'attente important*
7. *Les demandeurs de logement social de la CA du Pays de Grasse ont un profil assez similaire à celui des demandeurs de l'ensemble du département, si ce n'est qu'ils présentent une situation plus stable du point de vue des revenus*
8. *Une pression dans le parc social particulièrement marquée sur les petits logements, notamment pour répondre à la demande des personnes isolées*
9. *Un accès plus difficile au parc social pour les ménages aux revenus supérieurs aux plafonds PLUS*
10. *Un accès au parc moins fluide pour les demandes de mutation, et des difficultés d'accès au parc pour les ménages en situation de sous-location ou d'hébergement et ceux résidant dans un habitat de fortune*
11. *Un territoire soumis à de forts objectifs de rattrapage SRU*
12. *Une montée en puissance de la production de l'offre locative sociale, mais un effort encore bien en-deçà des objectifs SRU*
13. *Deux quartiers prioritaires au regard de la Politique de la Ville où le parc social n'est pas forcément prédominant*

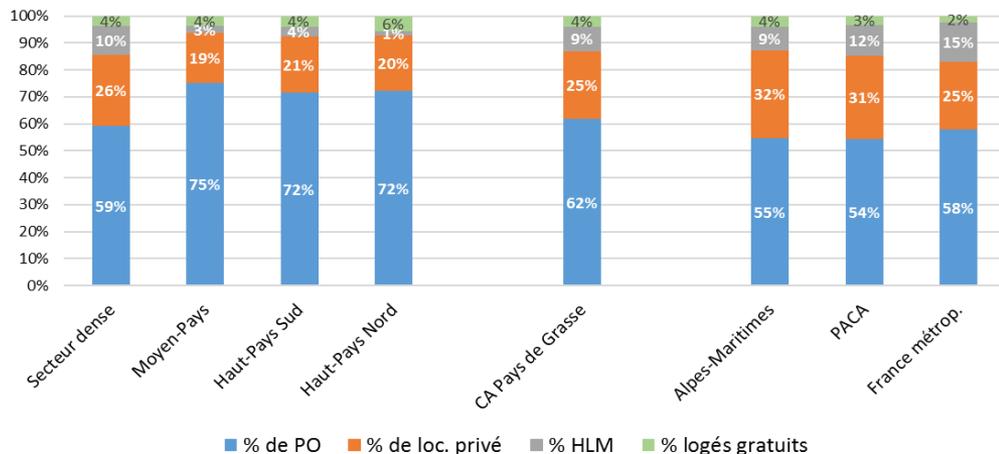
V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

1. Situation du parc privé

1.1 - Un parc privé qui représente 90 % des résidences principales, avec une prépondérance de propriétaires occupants et de maisons individuelles, sauf dans la ville-centre

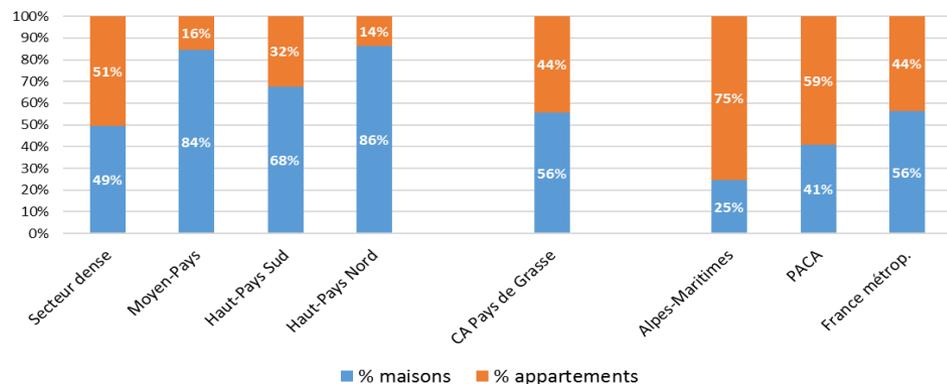
Statuts d'occupation en 2013 selon le recensement de l'INSEE

Traitement GTC-FGN



Ventilation du parc de logements entre maisons individuelles et appartements en 2013 selon le recensement de l'INSEE

Traitement GTC-FGN



Compte-tenu de la faiblesse de l'offre sociale, le parc privé a un poids prééminent dans les marchés puisqu'il représente 9 logements sur 10.

Par ailleurs, et comme cela a été précisé précédemment, le Pays de Grasse se singularise par une offre locative globale (privée et publique) assez réduite, et un fort taux de propriétaires occupants.

Cela tient notamment à la vocation d'accession à la propriété du territoire, mais également à l'offre proposée, ancienne comme neuve, qui est aujourd'hui très tournée vers la maison individuelle, y compris dans le secteur dense - sauf à Grasse où les maisons individuelles représentent 36 % de l'offre globale.

Il y a un enjeu fort de diversification des produits proposés, en particulier en faveur du locatif, ce qui passe par une production de « petits collectifs » et de formes d'« habitat intermédiaire » bien insérées dans le tissu existant.

V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

1. Situation du parc privé

1.2 - Potentiellement 3,8 % de logements privés dégradés, en particulier dans le locatif, mais une problématique assez concentrée sur certains secteurs - communes du Haut-Pays et centre historique de Grasse

Le parc privé potentiellement dégradé représenterait en 2013 près de 1 500 logements, soit 3,8% du parc privé - proportion un peu moins importante qu'au niveau régional.

- 72% de ce parc concerne le segment locatif, contre 65% dans le département – soit 9% du segment locatif privé, contre 6% dans le département.
- 64% de ce parc se situe à Grasse.
- On observe des taux nettement plus élevés dans certaines communes du Haut-Pays : Valderoure, Caille, Escragnolles, Séranon - 8 à 11%.

Le croisement avec d'autres indicateurs, comme l'ancienneté du parc privé, l'ancienneté de la vacance ou le poids des ménages pauvres permet d'identifier **les communes où la problématique de dégradation du parc privé est plus sensible**, à savoir Grasse et les communes du Haut-Pays.

	Résidences principales du parc privé en 2013	Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)		Parc privé d'avant 1949		Parc privé construit entre 1949 et 1974		Logts vacants >= 2 ans (sur le parc de logts)	Ménages du parc privé sous le seuil de pauvreté** en 2013			
		Nb	Tx sur les RP privées	Nb	Tx sur les RP privées	Nb	Tx sur les RP privées		Nb	Tx sur les RP privées	Part au sein des mén. LP	
Haut-Pays Nord	Amirat	19	s			s			s			
	Briançonnet	66	s	36	55%	s			20	30,3%		
	Collongues	30	s	14	47%	0	0,0%		s			
	Gars	18	s	s		0	0,0%		s			
	Le Mas	54	s	s		s			s			
	Les Mujouls	s	0	0,0%	s		s		0			
Saint-Auban	82	s		30	37%	18	22,0%	59%	22	26,8%		
Haut-Pays Sud	Andon	216	12	5,6%	67	31%	66	30,6%	50%	44	21,1%	51,3%
	Caille	178	18	10,1%	45	25%	36	20,2%	50%	43	24,9%	43,5%
	Escragnolles	198	18	9,1%	62	31%	24	12,1%	50%	42	21,3%	45,2%
	Séranon	215	18	8,4%	63	29%	59	27,4%	45%	43	20,4%	39,5%
	Valderoure	182	20	11,0%	42	23%	38	20,9%	46%	45	25,4%	37,1%
Moyen-Pays	Cabris	673	27	4,0%	230	34%	96	14,3%	29%	76	11,4%	22,5%
	Saint-Cézaire-sur-Siagne	1 587	69	4,3%	357	22%	190	12,0%	23%	207	13,1%	27,2%
	Saint-Vallier-de-Thiery	1 321	68	5,1%	236	18%	157	11,9%	24%	181	13,8%	27,3%
	Spéracèdes	531	24	4,5%	129	24%	134	25,2%	25%	60	11,4%	28,4%
	Le Tignet	1 228	21	1,7%	80	7%	179	14,6%	23%	113	9,2%	22,6%
Secteur dense	Auribeau-sur-Siagne	1 168	17	1,5%	231	20%	149	12,8%	27%	94	8,1%	17,0%
	Mouans-Sartoux	3 855	78	2,0%	564	15%	609	15,8%	16%	366	9,6%	19,8%
	Pégomas	2 960	51	1,7%	522	18%	260	8,8%	23%	313	10,7%	19,2%
	Peymeinade	3 457	42	1,2%	543	16%	852	24,6%	20%	366	10,7%	21,3%
	La Roquette-sur-Siagne	1 964	31	1,6%	302	15%	275	14,0%	12%	169	8,7%	16,6%
	Grasse	19 255	958	5,0%	7 099	37%	5 136	26,7%	25%	3 036	16,1%	29,6%
	CAPG hors Grasse	20 007	543	2,7%	3 599	18%	3 162	16%	27%	2 229	11,2%	22,2%
CAPG	39 262	1 501	3,8%	10 698	27%	8 298	21%	26%	5 265	13,6%	26,6%	
Alpes-Maritimes	477 241	17 264	3,6%	143 391	30%	145 672	31%	27%	73 606	15,8%	26,4%	
PACA	1 947 123	123 693	6,4%	561 676	29%	516 660	27%	31%	305 917	16,1%	29,0%	

Source : FILOCOM 2013 / s = secret statistique

** Le seuil de pauvreté FILOCOM correspond à la moitié du revenu net imposable médian (hors prestations sociales). En 2013, il s'établit à 8 489

1. Situation du parc privé

1.3 – Un parc privé qui accueille des ménages précarisés

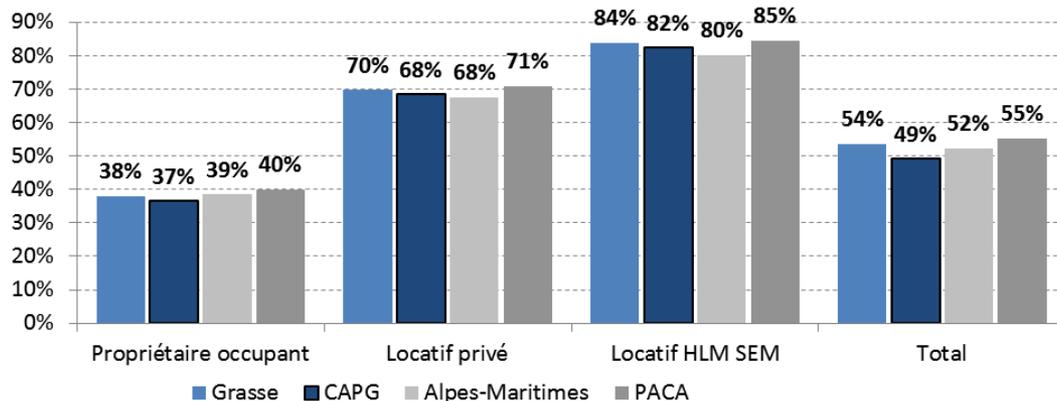
Sur le territoire, **49% des ménages sont éligibles à un logement social (revenus sous plafonds PLUS) en 2013**. Cette proportion est plus faible que sur le département ou la région, mais elle est sensiblement supérieure sur Grasse.

Le taux de logements sociaux étant de 10% sur la CA du Pays de Grasse, cela signifie que le parc privé accueille une partie des ménages relevant des plafonds PLUS. En effet, 7 ménages locataires sur 10 résident dans le parc privé, lequel tient ainsi un rôle de **parc social de fait**.

Si le parc social assure son rôle d'accueil des populations les plus modestes - 35% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté -, **des situations de grande précarité sont également présentes dans le parc privé, notamment locatif**, avec un peu plus de 3 000 ménages, soit plus du quart des ménages locataires du parc privé.

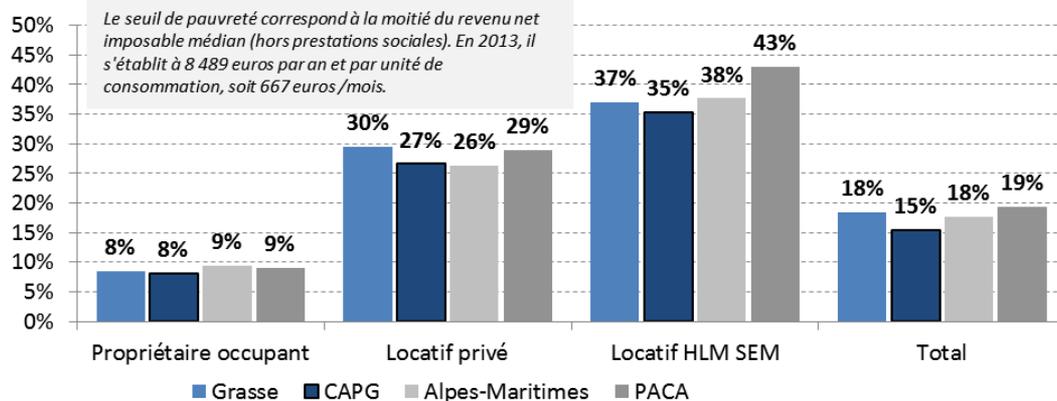
Part des ménages sous les plafonds HLM par statut d'occupation

Traitement GTC, d'après MEDDE DGFIP FILOCOM 2013



Part des ménages sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation

Traitement GTC, d'après MEDDE DGFIP FILOCOM 2013



1. Situation du parc privé

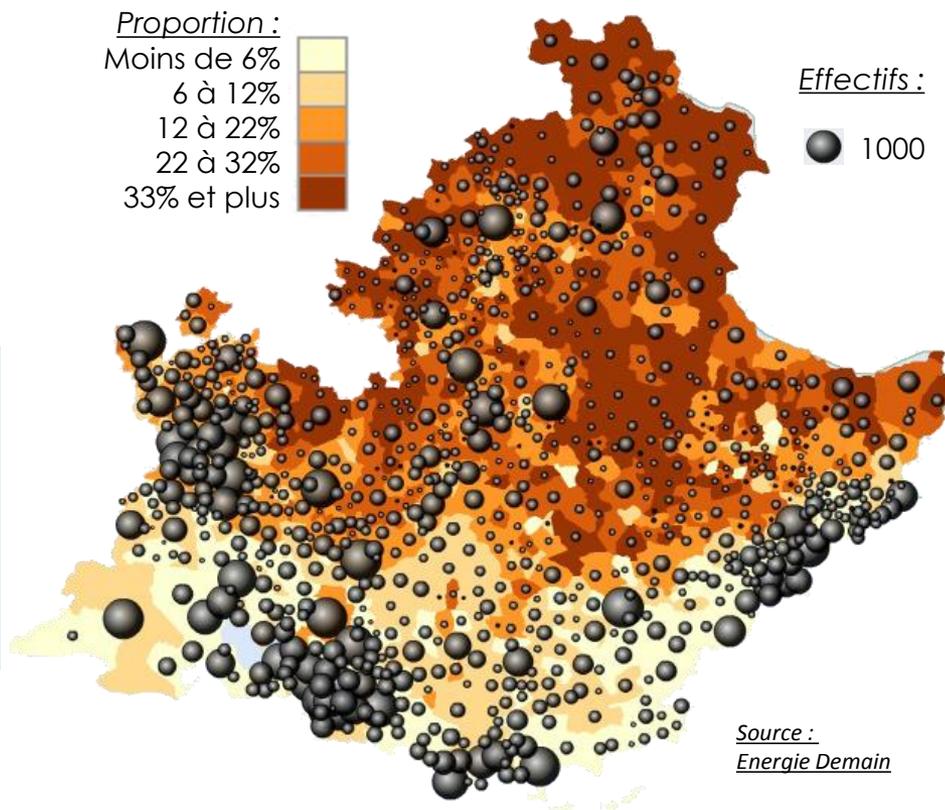
1.4 – Des enjeux forts en matière de performance et de précarité énergétiques dans le parc de logements

- **Taux d'effort énergétique (TEE) :**
part du revenu disponible consacré aux dépenses énergétiques du logement : salaire + aides – impôts.
- **En PACA, dans le parc privé, au moins 170 000 ménages consacrent plus de 10 % de leur revenu disponible à la facture énergétique du logement.**
- **Parmi ces 170 000 ménages :**
 - Une moitié de ces ménages est propriétaire d'une maison individuelle,
 - 40 % sont locataires du parc privé.

La carte ci-contre met bien en évidence les enjeux d'amélioration de la performance énergétique du parc de logements, en particulier pour lutter contre la précarité énergétique.

La CA du Pays de Grasse apparait concernée, comme l'ensemble de la région PACA, avec des volumes significatifs de ménages en situation de précarité énergétique, et des taux de ménages concernés au sein de la population totale qui vont croissants au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la partie dense.

Proportions et effectifs de ménages dont le TEE > 10 %, par commune



2. Situation du parc social

A noter :

Deux sources spécifiques au parc social sont mobilisées, qui diffèrent par leur mode de comptabilisation du parc :

- **Le fichier SRU** : comptabilise tous les logements sociaux conventionnés présents sur une commune, quelle que soit la nature du propriétaire (commune, bailleur social) et le type de logement (familial ou résidence à public spécifique : personnes âgées, jeunes, résidences sociales, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants). Il est utilisé pour calculer le taux de logement sociaux d'une commune et pour évaluer le rattrapage nécessaire dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.
- **Le fichier RPLS** : il comptabilise uniquement les logements sociaux des bailleurs sociaux, des Sem, de l'Association Foncière Logement et des Sociétés Civiles Immobilières dont les parts sont détenues pour au moins 99 % par cette association. Il comptabilise uniquement les logements familiaux, et donc exclut les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, et les résidences sociales. Les données sont transmises à l'Etat par les organismes. Elles renseignent les caractéristiques du bâti et du bail.

V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

2. Situation du parc social

2.1 – Une offre locative sociale qui reste quantitativement limitée, très concentrée géographiquement

Au 1^{er} janvier 2015, la CA du Pays de Grasse disposait d'un parc de 4 309 logements sociaux – inventaire SRU, soit :

- 9,6% du stock de résidences principales ;
- Plus de 95% de l'offre est située dans le secteur dense, et 74% sur Grasse - qui rassemblent respectivement 84% et 50% de la population du territoire.

Les 6 communes SRU rassemblent 95,5% de l'offre du territoire, avec 4117 logements sociaux, représentant près de 11% du stock de résidences principales pour ces communes.

	Logements sociaux au 1er janvier 2015	dont logements ordinaires	dont logements foyers	% de la CAPG	Résidences principales au 1er janvier 2015	Tx de logements sociaux au 1er janvier 2015	Commune avec obligation de rattrapage SRU (39 communes dans le département)	Commune en carence bilan triennal 2011-2013 (22 communes dans le département)
Grasse	3 172	2 936	236	73,6%	22 767	13,9%	Oui	Oui
Andon	31	31	0	0,7%	273	11,4%		
La Roquette-sur-Siagne	196	183	13	4,5%	2 263	8,7%	Oui	
Peymeinade	302	302	0	7,0%	3 895	7,8%	Oui	Oui
Valderoure	16	16	0	0,4%	209	7,7%		
Mouans-Sartoux	261	226	35	6,1%	4 365	6,0%	Oui	
Saint-Auban	6	6	0	0,1%	104	5,8%		
Pégomas	156	156	0	3,6%	3 226	4,8%	Oui	Oui
Saint-Vallier-de-Thiery	61	61	0	1,4%	1 451	4,2%		
Le Tignet	52	52	0	1,2%	1 342	3,9%		
Saint-Cézaire-sur-Siagne	30	0	0	0,7%	1 702	1,8%	Oui	
Caille	3	3	0	0,1%	190	1,6%		
Auribeau-sur-Siagne	18	18	0	0,4%	1 280	1,4%		
Spéracèdes	5	5	0	0,1%	590	0,8%		
CAPG hors Grasse	1 137	1 059	48	26,4%	22 282	5,1%		
Total commune SRU	4 117	3 803	284	95,5%	38 218	10,8%		
CAPG	4 309	3 995	284	100,0%	45 049	9,6%		
<i>Secteur dense</i>	4 105	3 821	284	95,3%	37 796	10,9%		
<i>Moyen-Pays</i>	148	118	0	3,4%	5 774	2,6%		
<i>Haut-Pays Sud</i>	50	50	0	1,2%	1 146	4,4%		
<i>Haut-Pays Nord</i>	6	6	0	0,1%	333	1,8%		

Source : inventaire définitif des communes SRU au 01/01/2015 (en application de l'article L 302-5 du CCH) / inventaire indicatif pour les communes non SRU/ RP INSEE 2013

V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

2. Situation du parc social

2.2 – Une offre répartie entre 21 organismes gestionnaires, dont les 5 principaux bailleurs détiennent 75% du parc

Nom de l'organisme gestionnaire	Nt total logts sociaux	Nb de logts oridnaires	Nb de loyers-foyers - Logement	Nb de loyers-foyers - Lit ou place	Nt total logts sociaux
Immobilière Méditerranée	1 943	1 926	17	0	45,1%
Cote d'Azur Habitat	501	501	0	0	11,6%
SA HLM Sud Habitat	321	321	0	0	7,4%
SA HLM Le Nouveau Logis Azur	239	239	0	0	5,5%
SA HLM Le Logis Familial	212	212	0	0	4,9%
OPHLM de Cannes	167	154	0	13	3,9%
Foncière Logement	155	155	0	0	3,6%
SA HLM Erilia	153	153	0	0	3,6%
ADOMA	86	0	17	69	2,0%
SA HLM Logirem	63	63	0	0	1,5%
Habitat et Humanisme	53	19	34	0	1,2%
API Provence	46	0	46	0	1,1%
SAI Parloniam	46	46	0	0	1,1%
ULISS	41	41	0	0	1,0%
Association Le Refuge des Cheminots	29	0	0	29	0,7%
ICF Sud Est Méditerranée	25	25	0	0	0,6%
Arche de Jean Vanier	21	0	21	0	0,5%
SEM Habitat 06	21	0	21	0	0,5%
SOHLAM	19	19	0	0	0,4%
SCP Poste Habitat Provence	13	13	0	0	0,3%
ADAPEI	11	0	11	0	0,3%
Personne Physique	120	120	0	0	2,8%
Commune de Saint-Vallier-de-Thiery	8	8	0	0	0,2%
Commune de Mouans-Sartoux	6	0	6	0	0,1%
Commune de Spéracèdes	5	5	0	0	0,1%
Commune de Valderoure	5	5	0	0	0,1%
Total général	4 309	4 025	173	111	100,0%

Traitement GTC, d'après inventaire définitif des communes SRU au 01/01/2015 (en application de l'article L 302-5 du CCH) / inventaire indicatif pour les communes non SRU/ RP INSEE 2013

Au-delà des 144 logements directement gérés par des personnes physiques ou des communes, **21 organismes détiennent et gèrent du parc locatif social sur la CA du Pays de Grasse :**

- dont 8 disposent d'au moins 100 logements ;
- et 5 représentent 75% du parc total : Immobilière Méditerranée, Côte d'Azur Habitat, Sud Habitat, Le Nouveau Logis Azur et Le Logis Familial.

A noter que 4 bailleurs confortent leur implantation sur le territoire, avec 551 des 1 018 logements financés entre 2010 et 2015 sur le territoire : Erilia, SEM Habitat 06, OPH de Cannes, Logirem.

V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

2. Situation du parc social

2.3 –Un parc locatif social majoritairement collectif, proposant peu de grands logements

Territoire	Total logts sociaux actifs RPLS	dont individuel	dont collectif	dont 1 pièce	dont 2 pièces	dont 3 pièces	dont 4 pièces	dont 5 pièces et +
Grasse	2 866	1%	99%	5%	19%	41%	29%	6%
Mouans-Sartoux	216	0%	100%	7%	26%	43%	16%	8%
Total Secteur dense	3 688	3%	97%	5%	21%	41%	27%	5%
Total Moyen-Pays	135	36%	64%	0%	27%	48%	19%	6%
Total Haut-Pays Sud	50	0%	100%	2%	14%	54%	18%	12%
Total Haut-Pays Nord	6	0%	100%	0%	50%	17%	33%	0%
CAPG	3 879	4,4%	95,6%	5,1%	21,3%	41,4%	26,8%	5,4%
Alpes-Maritimes	49 803	2,5%	97,5%	5,2%	21,3%	39,7%	27,8%	6,0%
PACA	289 227	7,3%	92,7%	4,4%	16,1%	39,1%	32,5%	7,9%
France métr.	4 616 405	16,0%	84,0%	5,5%	19,0%	37,1%	29,6%	8,8%
France entière	4 760 458	16,0%	84,0%	5,5%	18,9%	37,2%	29,5%	8,9%
<i>Traitement GTC, d'après SOeS RPLS 2015</i>								

Le parc locatif social de la CA du Pays de Grasse se caractérise par le poids nettement majoritaire de l'offre collective (96%) et la part significative de logements de 1 à 3 pièces, qui représentent 68% du patrimoine - contre 66% dans le département et 60% en PACA. A contrario, la part des grands logements de 5 pièces et plus y est plus faible.

V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

2. Situation du parc social

2.4 - Une offre locative sociale assez récente avec des niveaux de loyers élevés, des efforts récents de développement dans le Moyen-Pays

Territoire	Total logts sociaux actifs RPLS	Parc construit avant 1977	Logements mis en service depuis 2004	Part au sein du parc total
Grasse	2 866	33%	561	20%
Mouans-Sartoux	216		77	36%
Total Secteur dense	3 688	28%	932	25%
Total Moyen-Pays	135	0%	82	61%
Total Haut-Pays Sud	50	34%	0	0%
Total Haut-Pays Nord	6	0%	0	0%
CAPG	3 879	27%	1 014	26%

Traitement GTC, d'après SOes RPLS 2015

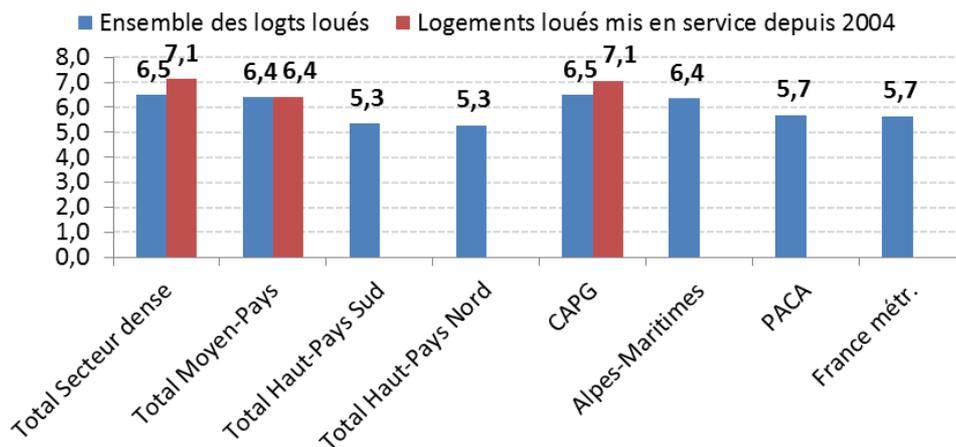
Le développement du parc locatif social de la CA du Pays de Grasse est assez récent, avec :

- 27% de l'offre édifiée avant 1977 (34% sur la Haut-Pays) ;
- 26% de l'offre mise en service depuis 2004 (61% sur le Moyen-Pays)

Les niveaux de loyers sont globalement plus élevés que sur les territoire référents (6,5 €/m² de surface habitable, contre 6,4 € dans le département et 5,7 € en PACA), en lien avec l'âge du parc. Les niveaux de loyers sont plus faibles dans le Haut-Pays où le patrimoine est plus ancien.

Loyer principal moyen par m² de surface habitable

Traitement GTC, d'après SOes RPLS 2015



V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

2. Situation du parc social

2.5 - Un parc locatif social sous tension : une faible mobilité, en particulier dans le secteur urbain dense

Territoire	Total logts sociaux actifs RPLS	Emménagements en 2014 (hors nouvelles mises en service)	Taux de mobilité en 2014	Taux de vacance au 01/01/2015
Grasse	2 866	166	6,1%	2,4%
Mouans-Sartoux	216	7	4,5%	1,4%
Total Secteur dense	3 688	216	6,5%	2,5%
Total Moyen-Pays	135	13	9,8%	1,5%
Total Haut-Pays Sud	50	7	14,9%	19,1%
Total Haut-Pays Nord	6	1	20,0%	0,0%
CAPG	3 879	237	6,7%	2,6%
Alpes-Maritimes	49 803		6,9%	1,5%
PACA	289 227		7,5%	2,4%
France métr.	4 616 405		9,6%	3,1%
France entière	4 760 458		9,5%	3,1%

Traitement GTC, d'après SOeS RPLS 2015

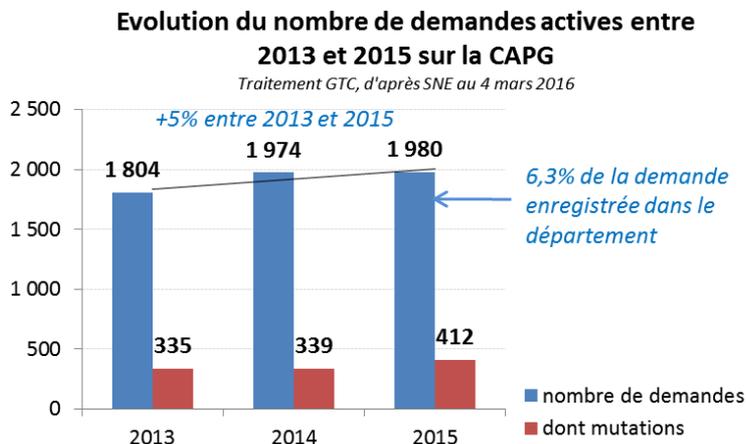
D'après RPLS, **sur 100 logements sociaux existants** sur le territoire de la CA du Pays de Grasse, hors nouvelles mises en service, **6,7 ont pu faire l'objet d'un emménagement en 2014.**

Ce taux de mobilité est extrêmement faible, comparativement aux taux observés dans le département et la région, eux-mêmes déjà très faibles (respectivement de 6,9 et de 7,5), et témoigne de la tension qui s'exerce au sein de ce parc et des **difficultés très fortes de parcours résidentiel qu'éprouvent les ménages souhaitant accéder au parc social ou en sortir** (pour accéder à la propriété).

Les taux de mobilité et de vacance élevés dans le Haut-Pays révèlent une plus faible attractivité du parc locatif social dans les communes de ce secteur.

2. Situation du parc social

2.6 - Une demande en logement social qui augmente, et un délai d'attente important



- Au 31 décembre 2015, **1 980 demandes** de logement locatif social étaient enregistrées sur le secteur de la CA du Pays de Grasse, soit près de 200 demandes supplémentaires par rapport à 2013.
- **Le délai d'attente, de 31 mois en moyenne**, est nettement supérieur à celui constaté sur le département (21 mois).
- Cela étant, **la pression de la demande est moins vive que sur le département** (avec 5,2 demandes pour 1 attribution, contre un rapport de 8). Ce ratio est toutefois à relativiser, en lien avec l'éventualité d'un faible renouvellement des demandes, la faible mobilité dans le parc pouvant décourager certains candidats.
- Les communes en dehors de Grasse et Mouans-Sartoux sont visées, en premier choix, par 27% des demandeurs, mais ne représentent que 20% des attributions. La tension de la demande y est plus forte, et notamment pour les demandes de plus de 1 an.

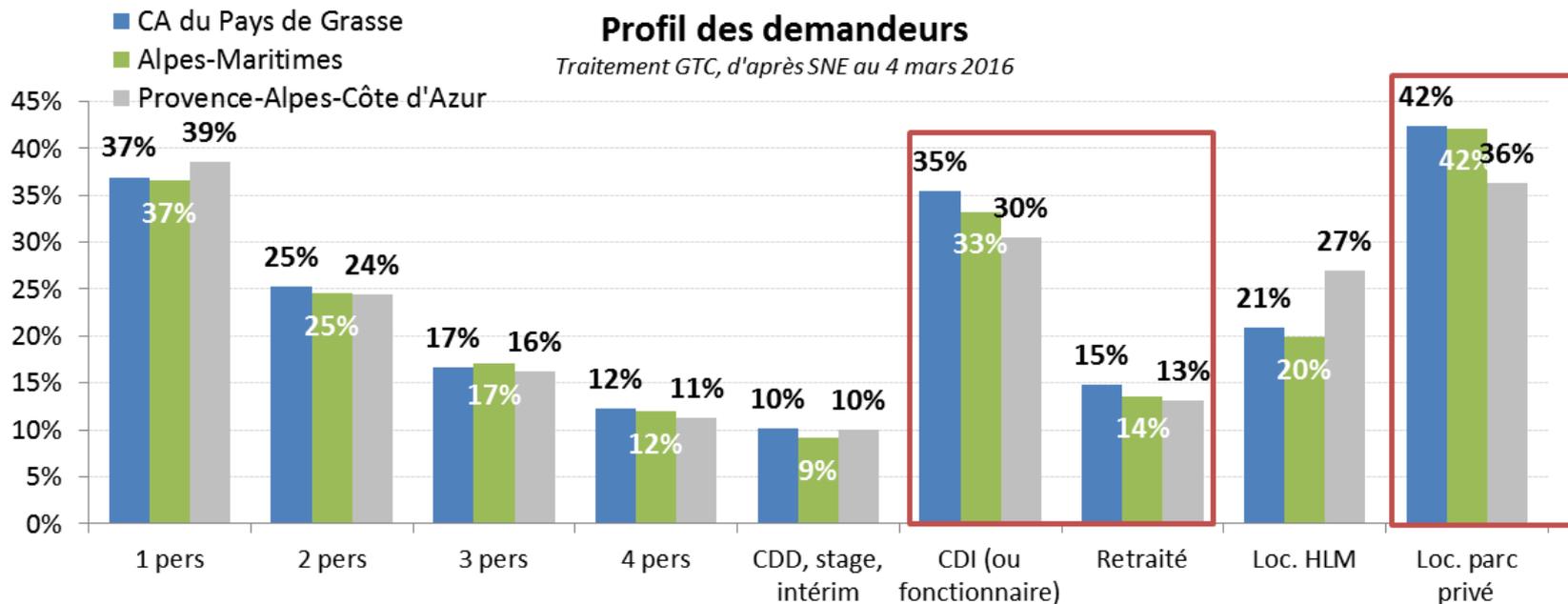
	Stock de demandes fin déc 2015	Délai d'attente (mois)	Attributions 2015	Dem. / Attr.	Dem. >1an	Attr. >1an	Dem. / Attr. >1an
Grasse	948	N.R.	173	5,5	412	68	6,1
Mouans-Sartoux	500	N.R.	130	3,8	279	84	3,3
Autres communes	531		77	6,9	275	21	13,1
CAPG	1 979	31	380	5,2	966	173	5,6
Alpes-Maritimes	31 178	21	3 903	8,0	16 609	1 789	9,3
PACA	151 611	20	21 384	7,1	71 150	8 720	8,2
France métr.	1 884 897	20	481 596	3,9	839 620	151 939	5,5

A noter :

Depuis 2004, la demande de logement social est centralisée et gérée par le service intercommunal du logement (7 personnes). Un guichet unique a été créé, permettant sur un seul lieu de guider, d'aider à la constitution des dossiers administratifs, d'orienter, de conseiller l'utilisateur dans toutes ses démarches liées au logement. La demande en logement social est enregistrée dans le SNE (Système National d'Enregistrement).

2. Situation du parc social

2.7 - Les demandeurs de logement social de la CA du Pays de Grasse ont un profil similaire à celui des demandeurs de l'ensemble du département, si ce n'est qu'ils présentent une situation plus stable du point de vue des revenus



Les demandeurs de logement social de la CA du Pays de Grasse sont globalement moins fragilisés du point de vue socio-économique que sur le département, avec 35% des actifs en emploi stable (contre 33%) et 15% de retraités (contre 14%).

Compte-tenu de la faiblesse de l'offre locative sociale, une grande partie des demandeurs provient du parc locatif privé, comme sur le département (42%).

V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

2. Situation du parc social

2.8 - Une pression dans le parc social particulièrement marquée sur les petits logements, notamment pour répondre à la demande des personnes isolées

Demandes et attributions par taille de logement	Chambre, T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions	Demandes	Attributions
CAPG	15,6%	2,6%	30,1%	29,7%	31,8%	44,2%	20,8%	20,8%	1,7%	2,9%
Alpes-Maritimes	16,7%	6,1%	33,5%	29,4%	32,9%	40,6%	15,2%	20,5%	1,7%	3,8%
PACA	12,4%	7,0%	31,3%	22,0%	33,8%	40,4%	19,4%	24,9%	3,1%	6,2%
France	14,4%	7,7%	30,7%	22,8%	32,0%	38,3%	19,1%	24,8%	3,8%	6,9%

Traitement GTC, d'après SNE au 4 mars 2016

	Total			Taille du ménage						Taille logement		
	Dem.	Attr.	Dem. /Attr.	1 pers		Dem. /Attr.	4 pers		Dem. /Attr.	Chambre et T1		Dem. /Attr.
				Dem.	Attr.		Dem.	Attr.		Dem.	Attr.	
Grasse	948	173	5,5	322	49	6,6	122	21	5,8	150	5	30,0
Autres communes	1 031	207	5,0	409	73	5,6	122	13	9,4	159	5	31,8
CAPG	1 979	380	5,2	731	122	6,0	244	34	7,2	309	10	30,9
Alpes-Maritimes	31 178	3 903	8,0	11 411	1 255	9,1	3 747	491	7,6	5 207	238	21,9
PACA	151 611	21 384	7,1	58 536	7 219	8,1	17 004	2 567	6,6	18 729	1 507	12,4
France métr.	1 884 897	481 596	3,9	789 593	183 825	4,3	198 190	50 227	3,9	271 125	37 099	7,3

Traitement GTC, d'après SNE au 4 mars 2016

- Comme sur l'ensemble du département, plus de 60% de la demande concerne les T2 et les T3.
- De manière générale, l'accès au parc social est difficile sur les petites typologies, alors qu'elles assurent normalement un relais dans le parcours résidentiel lors de la décohabitation. Cela se traduit, pour partie, par une tension relativement forte de la demande sur les ménages isolés.
- La tension de la demande est plus vive encore pour les ménages de 4 personnes, en particulier en dehors de Grasse, en lien avec la faiblesse de l'offre de grands logements.

2. Situation du parc social

2.9 - Un accès plus difficile au parc social pour les ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLUS

	Total			Revenus ≤ PLAI				Revenus > PLAI et ≤ PLUS			Revenus > PLUS		
	Dem.	Attr.	Dem. /Attr.	Dem.	Attr.	Dem. /Attr.	Dem.	Attr.	Dem. /Attr.	Dem.	Attr.	Dem. /Attr.	
Grasse	948	173	5,5	686	72%	104	6,6	164	58	2,8	59	7	8,4
Autres communes	1 031	207	5,0	610	59%	125	4,9	286	63	4,5	69	6	11,5
CAPG	1 979	380	5,2	1 296	65%	229	5,7	450	121	3,7	128	13	9,8
Alpes-Maritimes	31 178	3 903	8,0	20 452	66%	2 251	9,1	6 044	1 212	5,0	1 718	243	7,1
PACA	151 611	21 384	7,1	100 002	66%	13 408	7,5	27 362	5 368	5,1	7 228	831	8,7
France métr.	1 884 897	481 596	3,9	1 204 799	64%	326 614	3,7	350 043	108 521	3,2	100 930	16 614	6,1

Traitement GTC, d'après SNE au 4 mars 2016

- 65% des demandes correspondent à des ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux au plafond PLAI (72% à Grasse), mais l'accès au parc social est plus particulièrement difficile pour les ménages aux revenus supérieurs au plafond PLUS (avec près de 10 demandes pour 1 attribution).
- La capacité d'accès au parc pour les ménages ayant des ressources entre le PLAI et le PLUS semble moins difficile (3,7 demandes pour une attribution).

V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

2. Situation du parc social

2.10 - Un accès au parc moins fluide pour les demandes de mutation, et des difficultés d'accès au parc pour les ménages en situation de sous-location ou d'hébergement et ceux résidant dans un habitat de fortune

Mode de logement initial	CAPG				Alpes-Maritimes			
	Demandes	Attributions		Dem. /Attr.	Demandes	Attributions		Dem. /Attr.
Loc. HLM	413	63	16,6%	6,6	6 205	748	19,2%	8,3
Loc. parc privé et résidences étudiantes	838	180	47,4%	4,7	13 203	1 676	42,9%	7,9
Propriétaire	58	8	2,1%	7,3	735	57	1,5%	12,9
Logé gratuit et logt de fonction	110	18	4,7%	6,1	1 584	193	4,9%	8,2
Hébergé par des parents ou des tiers	407	87	22,9%	4,7	7 341	950	24,3%	7,7
RS, foyer, structure hbgt, RHVS	88	20	5,3%	4,4	1 149	161	4,1%	7,1
Camping, hôtel, sans abri, squat	65	4	1,1%	16,3	961	118	3,0%	8,1
Total	1 979	380	100,0%	5,2	31 178	3 903	100,0%	8,0

Traitement GTC, d'après SNE au 4 mars 2016

- **La proportion de mutations au sein du parc HLM est très faible (de l'ordre de 17%)**, ce qui peut limiter les marges de manœuvre en matière de rééquilibrage du peuplement des résidences. La question de la remise en état des logements à la relocation et le risque de vacance dans les patrimoines les moins attractifs peuvent en effet conduire les bailleurs à limiter les incitations à la mobilité dans le parc social.
- On observe également **une très forte tension de la demande pour les ménages résidant dans un habitat de fortune** (camping, hôtel, squat), à relier au manque de petits logements à faibles loyers, et aux coûts des mesures d'accompagnement qu'il convient souvent de mettre en place en parallèle.

2. Situation du parc social

2.11 - Un territoire soumis à de forts objectifs de rattrapage SRU

Evaluation des obligations légales de réalisation de logements locatifs sociaux	Objectif triennal 2014-2016 (25% de l'objectif)		Logements locatifs sociaux (LLS)				
	Triennal	Annuel	Nb RP	Nb LLS	Tx LLS	Nb de LLS pour atteindre 25%	Nb de LLS manquants
			01/01/2015 (source DGI)	01/01/2015 (source SRU)	01/01/2015 (source SRU)		
Grasse	634	211	22 767	3 172	13,9%	5 692	2 520
Mouans-Sartoux	216	72	4 365	261	6,0%	1 091	830
Peymeinade	192	64	3 895	302	7,8%	974	672
Pégomas	165	55	3 226	156	4,8%	807	651
La Roquette-sur-Siagne	91	30	2 263	196	8,7%	566	370
Saint-Cézaire-sur-Siagne	99	33	1 702	30	1,8%	426	396
Total communes SRU	1 396	465	38 218	4 117	10,8%	9 555	5 438

Traitement GTC

- **Les communes de Grasse, de Peymeinade et de Pégomas ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de de carence suite au bilan triennal réalisé sur la période 2011-2013 - sur 22 communes dans le département.**
- **En 2013, 6 communes de la CA du Pays de Grasse - sur 39 dans le département - relevaient des dispositions de l'article L302-5 du CCH.** Ces communes comptent 4 117 logements sociaux au 1^{er} janvier 2015, soit 10,8% du parc de résidences principales, et 95,5% de l'offre du territoire.
- **Pour la période triennale 2014-2016, les objectifs révisés sont de 1 396 logements sur le territoire des 6 communes dans l'obligation de construire des logements sociaux, soit 465 logements par an.**

V- LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

2. Situation du parc social

2.11 - Un territoire soumis à de forts objectifs de rattrapage SRU

- ❑ **Bientôt 9 communes** dans le champs de la loi avec l'entrée probable de Saint-Vallier-de-Thiery (3 480 hab.), puis du Tignet (3 267 hab.) et d'Auribeau-sur-Siagne (3 106 hab.). **Les estimations sur la période 2017-2022 sont de 614 logements par an, et 688 logements avec Saint-Vallier, Le Tignet et Auribeau.**

Evaluation des obligations légales de réalisation de logements locatifs sociaux	Objectif triennal 2014-2016		Estimation objectifs 2017-2019 *		Estimation objectifs 2020-2022 *		Estimation objectifs 2017-2022	
	Triennal	Annuel	Triennal	Annuel	Triennal	Annuel	Triennal	Annuel
Grasse	634	211	832	277	893	298	1 725	287
Mouans-Sartoux	216	72	274	91	259	86	533	89
Peymeinade	192	64	222	74	232	77	454	76
Pégomas	165	55	215	72	230	77	445	74
La Roquette-sur-Siagne	91	30	122	41	132	44	254	42
Saint-Cézaire-sur-Siagne	99	33	131	44	140	47	271	45
Total communes SRU	1 396	465	1 794	598	1 888	629	3 682	614
Auribeau-sur-Siagne					151	50	151	25
Saint-Vallier-de-Thiery					151	50	151	25
Le Tignet					142	47	142	24
Total communes éventuellement soumises à la loi à partir de 2017					444	148	444	74
TOTAL	1 396	465	1 794	598	2 331	777	4 126	688

Traitement GTC

* Le principe est de faire augmenter le parc de résidences principales des obligations triennales SRU pour chacune des périodes. Ce parc est donc sous-estimé, ne prenant pas en compte la construction neuve autre que locative sociale, ni la construction dans le diffus, ni les divisions, etc. Le résultat correspond à un niveau plancher de production locative sociale. Pour Mouans-Sartoux, la méthode est un peu différente : elle s'appuie sur une estimation réelle de la construction neuve (suivi fin des livraisons sur cette commune). Ainsi, au 1er janv. 2019, le parc de résidences principales est estimées à 4 941 unités, après livraison de 456 LLS et de 120 logts libres (30 par an) entre 2015 et 2019, et le parc de LLS est estimé à 717 unités.

- ❑ **2 contrats de mixité sociale**, visant à conforter les engagements des communes en matière de construction de logements sociaux et à identifier les outils à mettre en œuvre participant à leur réalisation (Grasse et Peymeinade).

- ❑ A noter qu'en 2015 et 2016, **Grasse et Pégomas font partie de la liste des 47 communes en carence mises sous surveillance**, publiée à l'occasion des comités interministériel à l'égalité et la citoyenneté d'octobre 2015 et d'avril 2016. Dans ces communes, et en l'absence de contrat de mixité sociale signé, des moyens coercitifs seront mis en œuvre pour faire émerger des opérations de logement social. Les préfets de département pourront se substituer aux Maires pour préempter des terrains et des logements, délivrer des permis de construire ou mobiliser des logements vacants dans le parc privé. Ces communes seront par ailleurs des sites d'expérimentation pour la mise en œuvre des prochaines mesures à venir.

2. Situation du parc social

2.12 - Une montée en puissance de la production de l'offre locative sociale, mais un effort encore bien en-deçà des objectifs SRU

- **Entre 2010 et 2014, 118 logements par an en moyenne ont été mis en service sur le territoire de la CA du Pays de Grasse, soit près de 21% de la production totale de logements sur la même période - estimation réalisée à partir de Sit@del redressé. Ces chiffres sont encore loin des objectifs SRU, mais représentent une progression d'une soixantaine de logements par an par rapport aux années 2000.**
- Il est par ailleurs possible d'envisager **une poursuite de la hausse de la production de logements locatifs sociaux**, compte-tenu du nombre de logements financés entre 2010 et 2015, évalué à 170 logements par an - avec 29% de PLAI, 59% de PLUS et 12% de PLS, et 9% en acquisition-amélioration. Soit 8% des logements financés sur le département (pour 9% de la population).
- **Un rééquilibrage spatial de l'offre** de logements locatifs sociaux, avec 86% des logements mis en service entre 2000 et 2009 concentrés sur Grasse, contre 33% entre 2010 et 2014, au profit des autres communes SRU. Des perspectives fortes d'évolution de l'offre sur Mouans-Sartoux.
- A noter par ailleurs que des logements sociaux ont fait l'objet de vente. Dans le fichier RPLS 2015, on recense ainsi 12 logements appartenant à la SAHLM Immobilière Méditerranée /3F, dont 10 sur Grasse et 2 sur Auribeau. Il importe de **contrôler ce phénomène qui vient creuser le déficit d'offre locative sociale.**

Territoire	Nb de logements par an mis en		Nb de logements financés par an entre 2010 et 2015
	2000 et 2009	2010 et 2014	
Grasse	55	38	43
Peymeinade	3	21	27
Mouans-Sartoux	0	15	72
La Roquette-sur-Siagne	0	17	10
Pégomas	0	21	12
Saint-Vallier-de-Thiery	0	0	4
Le Tignet	5	0	0
Saint-Cézaire-sur-Siagne	0	6	
Auribeau-sur-Siagne	0	0	2
Total Secteur dense	58	112	165
Total Moyen-Pays	5	6	5
Total Haut-Pays Sud	0	0	0
Total Haut-Pays Nord	0	0	0
CAPG	64	118	170

Traitement GTC, d'après SOeS RPLS 2015 et données CAPG sur les financements de logements sociaux

	PLAI	PLUS	PLS	Total
Nb de logements mis en service par an entre 2010 et 2014	28	75	15	118
Nb de logements financés par an entre 2010 et 2015	49	100	20	170

Traitement GTC, d'après SOeS RPLS 2015 et données CAPG sur les financements de logements sociaux

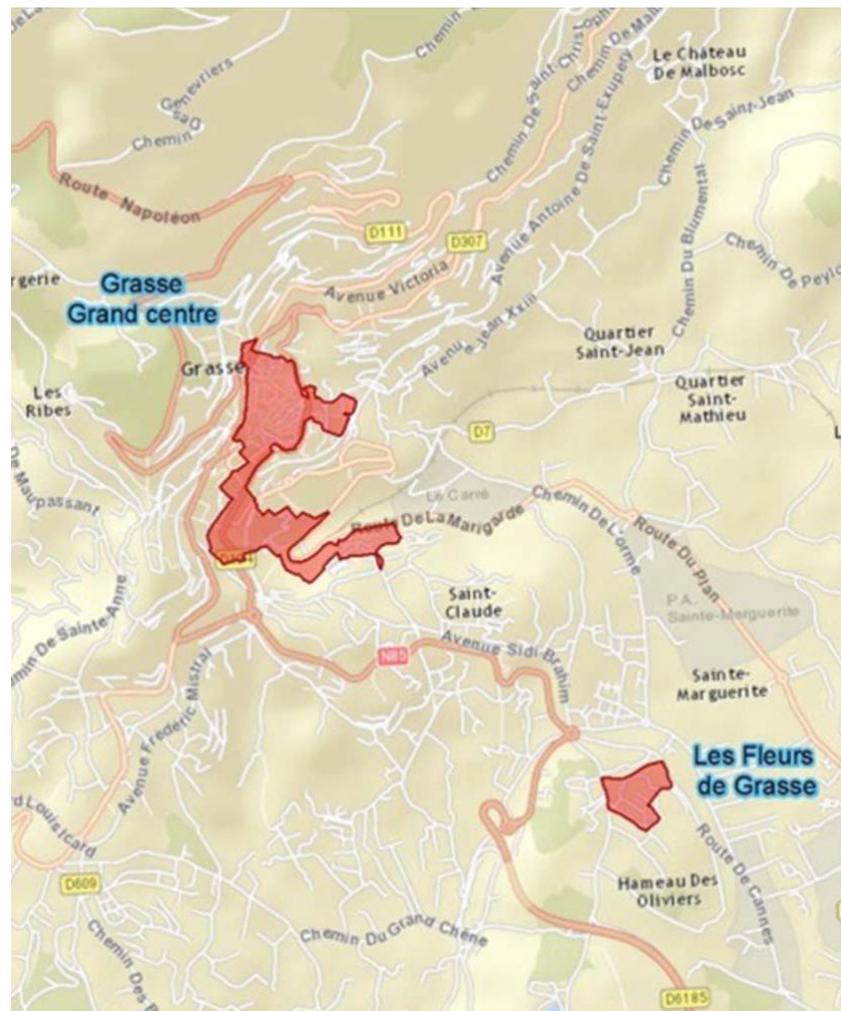
2. Situation du parc social

2.13 - Deux quartiers prioritaires au regard de la Politique de la Ville où le parc social n'est pas forcément prédominant

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a refondé la Politique de la Ville. Désormais « La communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences suivantes en matière de politique de la ville : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville ».

Par ailleurs, le décret du 30 décembre 2014, a redessiné les contours de la cartographie prioritaire et identifie le **Grand Centre** et les **Fleurs de Grasse** comme quartiers prioritaires.

- **Le Grand Centre** regroupe :
 - **Le centre historique**, lequel a bénéficié d'un conventionnement avec l'ANRU mettant en place un Projet de Renouvellement Urbain, où la poursuite de la restructuration doit permettre de redynamiser le commerce de proximité, requalifier le bâti et rééquilibrer le tissu social (traitement d'îlots dégradés, diversification de l'offre d'habitat, réaménagement du secteur Martelly, réalisation de la Médiathèque, etc. ;
 - **Le quartier de la Gare – quartier Saint-Claude**, espace replié sur lui-même qui accueille 750 logements collectifs privés, et des programmes denses de logements sociaux, dont la plupart a été réhabilité - Les Capucins, La Marigarde, les Val de Provence 1 et 2, Le Valmy.
- **Le quartier des Fleurs de Grasse** (anciennement La Blaquière), composé d'un vaste ensemble de logements sociaux, qui souffre d'un isolement physique et d'une mauvaise image, où il est envisagé de restaurer une image positive et d'améliorer les équipements, l'environnement et la qualité de vie des habitants.



Contrat de Ville du Pays de Grasse 2015-2020

2. Situation du parc social

2.13 - Deux quartiers prioritaires au regard de la Politique de la Ville où le parc social n'est pas forcément prédominant

Sur les deux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, les indicateurs de fragilité économique et sociale sont en net décrochage par rapport à la situation moyenne de la ville de Grasse.

Cela étant, ces deux quartiers présentent des profils assez différenciés du point de vue du peuplement, avec des ménages moins familiaux dans le Grand centre en raison de la configuration du bâti.

Nom du quartier	Code du quartier	Population des ménages fiscaux 31/12/2011 (2012 pour Grasse)	Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% du revenu déclaré par UC médian	Revenu déclaré médian (en euros) par U.C. 2012	Indice de jeunesse 2010	Part des personnes de 15 à 64 ans ayant un emploi 2010	Part des ménages d'une personne	Part des familles monoparentales	Part des ménages de 6 personnes et plus	Taux de vacance des logements 2010	Nombre de personnes par résidence principale
Grand Centre	QP006005	6 740	54,8	10 537	2,3	56,8	39,6	13	2,7	14,7	1,8
Les Fleurs De Grasse	QP006006	1 610	59,8	10 420	1,8	44	29,7	20,8	7,7	N.R.	2,7
Grasse		51 041	22,8	19 888	1,2	65,2	32,7	11,3	1,7	9,5	2,3

Traitement GTC, d'après INSEE RP 2010 - Estimations démographiques des QPV / INSEE-DGFIP FiLoSoFi - Indicateurs socio-démographiques par QPV

Le taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% correspond à la part de la population sous le seuil de 60% du revenu déclaré par UC médian calculé sur la France métropolitaine. En 2012, le seuil de bas revenus déclarés à 60% est de 11 808 euros par an (soit 984 euros par mois).

Indice de jeunesse : population de 0 à 19 / population de 60 ans et plus

A noter :

Avec deux quartiers concernés par la signature en 2015 d'un **contrat de ville**, la Communauté d'agglomération se doit de mettre en place une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** co-présidée par le représentant de l'Etat dans le département et le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse.

Par délibération du 13 novembre 2015, le conseil de communauté a décidé la création de la CIL sur le territoire de la Communauté d'agglomération. La

conférence doit se doter d'une **convention** visant à « *fixer les objectifs de mixité sociale et d'équilibre des territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville* », et sera associée au suivi de la mise en œuvre du **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs**, créé dans le cadre de la loi ALUR.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

- 1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap**
 1. *Un territoire globalement plus jeune que sur le département, mais un vieillissement accéléré de la population*
 2. *Des besoins plus difficiles à évaluer concernant les personnes en situation de handicap*
 3. *Des besoins potentiellement élevés en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements*
 4. *Des solutions de logement et d'hébergement en dehors du logement ordinaire... pour les personnes âgées...et pour les personnes en situation de handicap*

- 2. Les besoins en logement des jeunes**
 1. *Des jeunes de 20-34 ans moins représentés que sur le département ... plus majoritairement actifs... en lien avec l'offre limitée en enseignement supérieur*
 2. *Des difficultés de décohabitation... à relier aux caractéristiques du parc... mais un accès au parc social relativement plus facile pour les jeunes ménages*

- 3. Les besoins en logement des saisonniers**

- 4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires**
 1. *Rappel des objectifs du PDALDP des Alpes-Maritimes*
 2. *Des publics précaires qui font face à de réelles difficultés pour accéder au logement ou s'y maintenir*
 3. *Les ménages DALO sur le territoire*
 4. *L'offre de logement / hébergement pour les ménages les plus fragiles*

- 5. La réponse aux besoins des Gens du Voyage**

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.1 - Un territoire globalement plus jeune que sur le département, mais un vieillissement accéléré de la population

	Indice de jeunesse 2012	% des 60 ans et + en 2012	% des 75 ans ou plus en 2012	Taux d'évolution annuel des 60 ans et + 2007-2012	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2007-2012
Grasse	1,09	23%	9%	2,1%	1,7%
Secteur dense	1,01	24%	9%	2,8%	2,6%
Moyen-Pays	0,92	26%	8%	4,4%	3,5%
Haut-Pays Sud	0,94	26%	7%	5,3%	5,2%
Haut-Pays Nord	0,34	42%	11%	2,2%	3,5%
CAPG hors Grasse	0,90	26%	9%	3,9%	4,0%
CAPG	0,99	25%	9%	3,1%	2,8%
Alpes-Maritimes	0,74	29%	12%	1,2%	1,0%
PACA	0,85	27%	11%	2,0%	1,8%
France métropolitaine	1,02	24%	9%	2,4%	2,0%

Traitement GTC, d'après INSEE RP 2012

- A l'exception du Haut-Pays Nord, un territoire globalement plus jeune que sur le département, avec un indice de jeunesse – rapport moins de 20 ans sur 60 ans et plus - de 0,99, contre 0,74 dans le département.
- Mais un vieillissement désormais accéléré de la population, avec une progression plus rapide du nombre des 60 ans et plus entre 2007 et 2012 - en particulier en dehors de Grasse.
- Durant cette période, la population des + de 60 ans a connu une progression de 464 individus par an sur le territoire. Celle des moins de 20 ans, de 10 individus par an.
- Dans les années à venir, la surreprésentation des personnes âgées va vraisemblablement s'accroître, en raison des gains d'espérance de vie d'une population déjà présente qui va vieillir sur place, mais aussi de l'apport d'actifs en fin de carrière et de retraités.

- Un vieillissement qui se traduira inévitablement par une augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes. Face à ce constat, le territoire doit **anticiper les besoins spécifiques induits en logement et en hébergement, mais aussi en équipements et services adaptés.**
- Les secteurs combinant à la fois une forte proportion de personnes âgées et une croissance rapide de celles-ci sont des secteurs prioritaires d'intervention, notamment en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.2 - Des besoins plus difficiles à évaluer concernant les personnes en situation de handicap

	Allocataires AAH 2015		Evolution du nombre d'allocataires 2009-2015	
	Nb	pour 1 000 pers de 20-59 ans	Nb	Tx annuel
Grasse	945	35,8	73	1,3%
<i>Secteur dense</i>	1 284	29,6	105	1,4%
<i>Moyen-Pays</i>	110	17,0	13	2,1%
<i>Haut-Pays Sud</i>	35	28,5	2	1,0%
<i>Haut-Pays Nord</i>	N.S.	N.S.	N.S.	N.S.
CAPG hors Grasse	494	19,7	50	1,8%
CAPG	1 439	27,9	123	1,5%
Alpes-Maritimes	20 313	37,9	1 524	1,3%
PACA	82 523	33,4	13 974	3,1%
France métropolitaine	993 677	30,3	171 543	3,2%

Traitement GTC, d'après Cnaf, fichier FILEAS et BASE COMMUNALE ALLOCATAIRES (<http://data.caf.fr/site/>) - INSEE RP 2012

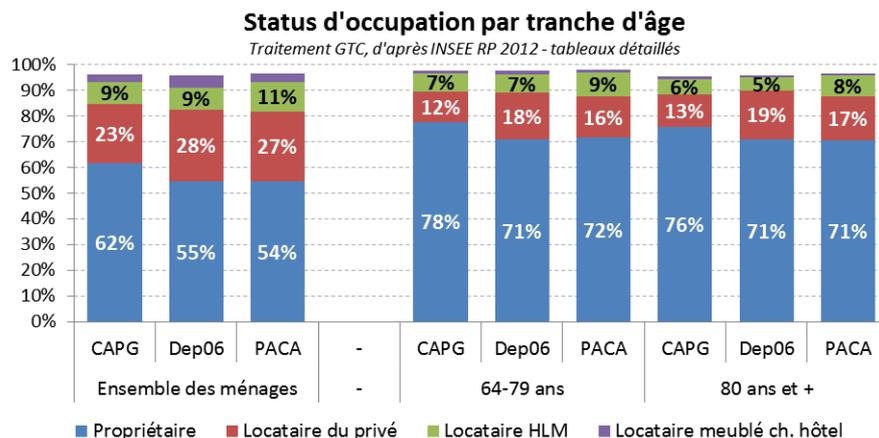
Pour les communes avec aucune donnée, soit l'information est manquante, soit il y a eu application d'un secret statistique (pour les valeurs inférieures à 5)

- Concernant les populations en situation de handicap, les besoins sont difficiles à évaluer, étant avant tout liés à la nature du handicap des personnes concernées. Il n'est pas possible actuellement de savoir combien d'individus sont malvoyants ou malentendants sur le territoire du Pays de Grasse. Il est également difficile de répertorier cette population, cette information étant sensible du point de vue de la CNIL.
- Si nous ne pouvons pas estimer précisément le nombre de personnes concernées, on dénombrait près de 1 450 allocataires de l'AAH en 2015, soit près de 28 pour 1 000 habitants de 20-59 ans (38 sur le département). Leur nombre a progressé de 1,5%/an depuis 2009, soit un rythme un peu plus rapide que sur le département (et deux fois plus rapide que la progression de la population totale).
- Le Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2014-2018 précise que « près de 10% de la population est concernée par le handicap d'une manière ou d'une autre » sur le département.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.3 - Des besoins potentiellement élevés en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements



- **92% des habitants âgés d'au moins 65 ans occupent un logement ordinaire, soit 17 150 individus.**
- **Les ménages âgés du territoire sont en grande majorité propriétaires de leur logement : 78% de 65-79 ans et 76% des personnes d'au moins 80 ans, contre 62% pour l'ensemble de la population.**
- A l'instar de l'ensemble de la population, les ménages âgés disposent de revenus globalement plus élevés qu'à l'échelle départemental : 24 200 € par an pour les ménages dont la personne de référence a entre 65 et 74 ans (contre 23 100 € sur le département).
- On constate une baisse du niveau de vie après 75 ans, ce qui s'explique à la fois par le poids plus important des personnes seules et des femmes (62% sur le territoire), dont les montants de retraites sont généralement moins élevés que ceux des hommes.
- Sur le territoire de la CA du Pays de Grasse, parmi les ménages les plus âgés, dont la personne de référence a au moins 80 ans, on observe **une surreprésentation des personnes vivant seule (45%, contre 33% dans le département, atteignant 55% dans le Haut-Pays Sud) et des personnes en situation de cohabitation (9%, contre 4% à l'échelle départementale).**

	Revenu médian par U.C des mén. 2013 (en €)			Ménages d'une seule pers.			Vivant dans ménage de plusieurs pers.		
	65-74 ans	75 ans et +	Tot. mén.	65-79 ans	80 ans et +	Tot. mén.	65-79 ans	80 ans et +	Tot. mén.
Grasse	21 960	20 622	19 888	29%	51%	15%	5%	7%	4%
CAPG hors Grasse	N.R.	N.R.	N.R.	20%	39%	11%	4%	11%	3%
CAPG	24 192	22 190	21 760	25%	45%	13%	4%	9%	3%
Secteur dense	N.R.	N.R.	N.R.	25%	46%	13%	5%	9%	3%
Moyen-Pays	N.R.	N.R.	N.R.	17%	37%	10%	3%	11%	3%
Haut-Pays Sud	N.R.	N.R.	N.R.	35%	55%	14%	6%	5%	4%
Haut-Pays Nord	N.R.	N.R.	N.R.	30%	43%	22%	3%	15%	2%

Alpes-Maritimes	23 106	21 156	20 772	26%	33%	18%	4%	4%	4%
France métr.	22 734	19 536	20 098	22%	30%	15%	3%	4%	4%

Traitement GTC, d'après INSEE RP 2012, INSEE-DGI 2013 revenus déclarés

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.3 - Des besoins potentiellement élevés en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements

Les ménages d'au moins 65 ans représentent 12% des demandeurs de logements sociaux, soit un taux équivalent à celui affiché sur le département, et semblent éprouver des difficultés à accéder au parc social, avec un ratio de 12 demandes pour 1 attribution, contre 5,2 pour l'ensemble des demandeurs du territoire.

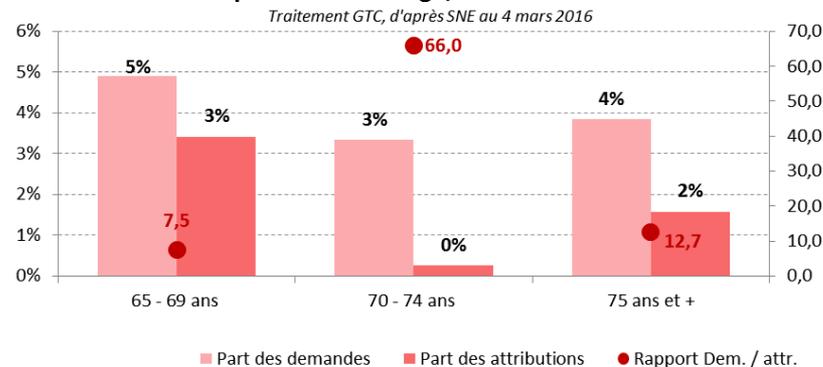
Plus de 65 ans	Demandes		Attributions		Rapport Dem. / attr.
	Vol.	Tx	Vol.	Tx	
Grasse	84	9%	7	4%	12,0
Autres communes	155	15%	13	6%	11,9
CAPG	239	12%	20	5%	12,0
Alpes-Maritimes	3 672	12%	259	7%	14,2
PACA	17 139	11%	1 391	7%	12,3
France métr.	155 629	8%	28 057	6%	5,5

Traitement GTC, d'après SNE au 4 mars 2016

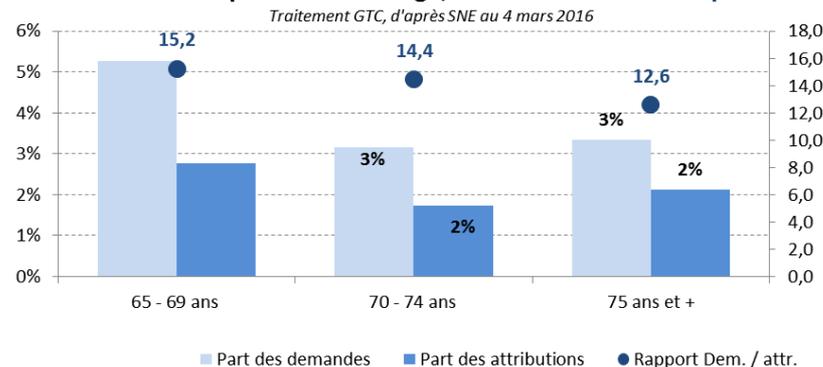
A noter :

Le vieillissement des occupants au sein du parc social interpelle les bailleurs sur la question de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Aujourd'hui, les logements adaptés, tant dans le parc public que dans le parc privé, ne sont pas recensés. En effet, chaque bailleur peut disposer d'information sur son propre parc mais il n'y a pas une source unique pour tout le territoire communautaire.

Répartition des demandes en cours et des demandes satisfaites par tranches d'âge, niveau de tension - CAPG



Répartition des demandes en cours et des demandes satisfaites par tranches d'âge, niveau de tension - Dep06



VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.3 - Des besoins potentiellement élevés en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements

A NOTER

Le Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2014-2018 prévoit notamment de « **favoriser l'inclusion sociale et citoyenne des personnes handicapées** », à travers en particulier :

- **La mise en accessibilité** du cadre bâti et des transports.
- **La mise en œuvre de solutions adaptées aux problématiques de l'habitat** (charte de l'habitat adapté pour adapter le parc existant, créer dans les programmes neufs des logements adaptés, accessibles et répartis sur l'ensemble des quartiers / recensement de l'offre et des besoins en logements adaptés / promotion de solutions innovantes – appartements regroupés, logements de plain-pied, etc.).

Le Schéma gérontologique départemental 2012-2016 donne la **priorité au maintien à domicile**, par le biais de politiques de prévention, de coordination de l'action gérontologique, de structuration de l'offre de services à domicile, d'adaptation de l'environnement des personnes âgées et de soutien aux aidants familiaux.

Afin de permettre aux seniors de vivre à leur domicile de manière autonome le plus longtemps possible, le schéma vise en particulier à :

- Apporter des solutions adaptées aux problématiques liées à l'habitat (charte de l'habitat adapté, information des seniors sur les solutions et aides existantes).
- Favoriser l'intervention des services à domicile sur l'ensemble du département (à encourager dans le Haut Pays).
- Développer les gérontechnologies (aménagement de l'habitat, domotique, outils favorisant le lien social, etc.).

La loi du 11 février 2005 portant sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées apporte des évolutions fondamentales pour répondre aux attentes des personnes à mobilité réduite et concrétise des principes forts :

- L'accessibilité généralisée dans tous les domaines de la vie sociale (éducation, emploi, cadre bâti, transports, etc.) ;
- Le droit à la compensation des conséquences du handicap ;
- La création des maisons départementales des personnes handicapées.

Le volet logement de cette loi stipule que l'amélioration du cadre bâti est à prévoir dans les objectifs du PLH.

Il s'agit de **permettre aux personnes handicapées de pouvoir disposer d'un logement adapté et d'élargir le parc immobilier accessible, afin d'ouvrir le choix de leur lieu de vie.**

Les bâtiments collectifs neufs doivent être accessibles et permettre une adaptation ultérieure plus facile des logements aux personnes à mobilité réduite. Des exigences proches s'imposent également aux maisons individuelles neuves.

Les bâtiments d'habitation collectifs existants doivent être rendus totalement accessibles en cas de réhabilitation importante.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.3 - Des besoins potentiellement élevés en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements

Il paraît nécessaire sur le territoire de la CA du Pays de Grasse de **développer et de diversifier l'offre alternative au domicile et à l'hébergement en établissement, avec des produits abordables financièrement et adaptés aux situations particulières** (foyer-logement, accueil familial, maison d'accueil rurale, habitat intergénérationnel, etc.).

Et de proposer une offre adaptée, permettant aussi longtemps que possible le maintien à domicile - logements neufs de plain-pied et accessibles, localisés dans les centres-villes et centres-villages, à proximité des commerces, services et équipements, et adaptation du parc existant.

A noter : à l'échelle du département, il a été institué en mars 2012 une procédure de recensement et de suivi des demandes de logements adaptés pour les personnes handicapées. Ce dispositif handicap logement 06 a été instauré à la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).

A noter : L'association HandiToit Provence est dans une démarche de conventionnement avec les bailleurs en région PACA. Il s'agit de leur apporter un soutien technique et des préconisations, pour aller au-delà de ce que préconise la loi. A Mouans-Sartoux, suite à un travail de concertation avec Handitoit, les bailleurs ont intégré les propositions de correction des aménagements proposés par l'association, sans surcout significatif. 4 ou 5 logements adaptés sur 3 opérations ont ainsi été créés sur la commune. La réflexion menée a été plus large que celle du bâtiment, puisqu'elle a permis de concevoir l'accessibilité jusqu'au centre-ville en créant un circuit adapté.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.4 – Des solutions de logement et d'hébergement en dehors du logement ordinaire

Parmi sa population âgée, le territoire compte une proportion importante, eu égard aux territoires référents, de personnes résidant dans « un service ou établissement de moyen ou long séjour, maison de retraite, foyer ». Cela concerne en effet 3% des 65-79 ans (contre 2,4% dans le département), concentrés dans le

secteur dense, et à hauteur de 80% sur Grasse. Mais surtout 17,5% de la population âgée d'au moins 80 ans (contre 11% dans le département), et répartie entre les communes de Grasse (à hauteur de 65%), Mouans-Sartoux (22%), Pégomas (7%), et Peymeinade (2%).

	Population de 65-79 ans résidant...				Population de 80 ans et + résidant...			
	dans un logt ordinaire		dans un service ou établisst de moy. ou long séjour, maison de retraite, foyer ou résid. sle		dans un logt ordinaire		dans un service ou établisst de moy. ou long séjour, maison de retraite, foyer ou résid. sle	
	Nb	taux	Nb	taux	Nb	taux	Nb	taux
Grasse	5 526	94,5%	307	5,3%	2 428	78,3%	667	21,5%
CAPG hors Grasse	6 787	98,8%	77	1,1%	2 408	86,8%	364	13,1%
CAPG	12 312	96,8%	384	3,0%	4 836	82,3%	1 031	17,5%
Haut-Pays Nord	243	100,0%	0	0,0%	59	100,0%	0	0,0%
Haut-Pays Sud	370	100,0%	0	0,0%	80	100,0%	0	0,0%
Moyen-Pays	1 812	100,0%	0	0,0%	643	100,0%	0	0,0%
Secteur dense	9 886	96,1%	384	3,7%	4 054	79,6%	1 031	20,2%
Alpes-Maritimes	155 739	97,4%	3 862	2,4%	74 036	88,6%	9 317	11,2%
France métr.	7 371 315	97,9%	143 105	1,9%	3 094 116	86,3%	480 081	13,4%

Traitement GTC, d'après INSEE, RP 2012

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.4 – Des solutions de logement et d'hébergement en dehors du logement ordinaire pour les personnes âgées

Capacité d'accueil des personnes âgées selon les catégories d'établissement				
Type d'accueil	CAPG	Alpes-Maritimes	PACA	France métro
Maisons de retraite non EHPAD (1)				
Nombre d'établissements	0	7	23	312
Nombre total de places	0	109	804	8 217
Logement-foyer (1)				
Nombre d'établissements	0	22	110	2 330
Nombre de logements (2)	0	1 207	6 044	112 010
Unités de soins de longue durée (USLD)				
Nombre d'établissements	1	3	43	586
Nombre de lits	30	385	1 740	31 227
Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) (1)				
Nombre d'établissements	16	161	611	7 349
Nombre total de places	1 258	11 611	45 650	589 857
<i>Dont en accueil temporaire (3)</i>	18	100	575	10 096
<i>Dont en accueil de jour</i>	42	213	802	10 082
Services de soins infirmiers à domicile pour personnes âgées (SSIAD + SPASAD) (4)				
Nombre de services	3	42	174	2 085
Nombre total de places	130	2 463	9 406	116 170
Taux d'équipement pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus				
en structures d'hébergement permanent non EHPAD (5)	3,2	13,3	16,4	25,8
en établissement d'hébergement (EHPAD)	135,8	90,6	87,4	100,4
dans les services de soins à domicile	14,0	19,2	18,0	19,8

Traitement GTC, d'après FINESS septembre 2016 / Pour les territoires référents : DREES, FINESS, données SAE 2014 déclarées par les établissements, base administrative; ARS (<http://drees.social-sante.gouv.fr/IMG/apps/statiss/default.htm>) / INSEE, RP 2012

(1) Non compris les établissements d'accueil temporaire

(2) Inclut l'hébergement de nuit éclaté

(3) Toutes les places d'accueil temporaire en hébergement complet en internat sont comptabilisées y compris dans les établissements faisant de l'accueil permanent

(4) Services autonomes et services rattachés à un établissement

(5) Places en maison de retraite, logements de logements-foyers, places USLD

En dehors du logement ordinaire, **diverses solutions d'hébergement pur ou à mi-chemin entre le logement et l'hébergement son présentent sur le territoire :**

- **Les Etablissements d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)** sont des résidences médicalisées. **L'offre est bien développée**, et concentrée sur Grasse, Mouans-Sartoux, Pégomas et Auribeau. On recense 16 structures, totalisant 1 258 places, ce qui représente 11% de l'offre départementale et **un taux d'équipement de 136 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus (nettement supérieur au taux départemental)**. Majoritairement de statut privé, les coûts de l'hébergement sont généralement élevés - *entre 2 000 et 3 500 € comme le montre le tableau p. suivante*. Même si certaines sont habilitées à l'APL et que les occupants peuvent également bénéficier de l'APA, le reste à charge est souvent considérable pour l'occupant ou sa famille.
- **Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA), foyers-logements ou maisons de retraites non médicalisées** sont souvent constitués de logements non meublés et les locataires se voient proposer des services communs hôteliers ou d'animation. Ils sont destinés à des personnes autonomes ou demandant une faible surveillance médicale. Le territoire présente un faible taux d'équipement, avec 3,2 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus (contre 13,3 à l'échelle du département, et 25,8 en France). A noter que le territoire ne compte aucun foyer logement, généralement de statut public, solution intermédiaire entre le maintien à domicile et la maison de retraite, adapté aux seniors non dépendants, aux revenus modestes.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.4 – Des solutions de logement et d'hébergement en dehors du logement ordinaire pour les personnes âgées

Capacité d'accueil des personnes âgées selon les catégories d'établissement

Nom de la structure	Commune	Localisation	Date d'ouverture	Nb total de places	Dont en hébergement permanent	Dont en hébergement temporaire	Dont en accueil de jour	Staut	Places habilitées aide sociale	Unité spécifique Alzheimer	Loyer / redevance mensuelle
Total Établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA)											
Total Logements foyers											
Total Unités de soins de longue durée (USLD)				30							
USLD LE PETIT PARIS	GRASSE	78 bd VICTOR HUGO	04-avr-04	30				public	Oui - 30 pl.		de 1 800 à 2 200 €
Total Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)				1 258	1 198	18	42				
LA BASTIDE DU MOULIN (DOMUSVI)	AURIBEAU-SUR-SIAGNE	3 ch de L'AVARIE	26-août-08	75	65	10		privé	Oui - 13 pl.	11 lits	de 2 400 à 2 800 €
RESIDENCE SOPHIE (EMERA)	GRASSE	83 Ch des POISSONNIERS	23-oct-95	95	95			privé	Non	10 lits	de 2 700 à 3 000 €
LE CLOS DES VIGNES (DOMUSVI)	GRASSE	14 Ch de CANTEPERDRIX	01-déc-11	80	78	2		privé	Oui - 16 pl.	24 lits	de 3 200 à 3 500 €
LA MAISON DE FANNIE (DOLCEA)	GRASSE	16 av du GENERAL DE GAULLE	11-août-14	98	96	2		privé	Oui - 12 pl.	11 lits	de 2 900 à 3 300 €
LES JARDINS DE GRASSE (ORPEA)	GRASSE	41 rue JEANNE JUGAN	01-juil-07	87	87			privé	Oui - 18 pl.	Non	de 2 600 à 2 900 €
PALAIS BELVEDERE (MEDIFAR)	GRASSE	34 bd MARCEL PAGNOL	01-janv-64	86	86			privé	Oui - 18 pl.	Oui	de 2 500 à 2 900 €
ORSAC MONTFLEURI	GRASSE	23 av FOUQUES	21-mars-74	72	72			privé	Oui	Oui	N.C.
LE PETIT PARIS (établissement public)	GRASSE	78 bd VICTOR HUGO	04-avr-04	120	120			public	Oui - 120 pl.	Non	de 1 700 à 2 000 €
LES ORCHIDEES (MEDIFAR)	GRASSE	82 av de PROVENCE	27-janv-90	27	27			privé	Non	Non	de 1 850 à 2 250 €
RESIDENCE VICTORIA (EMERA)	MOUANS SARTOUX	755 Ch des GOURETTES	01-mai-10	100	94		6	privé	Oui - 19 pl.	24 lits	de 3 000 à 3 300 €
ANDRE LOUIS BIENVENU (Refuge des Cheminots)	MOUANS SARTOUX	460 Av de la QUIERA	01-nov-09	89	89			privé	Oui - 20 pl.	13 lits	de 1 900 à 2 300 €
LES AQUARELLES	MOUANS SARTOUX	467 av EVELYNE BERTRAND	20-août-04	117	107		10	privé	Non	30 lits	de 2 700 à 3 200 €
LE MAS DES MIMOSAS	PEGOMAS	2344 rte de la FENERIE	25-juin-02	58	38	4	16	privé	Oui - 9 pl.	14 lits	de 2 600 à 3 000 €
LES JASMINES DE CABROL (DOMUSVI)	PEGOMAS	305 Ch de CABROL	21-mai-13	80	78	2		privé	Oui - 16 pl.	14 lits	de 2 600 à 3 100 €
LES JARDINS DE FANTON (MEDEOS)	PEGOMAS	1336 av de GRASSE	13-avr-12	89	71	8	10	privé	Oui - 18 pl.	19 lits	de 2 500 à 2 900 €
LA BASTIDE DE PEGOMAS	PEGOMAS	85 av du CASTELLARAS	06-mai-91	60	60			privé	Oui - 6 pl.	Oui	de 2 300 à 2 700 €
Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) et Service Polyvalent Aide et Soins A Domicile (SPASAD)				130							
SSIAD DOMUSVI DOMICILE - CLINIQUE DU PALAIS	GRASSE	25 ch CHIRIS	15-juil-08	10							
SSIAD DU CCAS GRASSE	GRASSE	42 bd VICTOR HUGO	01-déc-82	75							
SSIAD L'AGE D'OR	MOUANS SARTOUX	40 av des SOURCES	09-août-00	45							
Total Établissement d'accueil de jour				12							
LE REPIT GRASSOIS	GRASSE	54 Chemin des POISSONNIERS	01-juil-14	12			12				

Traitement GTC, d'après FINESS septembre 2016 et recherche Internet

A noter que la résidence Louis Bienvenue à Mouans-Sartoux a fait l'objet d'un conventionnement en logement locatif social.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.4 – Des solutions de logement et d'hébergement en dehors du logement ordinaire pour les personnes âgées

Les **résidences services seniors** sont des logements privés, surtout locatifs, destinés exclusivement aux personnes âgées et adaptés à la perte de mobilité. Divers services sont proposés, et varient selon le standing de la résidence. Elles permettent de compléter le panel de l'offre destinée aux personnes âgées en s'adressant généralement à un public peu dépendant, souhaitant vivre en milieu urbain et plutôt aisé. Le territoire voit le déploiement de ce type d'offre intermédiaire entre le maintien à domicile et l'hébergement en structure, et compte à ce jour 7 résidences services ou villages seniors, dont une prochainement livrée, offrant près de 500 logements adaptés sur le territoire de la CAPG. Mais les tarifs restent peu accessibles aux personnes âgées les plus modestes.

Nom de la structure	Commune	Localisation	Nb total de	Loyer / redevance mensuelle	Info complémentaire
Résidence service et villages seniors			474	Hébergement et charges locative	
ANNE (EMERYS)	GRASSE	83 Ch des POISSONNIERS	19		livraison prévue 1er semestre 2017
LA BASTIDE DES VIGNES (DOMUSVI)	GRASSE	14 Ch de CANTEPERDRIX	56		56 T2
LES JARDINS D'ARCADIE	GRASSE	1 bd GEORGES CLEMENCEAU	117	de 1700 à 1 900 €	T1 et T2
LES VILLAGES D'OR	GRASSE	31 ch de la CHAPELLE ST-ANTOINE	112	de 600 à 800 €	T1 au T3. Village seniors
LES SENIORIALES	GRASSE	Loge commune D2 ch des AROMES	59		
ALBERT (EMERYS)	MOUANS SARTOUX	755 Ch des GOURETTES	33		26 T2 et 7 T3
FLEUR D'AZUR (COGEDIM)	PEGOMAS	142 av de GRASSE	78	de 1 090 à 1 850 €	T1 au T3

Traitement GTC, recherche Internet

A noter :

Le Schéma gérontologique départemental 2012-2016 précise que l'offre en EHPAD s'est considérablement étoffée ces dernières années. Elle s'est également améliorée, avec la signature d'une convention tripartite avec l'Etat et le Conseil départemental (travaux, démarche qualité, etc.).

Il prévoit notamment de :

- Favoriser un rééquilibrage géographique de l'offre en EHPAD, à la faveur de l'Est, nettement moins bien doté que l'Ouest du département.
- Maîtriser l'évolution des tarifs hébergement en favorisant le développement des places habilitées à l'aide sociale.
- Développer des solutions d'habitat adapté et intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD (type logement foyer ou maison d'accueil rurale) pour mieux répondre aux ménages en situation d'isolement et de précarité.
- Développer et diversifier l'accueil familial (agrément du Conseil départemental – lancement d'un appel à candidature).

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.4 – Des solutions de logement et d'hébergement en dehors du logement ordinaire pour les personnes en situation de handicap

Capacité d'accueil des personnes handicapées selon les catégories d'établissement

Type d'accueil	CAPG	Alpes-Maritimes	PACA	France métro
Maison d'accueil spécialisée (M.A.S.)				
Nombre d'établissements	1	7	44	650
Nombre total de places	42	367	1 677	26 638
<i>Dont en accueil temporaire</i>	1	12	36	815
<i>Dont en accueil de jour</i>	9	61	150	1 902
Foyer d'accueil médicalisé (F.A.M.)				
Nombre d'établissements	1	11	64	898
Nombre total de places	4	307	1 675	26 155
Foyer de vie (inclut les foyers occupationnels)				
Nombre d'établissements	3	18	94	1 665
Nombre total de places	141	455	2 863	48 599
<i>Dont en accueil temporaire</i>	0	1	70	997
<i>Dont en accueil de jour</i>	25	109	481	12 307
Foyer d'hébergement				
Nombre d'établissements	1	9	59	1 278
Nombre total de places	80	429	1 977	39 166
Foyer polyvalent (1)				
Nombre d'établissements	1	4	7	83
Nombre total de places	54	265	417	3 323
Établissement et service d'aide par le travail (E.S.A.T.)				
Nombre d'établissements	4	16	98	1 462
Nombre total de places	256	1585	7287	115 286
Services d'accompagnement à la vie sociale, médico social pour adultes handicapés (SAVS et SAMSAH) (2)				
Nombre de services	1	13	94	1 270
Nombre total de places	32	425	2514	44 780
Taux d'équipement pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans				
en Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	0,8	0,7	0,7	0,8
en Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M.)	0,1	0,6	0,7	0,8
en foyer de vie (inclut les foyers occupationnels)	2,7	0,8	1,2	1,5
en places dans les Établissements et Service d'Aide par le Travail (ESAT)	5,0	3,0	3,0	3,5

Source : FINNESS sept. 2016 / Pour les territoires référents : DREES, FINNESS, données SAE 2014 déclarées par les établissements, base administrative; ARS (<http://drees.social-sante.gouv.fr/IMG/apps/statiss/default.htm>) / INSEE, RP 2012

(1) La catégorie « foyer d'accueil polyvalent » a été créée dans FINNESS dans le but d'attribuer un seul numéro FINNESS aux foyers d'hébergement qui proposent simultanément de l'hébergement ouvert, de l'accueil foyer de vie et de l'accueil médicalisé (et éviter ainsi que les diverses activités d'un même établissement ne fassent pas l'objet d'immatriculations distinctes)

(2) Services autonomes et services rattachés à un établissement

Concernant l'offre dédiée aux personnes en situation de handicap, le territoire de la CAPG compte 7 structures, totalisant 287 places en hébergement et 34 places en accueil de jour. Cette offre est concentrée sur Grasse, Mouans-Sartoux et La Roquette-sur-Siagne.

A l'exception de l'offre d'accueil médicalisée, les taux d'équipement sont équivalents à ceux observés sur les territoires référents, voire supérieurs.

A noter :

Le Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2014-2018 précise que l'offre en structures s'est fortement développée ces dernières années, par le biais d'appels à projets, avec un effort porté sur l'accueil des handicapés vieillissants.

Il prévoit notamment de :

- Poursuivre l'adaptation et la diversification de l'équipement départemental, afin de tenir compte des besoins des personnes et de leurs familles.
- Développer l'accueil familial, notamment en lien avec les établissements.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logement liés au vieillissement de la population et au handicap

1.4 – Des solutions de logement et d'hébergement en dehors du logement ordinaire pour les personnes en situation de handicap

Capacité d'accueil des personnes âgées selon les catégories d'établissement

Nom de la structure	Commune	Localisation	Date d'ouverture	Nb total de places	Dont en hébergement permanent	Dont en accueil temporaire	Dont en accueil de jour	Info complémentaire
Maison d'accueil spécialisée (M.A.S.)				42	32	1	9	
MAS SAINT ANTOINE	GRASSE	46 av HENRI DUNANT	23-juil-99	42	32	1	9	Déficiences Graves de la Communication
Foyer d'accueil médicalisé (F.A.M.)				4	4			
FAM GRASSE	GRASSE		01-déc-15	4	4			Tous Types de Déficiences Pers.Handicap.
Foyer de vie (inclut les foyers occupationnels)				141	116		25	
CENTRE DE JOUR LA SIAGNE	LA ROQUETTE SUR SIAGNE	290 impasse de L'ÉCOLE VIEILLE	01-mars-97	16			16	Tous Types de Déficiences Pers.Handicap.
FOYER DE MALBOSC	GRASSE	QUARTIER ST JEAN	02-juin-75	95	95			Retard Mental Profond ou Sévère - ADAPEI
COMPLEXE de L'ARCHE JEAN VANIER	GRASSE	78 rte de CANNES	ocot 2010	30	21		9	
Foyer d'hébergement				80	80			
CTRE HABITAT FLEURQUIN DESTELLE	MOUANS SARTOUX	31 ch des 2 VALLONS	01-oct-87	80	80			Tous Types de Déficiences Pers.Handicap.
Foyer polyvalent				54	54			
COMPLEXE LA SIAGNE	LA ROQUETTE SUR SIAGNE	290 impasse DE L'ÉCOLE VIEILLE	01-janv-84	54	54			Tous Types de Déficiences Pers.Handicap. - Gestionnaire ADAPEI. 16 place en foyer éclaté.
Établissement et service d'aide par le travail (E.S.A.T.)				256				
LES RESTANQUES	GRASSE	46 av HENRI DUNANT	30-oct-08	21				Déficiences Graves de la Communication
ESAT L'ALMANDIN	GRASSE	107 route du PLAN	21-mars-00	52				Surdi-Cécité avec ou sans troubles associés
ESAT PRELUDE	GRASSE	119 route de la PAOUTE	11-déc-09	40				Déficiences du Psychisme / Déficiences Intellectuelles
ESATITUDE LA SIAGNE	LA ROQUETTE SUR SIAGNE	290 impasse de L'ÉCOLE VIEILLE	16-avr-84	143				Déficiences Intellectuelles
Services d'accompagnement à la vie sociale, médico social pour adultes handicapés (SAVS et SAMSAH)								
SERVICE ACCOMPAGNEMENT VIE SOCIALE	MOUANS SARTOUX	31 ch des 2 VALLONS	31-janv-08	32				Handicap mental

Traitement GTC, d'après FINESS septembre 2016 et recherche Internet

A noter que le foyer de Malbosc à Grasse a fait l'objet d'un conventionnement en logement locatif social.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

2. Les besoins en logement des jeunes

2.1 - Des jeunes de 20-34 ans moins représentés que sur le département

	20-34 ans en 2012	% des 20-24 ans en 2012	% des 25-29 ans en 2012	% des 30-34 ans en 2012
Grasse	8 808	4,8%	6,3%	6,1%
CAPG hors Grasse	6 768	4,3%	4,1%	5,1%
CAPG	15 576	4,5%	5,2%	5,6%
Secteur dense	13 530	4,6%	5,6%	5,8%
Moyen-Pays	1 663	4,2%	3,6%	4,9%
Haut-Pays Sud	311	4,0%	3,4%	5,1%
Haut-Pays Nord	71	2,7%	2,9%	2,3%
Alpes-Maritimes	180 274	5,4%	5,5%	5,8%
PACA	836 874	5,6%	5,5%	5,8%
France métr.	11 609 735	6,0%	6,1%	6,2%

Traitement GTC, d'après INSEE RP 2012

- Le territoire comptait près de 15 600 jeunes de 20-34 ans en 2012, soit 15,4% de la population (contre 16,7% dans le département et 17% dans la région).
- Il accueille en particulier une proportion moins élevée de jeunes de 20-24 ans (y compris dans le secteur dense), en lien avec l'offre de formation.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

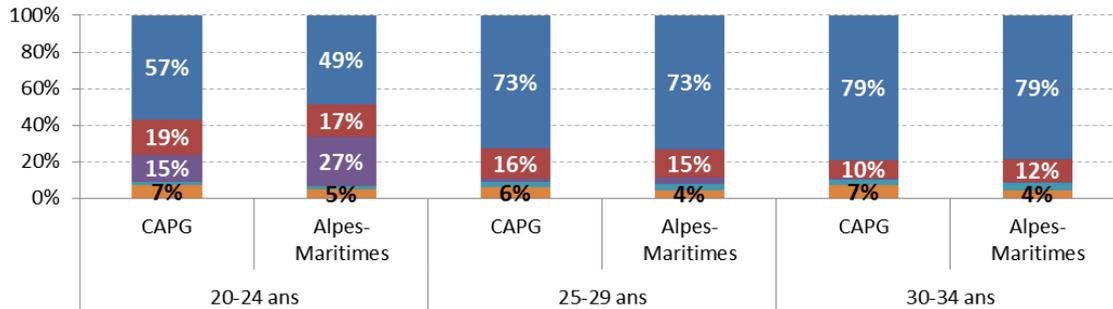
2. Les besoins en logement des jeunes

2.1 - Des jeunes de 20-34 ans moins représentés que sur le département, plus majoritairement actifs

Types d'activité des jeunes par tranche d'âge

Traitement GTC, INSEE RP 2012 - tableaux détaillés (POP5)

- Actifs ayant un emploi (y.c apprentissage, stage rémunéré)
- Chômeurs
- Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés
- Femmes ou hommes au foyer
- Autres inactifs



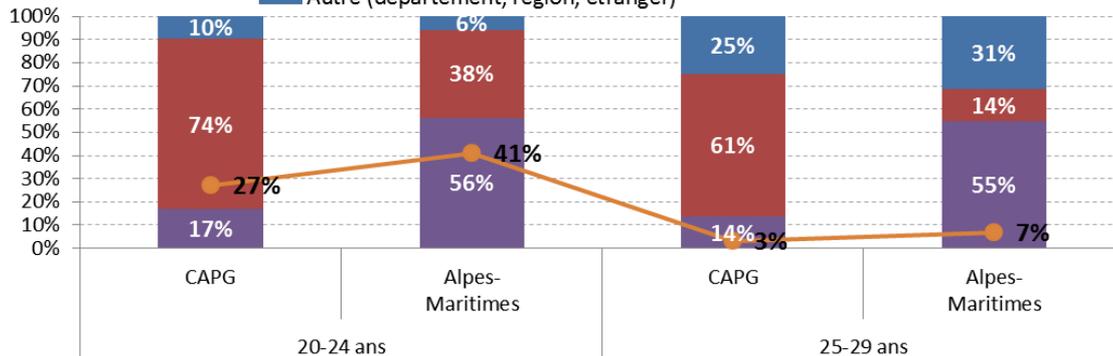
- Une population jeune nettement plus rapidement insérée dans la vie active que sur le département, où plus du quart des jeunes de 20-24 ans sont étudiants (contre 15% sur la CAPG).
- On dénombre sur le territoire près de 1 400 jeunes de 20-29 ans scolarisés (y compris en apprentissage), soit 14% (contre 24% dans le département)

A noter : Depuis 2004, les élèves et les étudiants majeurs en internat, tout en ayant une résidence personnelle, sont désormais comptés dans la population des communes de la commune de leur établissement.

Lieu d'étude de la population jeune scolarisée (y. c. en apprentissage)

Traitement GTC, INSEE RP 2012 - tableaux détaillés (POP5)

- Commune de résidence
- Autre commune du département de résidence
- Autre (département, région, étranger)



- Parmi lesquels 83% des 20-24 ans et 86% des 20-29 ans réalisent leurs études en dehors du territoire de la CAPG.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

2. Les besoins en logement des jeunes

2.1 - Des jeunes de 20-34 ans moins représentés que sur le département, plus majoritairement actifs, en lien avec l'offre limitée en enseignement supérieur

Effectifs d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en 2013- 2014

PROVENCE-ALPES- CÔTE D'AZUR

implantations	CPGE	STS et assimilés	universités	grands établissements MENESR	UT-INP	écoles normales supérieures	ESPE	établissements d'enseignement universitaire privés	autres formations d'ingénieurs	écoles de commerce et comptabilité	écoles juridiques et administratives	écoles supérieures art et culture	écoles para-médicales et sociales	autres écoles de spécialités diverses	total enseignement supérieur	dont DUT	dont formations d'ingénieurs
06 - Alpes-Maritimes	1 736	3 718	26 120				373		68	5 169	76	1 108	2 215	338	40 921	2 078	937
Menton		41	157										110		308	128	
Nice	1 736	3 677	25 963				373		68	5 169	76	1 108	2 105	338	40 613	1 950	937
Antibes	20	643													663		
Cagnes-sur-Mer		61													61		
Cannes	261	596	295									114	386		1 652	212	
Grasse		171							59						230		59
Mougins		35								228					263		
Nice	1 046	2 171	23 763				373			2 124	76	994	1 719	299	32 565	1 247	
Valbonne	409		1 905						9	2 817				39	5 179	491	878
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 810	17 534	100 309	90			2 188	255	3 011	11 488	76	4 155	10 252	2 165	157 333	7 731	5 172
Académie d'Aix-Marseille	3 377	11 473	65 682	90			1 600	255	2 430	6 147		2 756	6 668	1 750	102 228	4 141	3 396
Académie de Nice	2 433	6 061	34 627				588		581	5 341	76	1 399	3 584	415	55 105	3 590	1 776

- D'après l'atlas régional des effectifs étudiants 2013 -2014, l'offre en enseignement supérieur est très limitée sur le territoire de la CAPG, avec 230 étudiants sur Grasse, soit 0,4% de l'effectif observé sur l'ensemble de l'académie de Nice.
- **7 établissements dispensent des formations post-BAC à Grasse** : le lycée privé Fenelon (BTS Assistant de Gestion PME-PMI), le lycée public Amiral de Grasse (BTS MUC, BTS Techico commercial), le lycée public Alexis de Tocqueville (BTS Bioanalyses et Contrôles), l'ISP Fenelon (BA Honours – licence de Management International), l'antenne de l'Université Nice Sophia Antipolis - UNS (laboratoire de recherche, MASTER et DU en pharmacologie, parfumerie, cosmétologie et agro-alimentaire), l'ESAIP (école d'ingénieurs) et le Grasse Institute of Perfumery (formation de parfumeurs et formation en alternance d'assistants techniques des industries aromatiques et cosmétiques).

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

2. Les besoins en logement des jeunes

2.2 - Des difficultés de décohabitation

Part des jeunes vivant au domicile familial	20-24 ans	25-29 ans	30-34 ans
Grasse	58,6%	18,5%	6,0%
Secteur dense	58,6%	20,4%	7,2%
Moyen-Pays	70,7%	21,6%	7,6%
Haut-Pays Sud	46,8%	29,3%	11,8%
Haut-Pays Nord	100,0%	60,7%	0,0%
CAPG hors Grasse	61,5%	24,6%	8,8%
CAPG	60,0%	20,8%	7,3%

Alpes-Maritimes	51,0%	18,3%	6,6%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	50,9%	18,9%	6,8%
France métro	45,1%	15,7%	5,7%

Traitement GTC, d'après INSEE RP 2012, fichier détail individu

Hormis pour la classe 20-24 ans, les jeunes disposent majoritairement de leur propre logement.

Cependant, **la part des jeunes hébergés au domicile familial est plus élevée sur la CAPG que dans les territoires de référence**, et cela, pour toutes les tranches d'âge (en particulier dans le Moyen et le Haut-Pays). Cela peut être lié à la présence de logements familiaux sur le territoire, dans lesquels les jeunes peuvent être hébergés plus longtemps dans de bonnes conditions, sans situation de sur-occupation. A contrario, cela peut également témoigner des difficultés qu'ils éprouvent à accéder à un logement autonome.

A relier notamment :

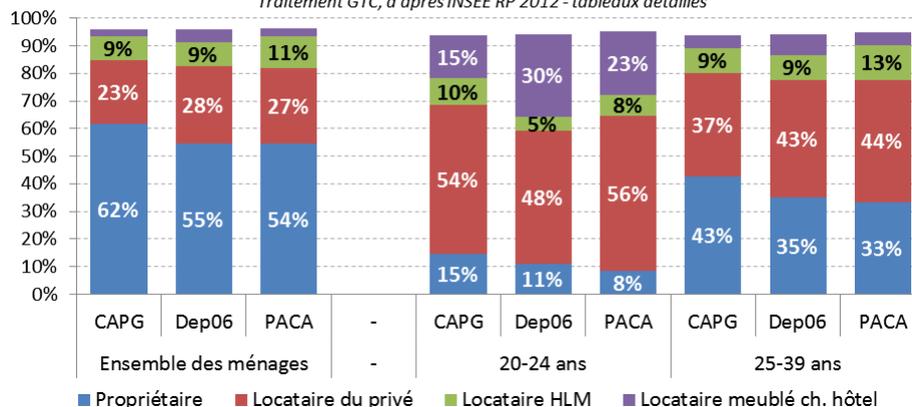
- Aux prix du marché immobilier ;
- A la structure du parc - offre locative insuffisante, faible proportion de petits logements : 20% de T1-T2 parmi les résidences principales, contre 34% dans le département - ;
- Mais aussi à leur niveau de revenu souvent faible et leur situation professionnelle parfois précaire.

Si l'on considère que le taux du département peut s'appliquer au territoire de la CAPG, il apparaît que **le potentiel de jeunes de 20-34 ans en situation de décohabiter s'élevait en 2012 à 555 individus, soit près de 300 logements.**

Les ménages de moins de 25 ans habitant un logement autonome, sont majoritairement locataires du parc privé (54%, contre 48% dans le département). Par ailleurs, la part de propriétaires occupants est plus élevée en moyenne que dans le département (15%, contre 11%), en lien avec la part des ménages actifs. Cette proportion s'élève à 43% parmi les 25-39 ans (contre 35% dans le département).

Status d'occupation par tranche d'âge

Traitement GTC, d'après INSEE RP 2012 - tableaux détaillés



VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

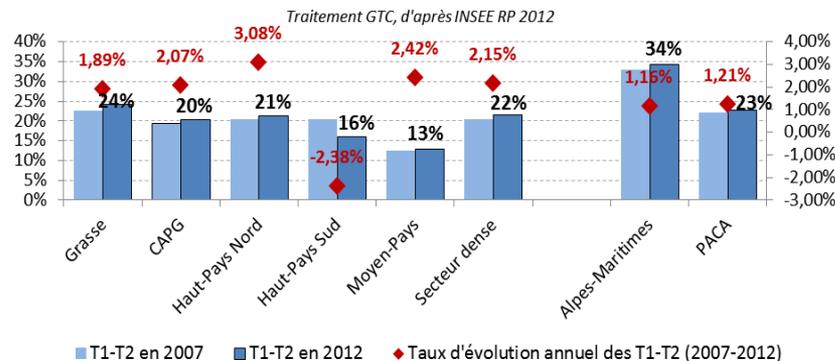
2. Les besoins en logement des jeunes

2.2 - Des difficultés de décohabitation à relier aux caractéristiques du parc

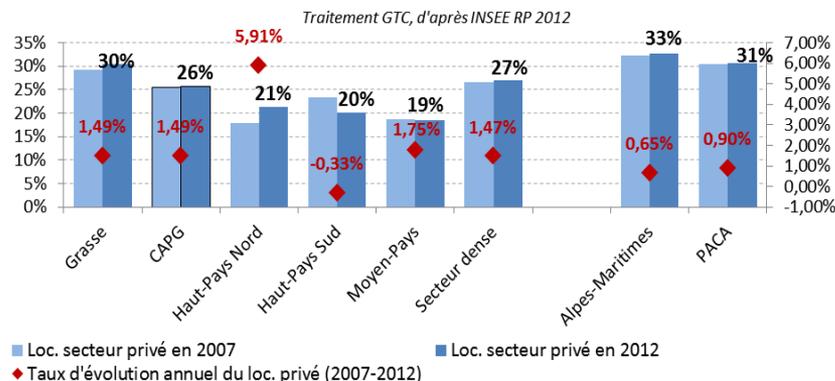
Les difficultés d'accès au logement autonome des jeunes ménages sont à relier à une offre adaptée relativement réduite :

- Le territoire se caractérise en effet **par la faible présence du parc de petites typologies**. Les T1 et T2 représentent 20% du parc en 2012, soit une proportion nettement inférieure à la moyenne départementale et régionale (34% et 23%). Toutefois, cette offre s'est développée plutôt rapidement entre 2007 et 2012 (+2%/an, contre 1,15%/an pour l'ensemble des résidences principales), et seul le secteur du Haut-Pays Sud a connu une baisse rapide du stock. Peu représentée dans le Moyen-Pays (13% du parc), elle y a fortement progressé à la hausse depuis 2007.
- De même, **l'offre locative privée est moins représentée**, avec 26% du parc en 2012 (contre 33% à l'échelle du département). Son poids est nettement plus fort dans les communes du secteur dense, où elle avoisine les 30% (Grasse). Elle s'est par ailleurs fortement développée dans le Haut-Pays Nord (mais sur des volumes réduits).
- En outre, **le territoire compte peu de logements spécifiquement dédiés aux étudiants en dehors des internats** (lycées Amiral de Grasse, Lycée Fénelon). Pour se loger, ils ont massivement recours au parc privé. Les niveaux de loyers y sont élevés, et pas toujours compatibles avec le niveau de ressources des jeunes ménages : il faut compter environ 500 €/mois c.c. pour un studio, un peu plus de 600 €/mois pour un T2, et un peu plus de 700 € mensuels pour un T3 (relevé d'annonces sur Internet - Immojeune.com).
- Les Foyers Jeunes Travailleurs** (29 places au Clos Notre Dame, 51 logements à l'espace Zelter sur Grasse, et 8 logements en diffus au foyer République de Mouans-Sartoux), proposent des logements transitoires à un public de jeunes de 16 à 30 ans en voie d'insertion sociale et professionnelle (dont étudiants et travailleurs saisonniers).

Part des T1-T2 au sein du parc de résidences principales et taux d'évolution annuel du stock



Part du locatif privé au sein du parc de résidences principales et taux d'évolution annuel du stock



VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

2. Les besoins en logement des jeunes

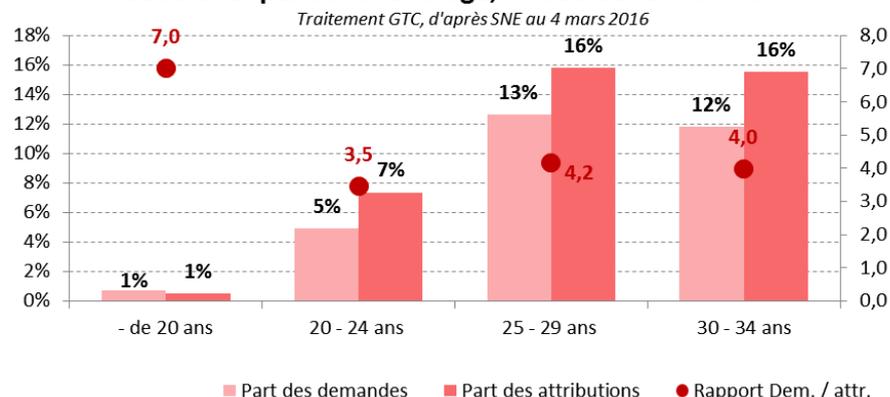
2.2 - Des difficultés de décohabitation à relier aux caractéristiques du parc, mais un accès au parc social relativement plus facile pour les jeunes ménages

- Les jeunes ménages de moins de 35 ans représentent 30% de la demande locative sociale de la CAPG (soit 595 demandes), contre 28% dans le département.
- Ils éprouvent globalement un peu moins de difficultés que l'ensemble des demandeurs à accéder au parc social, avec un ratio de 4 demandes pour une attribution, contre un ratio de 5,2 pour tous les demandeurs sur le territoire.
- Sur le département, la tension de la demande pour les jeunes ménages est plus vive, avec un ratio de 6,2 demandes pour 1 attribution.

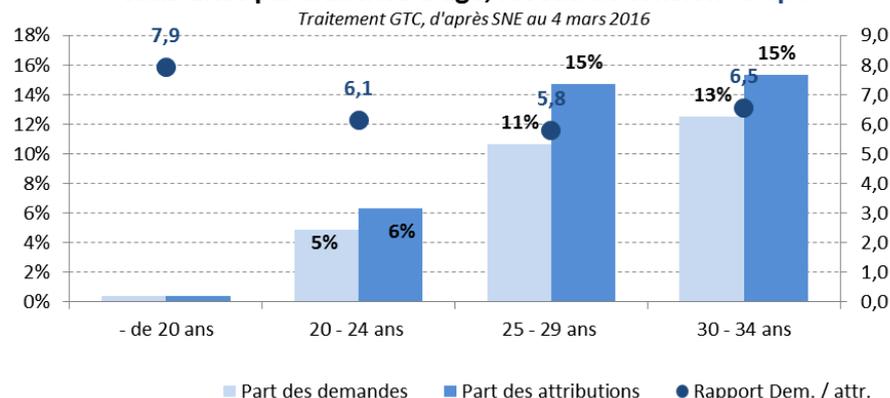
Moins de 35 ans	Demandes		Attributions		Rapport Dem. / attr.
	Vol.	Tx	Vol.	Tx	
Grasse	295	31%	72	42%	4,1
Autres communes	300	29%	77	37%	3,9
CAPG	595	30%	149	39%	4,0
Alpes-Maritimes	8 854	28%	1 434	37%	6,2
PACA	46 395	31%	9 045	42%	5,1
France métr.	708 992	38%	231 421	48%	3,1

Traitement GTC, d'après SNE au 4 mars 2016

Répartition des demandes en cours et des demandes satisfaites par tranches d'âge, niveau de tension - CAPG



Répartition des demandes en cours et des demandes satisfaites par tranches d'âge, niveau de tension - Dep06



3. Les besoins en logement des saisonniers

- La problématique du logement des saisonniers est forte sur un territoire touristique tel que celui de la CA du Pays de Grasse.

La problématique a notamment été signalée par les élus du Haut-Pays, où « *les saisonniers travaillent principalement dans l'agriculture, le bâtiment, la restauration et les activités de pleine nature (notamment au Château de Taulane - hôtel-restaurant-golfe, et dans les deux stations de ski). Les entreprises sont souvent en difficulté pour loger leurs saisonniers.* »

« *Dans le cadre des chantiers, les artisans sont le plus souvent contraints de redescendre pour se loger le soir, ce qui a une répercussion sur le prix des travaux.* »

« *Pourtant, les communes comptent des logements libres et peu chers, mais l'offre disponible n'est pas toujours portée à la connaissance des demandeurs.* »

« *Parmi les logements communaux libres qui pourraient être mobilisés, nombreux sont ceux qui méritent une remise en état.* »

- Le volume de travailleurs saisonniers est difficile à évaluer précisément, et leurs besoins en logements non permanents sont complexes à satisfaire dans le parc de logements ordinaires. Leurs besoins sont en effet souvent incompatibles avec les caractéristiques du parc locatif privé, dans lequel on observe généralement des loyers excessifs par rapport à leur situation précaire et/ou une qualité insuffisante, ainsi qu'une concurrence avec la demande touristique et la demande permanente.
- **Le territoire de la CAPG ne présente pas d'offre spécifique en hébergement à destination des saisonniers provenant de l'extérieur du territoire, et il n'y a pas de réseau organisé pour la recherche de logement les ciblant en particulier.** Dans ce contexte, ils se retrouvent souvent contraints d'accepter des solutions d'hébergement assez médiocres, soit dans un logement du parc privé non adapté (en termes de qualité et de condition d'occupation), soit dans des habitats précaires (camping, voiture, etc.).

A noter :

La région PACA a lancé un **appel à manifestation d'intérêt** pour soutenir le logement des jeunes sur les années 2014, 2015 et 2016, duquel ressort un certain nombre de projets.

Le territoire du Haut-Pays cherche à définir un projet qui pourrait se concrétiser par la mise en place d'une **plate-forme permettant de mettre en réseau les entreprises, les saisonniers et les propriétaires bailleurs**. L'idée serait d'offrir aux saisonniers une vision globale de l'offre disponible sur le territoire parmi les solutions de colocation, d'hébergement chez des particuliers (chambres chez l'habitant, logements locatifs vides, gîtes vides) ou parmi l'offre locative communale en bon état.

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.1 - Rappel des objectifs du PDALDP des Alpes-Maritimes

La loi Besson de 1990 a rendu obligatoire pour tous les départements, l'élaboration d'un **Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Plus Défavorisés (PDALPD)**. Co-signés par le Préfet du département et par le Président du Conseil départemental, ces plans recensent les personnes en difficulté et définissent des objectifs d'accueil. Ils servent à mettre en œuvre les mesures permettant aux personnes défavorisées d'accéder à un logement (aides financières et garanties) et de s'y maintenir (accompagnement social).

La loi ENL a renforcé les objectifs des PDALPD et notamment l'articulation entre PLH et PDALPD. L'objectif recherché est de développer la connaissance et l'analyse des besoins des personnes défavorisées pour d'une part, alimenter les PLH et les conventions de délégation, et d'autre part, négocier des accords collectifs avec les bailleurs là où les enjeux sont importants.

Le PDALPD des Alpes-Maritimes pour la période 2014-2018 a été validé en Comité Régional de l'Habitat du 20 novembre 2013 et est applicable à compter du 1^{er} janvier 2014. Les deux objectifs principaux du Plan sont :

1 – Améliorer et renforcer l'offre de logements, qui se décline en 5 actions :

- Améliorer la connaissance de la demande de l'offre de logement et d'hébergement.
- Consolider les missions du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).
- Renforcer l'offre de logements dans le parc public.
- Poursuivre et renforcer le droit au logement opposable.
- Diversifier l'offre de logements dans le parc privé.

2 – Faciliter l'accès et le maintien des publics cibles, qui se décline en 5 actions :

- Faciliter l'accès au logement autonome et le maintien dans le logement de publics ciblés
- Consolider le dispositif Fonds de Solidarité pour le Logement.
- Prévenir la précarité énergétique.
- Prévenir les expulsions locatives.
- Promouvoir des outils de lutte contre l'habitat indigne et la non décence.

Le public visé par le Plan concerne :

- **Les catégories de ménages reconnues prioritaires en cohérence avec les critères DALO** : ménages hébergés en structures ou logés temporairement / en situation de sortie de structure ou de sous-location / menacés d'expulsion / dépourvus de logement / logés en habitat précaire (caravane, hôtel, camping, voiture...) / hébergés chez un tiers suite à la perte de leur logement et en situation manifeste de sur-occupation / familles en situation de surpeuplement manifeste / en situation de sur-occupation manifeste / logés dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres et avec une défaillance constatée du propriétaire.
- **Les catégories de ménages spécifiques** : personnes âgées précaires, jeunes adultes et ménages à très faibles ressources en insertion ou formation professionnelle / ménages en situation de handicap / ménages en situation de rupture familiale ou conjugale, femmes victimes de violences / familles nombreuses de 3 enfants ou plus.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.2 – Des publics précaires qui font face à de réelles difficultés pour accéder au logement ou s’y maintenir

	Ménages sous le seuil de pauvreté en 2013		Ménages sous les plafonds PLAI en 2013 (<60% des plafonds HLM)		Taux de chômage en 2012	Part de ménages bénéficiaires du RSA en 2015	Part des ménages bénéficiaires d'une aide au logt (CAF)	Part de la population couverte par une aide au logement (CAF)
Grasse	4 101	18,4%	6 117	27,5%	13,3%	6,6%	20,9%	20,3%
CAPG hors Grasse	2 631	12,3%	4 252	19,8%	9,3%	4,1%	10,1%	9,3%
CAPG	6 732	15,4%	10 369	23,7%	11,3%	5,4%	15,6%	14,8%
Haut-Pays Nord	69	21,3%	124	38,3%	13,3%	2,2%	6,8%	3,4%
Haut-Pays Sud	272	25,2%	423	39,2%	13,5%	8,3%	16,8%	15,9%
Moyen-Pays	718	12,7%	1 115	19,7%	9,4%	4,1%	8,9%	8,5%
Secteur dense	5 648	15,4%	8 707	23,7%	11,5%	5,5%	16,7%	15,8%
Alpes-Maritimes	93 363	17,7%	142 630	27,0%	12,6%	6,4%	19,8%	18,8%
PACA	433 791	19,4%	647 811	28,9%	14,3%	6,6%	17,2%	15,9%
France	4 672 722	17,1%	7 639 645	28,0%	12,7%	8,3%	22,2%	19,8%

Traitement GTC, d'après MEDDE DGFIP FILOCOM 2013 / s = secret statistique et d'après INSEE 2012 et d'après CAF

** Le seuil de pauvreté FILOCOM correspond à la moitié du revenu net imposable médian (hors prestations sociales). En 2013, il s'établit à 8 489 euros par an et par unité de consommation, soit 667 euros par mois par unité de consommation.

- **La population du territoire de la CAPG semble globalement moins précarisée que sur le département ou la région**, les indicateurs de fragilité économique étant inférieurs à ceux des territoire référents.
- Pour autant, **le coût élevé de la vie constaté sur le territoire induit une précarité accrue des ménages les plus pauvres, et de réelles difficultés pour ces ménages à accéder au logement ou s’y maintenir**. Ils sont confrontés à des obstacles accrus : très faible rotation dans le parc social existant (pour mémoire 6,7% en 2014 d’après RPLS), réduction du parc locatif privé accessible, exigences accrues des propriétaires désireux de s’assurer d’une sécurité de paiement.
- **Grasse concentre une grande partie des ménages fragilisés**, avec près de 60% des ménages du territoire sous le seuil de pauvreté ou sous les plafonds PLAI, pour 50% de la population totale de la communauté d’agglomération. Le secteur du Haut-Pays présente des proportions élevées de ménages précarisés, mais pour des volumes relativement limités.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.3 – Les ménages prioritaires DALO sur le territoire

A noter :

Le droit au logement opposable est instauré par la loi du 5 mars 2007. Il vise à garantir le droit à un logement décent et indépendant à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Le DALO est un droit. Ce n'est pas un dispositif d'accès à un logement ou à un hébergement. C'est un recours quand les autres dispositifs légaux n'ont pas permis aux personnes d'accéder ou de se maintenir dans un logement ou dans un hébergement adapté à leurs besoins.

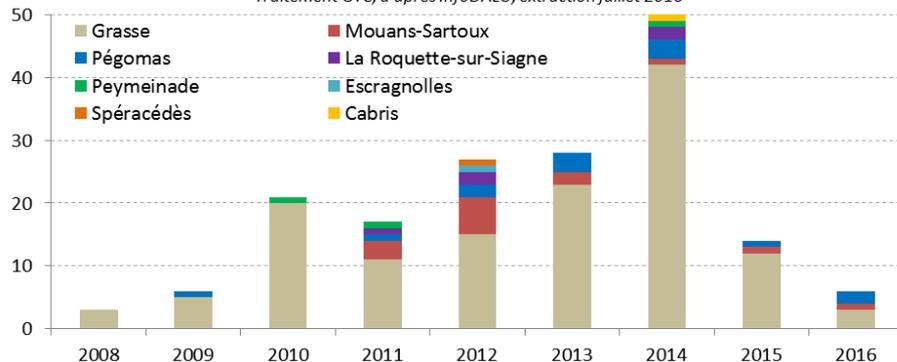
Le DALO recouvre **deux types de droit** : le droit au logement opposable (DALO) et le droit à l'hébergement opposable (DAHO).

La mise en œuvre de cette garantie s'appuie sur **deux voies de recours possible** : le recours amiable, qui s'exerce devant une commission de médiation départementale, et un recours contentieux, engagé devant le juge administratif pour contester une décision défavorable de la commission de médiation, ou pour défaut d'application d'une décision favorable.

La loi reconnaît aux personnes accueillies dans un hébergement d'urgence le droit d'y rester jusqu'à ce qu'il leur soit proposé une place en hébergement stable ou un logement adapté à leur situation. Elle prévoit également la création d'un comité de suivi chargé d'évaluer la mise en œuvre du droit au logement.

Nombre et domiciliation des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO sur la CAPG entre 2008 et 2016

Traitement GTC, d'après InfoDALO, extraction juillet 2016



Sur le territoire de la CAPG, **166 ménages ont été reconnus « prioritaires et urgents » au titre du DALO entre 2008 et 2015 (inclus)**, 79% de ces ménages étant domiciliés sur Grasse.

Cela représente **3,7% des ménages labélisés sur le département**. Cette part relativement faible est à relier au travail mis en place par la plateforme logement de la CAPG, qui permet de prévenir pour partie l'apparition de

Quelques éléments de bilan de la loi DALO dans le département des Alpes Maritimes (source / PDALPD 2014-2018 et bilan 2016 CLH) :

- Entre janvier 2008 et nov. 2015, la commission départementale de médiation a instruit **16 749 recours**.
- Cette commission a reconnu prioritaires **4 447 recours** (2 918 DALO et 81 DAHO), soit **27% de décision favorables**.
- Les critères de saisine sont pour l'essentiel : **dépourvu de logement, sur occupation avec enfant mineur, menacé d'expulsion, absence de proposition de logement dans le délai de 30 mois fixé par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2014**.
- Sur cette période, **2 837 ménages ont été relogés**.
- Au 1^{er} janvier 2016, **1 085 ménages DALO restent dans l'attente d'un relogement**.

situations d'absence de logement ou de mal-logement, et permet ainsi au dispositif DALO d'être le dernier recours pour les ménages. Les ménages DALO relogés sur la CA sont en grande partie issus de territoires voisins.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.3 – Les ménages prioritaires DALO sur le territoire

Les ménages DALO reconnus « prioritaires et urgents » entre 2008 et 2015 sont :

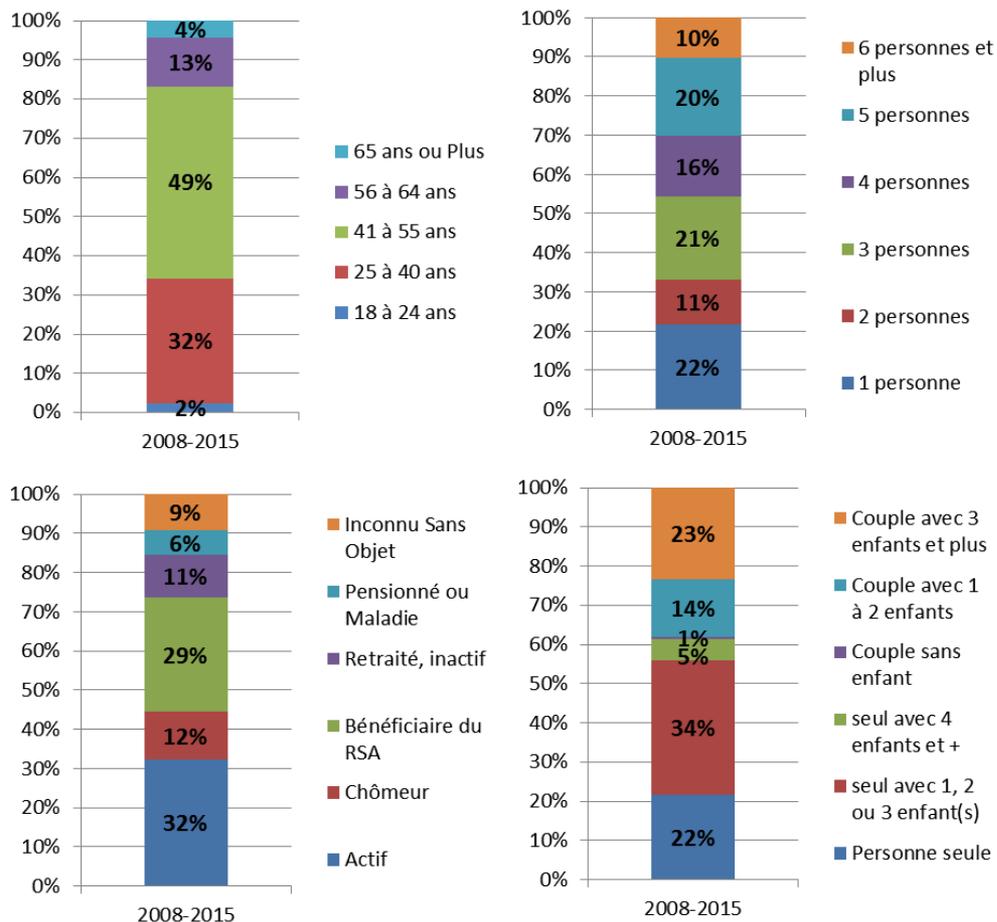
- Pour près de la moitié âgés de 41 à 55 ans, et pour près du tiers âgés de 25 à 40 ans ;
- En grande majorité des ménages familiaux (2/3 de ménages d'au moins 3 personnes, 78% de personnes seules ou de couples avec enfants) ;
- En grande partie sans activité professionnelle stable.

Sur cette même période, les motifs retenus par les commissions pour reconnaître le caractère prioritaire et urgent des ménages requérants relèvent par ordre d'importance de :

- L'absence de logement pour 55% des situations (dépourvu de logement ou hébergé, menacé d'expulsion et sans relogement, logé dans un logement de transition / un logement-foyer / une résidence hôtelière, hébergé en structure d'hébergement) ;
- L'attente d'un logement social depuis un délai supérieur au délai fixé par arrêté préfectoral pour 26% des situations (soit 30 mois dans les Alpes-Maritimes) ;
- L'inadaptation du logement occupé pour 19% des situations (sur-occupation et/ou indécence avec enfant mineur / personne handicapée, insalubrité, locaux impropres à l'habitation).

Caractéristiques des ménages DALO reconnus « PU » entre 2008 et 2015

Traitement GTC, d'après InfoDALO, extraction juillet 2016



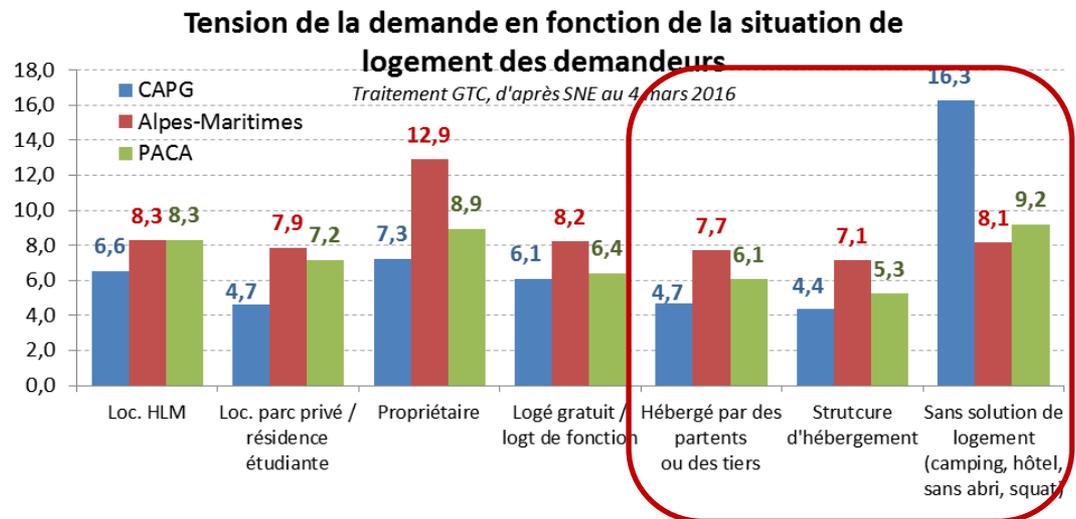
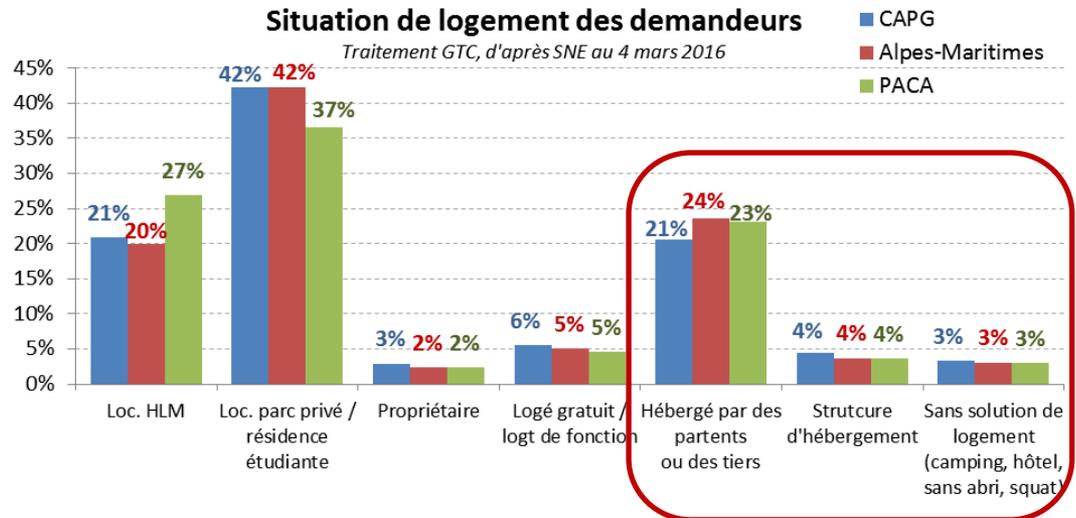
VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.4 – L'offre de logement / hébergement pour les ménages les plus fragiles

La demande en logement locatif social des populations en situation les plus précaires face au logement émane essentiellement des situations suivantes :

- Les personnes hébergées par des parents ou des tiers** : les situations de décohabitation représentent 21% de la demande en logement locatif social, contre 24% sur le département et 23% sur la région. Avec 4,7 demandes pour une attributions, il semble que ces ménages rencontrent moins de difficultés à décohabiter sur l'Agglomération que sur département (ratio de 7,7) ;
- Les personnes souhaitant sortir de structure d'hébergement** : elles représentent 4% de la demande sur l'Agglomération, soit un taux équivalent à ceux constatés sur le département ou la région. Avec un rapport de tension moindre que sur le département, les sorties de structures d'hébergement vers le logement pérenne seraient un peu moins complexes ;
- Les personnes sans solution de logement** (vivant en camping, hôtel ou sans-abris) représentent 3% de la demande, mais ce chiffre peut être sous-évalué au regard du nombre de situations réelles de ce type de ménages qui ne sont pas facilement « captables » par les structures pouvant les diriger vers le logement classique. Le territoire répond peu à ce type de demandes pourtant urgentes.



VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.4 – L'offre de logement / hébergement pour les ménages les plus fragiles

CAPG	Total logements sociaux actifs RPLS			Logements sociaux mis en service entre 2000 et 2014		
	Nb de logements	%	Loyer principal moy. €/m ² SH	Nb de logements	%	Loyer principal moy. €/m ² SH
Autres	540	14%	5,2			
Intermédiaire	286	7%	8,3	238	19%	8,1
PLAI	560	14%	6,0	235	19%	6,0
PLUS ancien	240	6%	4,9			
PLUS récent	2 253	58%	6,8	751	61%	6,9
Total général	3 879	100%	6,5	1 224	100%	7,0

Traitement GTC, d'après SOeS RPLS 2015

	Nb de logements mis en service entre :			
	2000 et 2009		2010 et 2014	
Intermédiaire	165	26%	73	12%
PLAI	94	15%	141	24%
PLUS récent	376	59%	375	64%
Total général	635	100%	589	100%

Traitement GTC, d'après SOeS RPLS 2015

Le logement PLAI classique peut répondre aux besoins des plus précaires, mais **l'offre en PLAI est assez restreinte avec 14% du stock.**

Cela étant, les logements plus anciens (PLUS ancien et autres financements) présentent souvent des loyers au m² plus faibles que les logements financés en PLAI.

42% de l'offre en PLAI a été produite ces 14 dernières années. Et on observe une baisse de la production de logements intermédiaires (PLS et PLI) au profit de l'offre en PLAI depuis 2010.

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.4 – L'offre de logement / hébergement pour les ménages les plus fragiles

Fin 2016, le territoire de la CAPG comptait plusieurs types de structures d'hébergement, réparties comme suit :

- 30 places en diffus en CHRS,
- 411 places au sein de 11 résidences sociales,
- 36 places en maison-relais et pension de familles,
- Avec 98% de l'offre concentrée sur Grasse.

Si le territoire de la CAPG semble assez bien doté en structures de logements temporaires, il présente un déficit d'offre en hébergement, notamment de stabilisation destiné à un public très éloigné de l'insertion professionnelle.

Catégorie d'établissement	CAPG	Alpes Maritimes
Etablissements d'hébergement pour adultes et familles en difficulté		
Nombre de places en CHRS - Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	30	744
Taux d'équipement en places pour 1000 adultes de 20 à 59 ans	0,6	1,4
Structures de logements temporaires pour adultes et familles en difficulté		
Nombre de places en logements adaptés	447	3 827
Maisons relais - Pensions de famille	36	199
Résidences Sociales, FJT, FTM	411	3 628
dont RS tout public	143	672
dont FJT - Foyer de Jeunes Travailleurs	45	657
dont ex-FTM - Foyer de Travailleurs Migrants	223	2 299
Taux d'équipement en places pour 1000 adultes de 20 à 59 ans	8,7	7,1

Traitement GTC, d'après données SIAO

A noter :

Le SIAO est une mise en réseau au niveau départemental : du 115, du dispositif d'accueil d'urgence, de l'hébergement, de l'insertion et de l'accès au logement des personnes sans abri ou susceptibles de l'être. Il vise à définir une orientation des ménages en fonction de leurs besoins et des capacités que ce soit en phase de mise à l'abri d'urgence ou en phase d'insertion puis de relogement.

Le SIAO urgence est chargé de recueillir les demandes de mises à l'abri et de coordonner l'attribution des places via le 115, les places hôtelières d'accueil d'urgence gérées par l'association ALC et le partenariat avec les acteurs de la veille sociale, de l'hébergement (accueils de jour, accueils de nuit, SAMU sociaux, distribution alimentaire, ISN, etc.).

L'organisation du SIAO insertion et logement est territorialisée. La

coordination des entrées et sorties relève de la CAPG.

La coordination de l'ensemble de la régulation SIAO relève de l'association GALICE qui a également une fonction d'observatoire pour tout le département : connaissance des listes d'attente, des besoins et des places qui se libèrent.

A noter : Sur le CAPG, le service intercommunal du logement a mis en place une **plate-forme logement** ayant pour mission de favoriser le parcours résidentiel coordonné des personnes les plus défavorisées (logements d'urgence, résidences sociales, bail en sous-location). Les diagnostics et dossiers réalisés sont transmis au **collectif logement** qui réunit régulièrement les acteurs présents sur le territoire pour apporter des réponses adaptées. Depuis 2009, une **équipe mutualisée départementale** est mise en place afin d'assurer l'accompagnement des familles sortant de structures d'hébergement.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.4 – L'offre de logement / hébergement pour les ménages les plus fragiles

Capacité d'accueil des personnes en difficulté selon les catégories d'établissement sur la CAPG - situation à fin 2016

Nom structure	Commune	Localisation	Date ouverture	Capacité totale hébergement	Gestionnaire	Public
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale						
ALC RESO	Grasse			30	ALC RESO	places en diffus - tout public en difficulté 11 appartements pour la sortie de situation d'urgence (inondation, expulsion, violences...), 14 appartement en réponse à des situation de désaffiliation sociale sévère (jeunes en errance, personnes ayant une faible capacité d'adaptation à la vie sociale et quotidienne en raison de problèmes multiples et souvent cumulés : traumatismes, troubles psychiques, défaillances éducatives, isolement...), 5 appartements pour les sortants de prison
Résidences sociales						
Chiris	Grasse	4 av Chiris	01/01/1985	29	ADOMA	19 logts - tous publics en difficulté
St-Exupéry	Grasse	19 av Jean XXIII	01/01/1986	223	ADOMA	212 logts - travailleurs migrants
L'escale – La Scala	Grasse	2 av Pierre Séward	01/01/2008	17	Api Provence	7 logts - tous publics en difficulté
L'escale - Poissonnerie	Grasse	15 rue de la Poissonnerie	01/01/2008	8	Api Provence	4 logts - jeunes travailleurs
L'escale – Placette	Grasse	3 Traverse de la Placette	01/01/2008	8	Api Provence	4 logts - tous publics en difficulté
L'escale - Goby	Grasse	1 rue Paul Goby	01/01/2008	14	Api Provence	10 logts - tous publics en difficulté
L'escale – Rêve Vieille	Grasse	2 rue Rêve Vieille	01/01/2008	6	Api Provence	4 logts - tous publics en difficulté
Le Clos Notre Dame	Grasse	45 av Yves Emmanuel Baudoin	01/01/2008	29	Api Provence	26 logts - jeunes travailleurs
ZELTER	Grasse	Rue Marcel Journet	01/01/2008	51	HARJES	21 logts - tous publics en difficulté - dont à compter de sept. 2015 : 4 logts (9 places) pour la mise à l'abri d'urgence de femmes victimes de violence (géré par le SIAO Urgence) pour mise à l'abri (convention entre les associations ALC et Harjès)
Mas du Calme	Grasse	51 ch. de la Tourrache	01/01/2008	18	H&H	15 logts - tous publics en difficulté
République	Mouans-Sartoux	7 rue de la République	01/01/2008	8	Api Provence	6 logts - jeunes travailleurs
Maison relais - Pensions de famille						
Clos Notre Dame	Grasse	45 av Yves Emmanuel Baudoin	16/03/2009	20	Api Provence	Pension de famille classique - adultes en difficulté d'insertion
Mas du Calme	Grasse	51 ch. de la Tourrache	01/01/2008	16	UDAS	Résidence accueil - public avec troubles psychiques stabilisés

Traitement GTC - export FINISS et données SAIO (GALICE)

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.4 – L'offre de logement / hébergement pour les ménages les plus fragiles

En matière d'hébergement, une tension moins forte de la demande sur la CAPG :

- Au 31 décembre 2015, 2 417 dossiers de demandes d'hébergement ont été réceptionnés sur l'année à l'échelle du département. Dont **286 dossiers sur le bassin Grassois (soit 12% de la demande départementale)**.
- La capacité d'hébergement est en-deçà des besoins, avec 1 021 ménages (1 979 personnes) en attente d'un hébergement sur le département fin 2016.
- **Toutefois, le niveau de tension n'est pas aussi élevé sur le territoire de la CAPG que sur les communes littorales.** En raison notamment de la plus faible accessibilité du territoire (au déficit en matière de transports), ou parce que l'accès au logement reste encore possible dans le parc privé pas forcément en bon état, en particulier dans le centre historique de Grasse. Mais aussi en raison du travail partenarial mis en place par la plateforme logement de la CAPG, dotée d'une capacité d'intervention plus forte lui permettant de mieux prendre en charge les publics, et de traiter en amont leur situation.
- Ainsi, les ménages relogés sur la CAPG ne sont pas nécessairement issus du territoire. A titre d'exemple, le CHRS héberge 50 ménages par an (soit 80 personnes), dont les 2/3 sont originaires d'autres territoires.

Parcours d'hébergement vers le logement, des dispositifs alternatifs fortement sollicités face à la pénurie de logements :

- Dans le contexte de pénurie, **les ménages concernés se retrouvent sur un parcours en escalier**, allant de l'urgence, à l'insertion et au logement. Alors même qu'ils pourraient rapidement réintégrer un logement pérenne.
 - Les durées de séjour en structures s'allongent, et par voie de conséquence, les délais d'attente s'allongent avant admission en structure.
 - Entre le moment où les ménages sont reconnus aptes après accompagnement en hébergement à l'occupation d'un logement autonome et leur sortie effective d'hébergement, **les délais d'attente relevés en 2015** sur le département s'établissent comme suit : 223 jours pour un studio / T1, 179 jours pour 1 T2, 192 jours pour un T3, 431 jours pour un T4 et 507 jours pour un T5. La durée moyenne de séjour augmente avec la composition familiale. Une mère avec deux enfants attend en moyenne 602 jours avant d'être hébergée, est hébergée pendant 517 jours, dont 249 jours pendant lesquels elle aurait pu être relogée en logement pérenne.
- En 2015, **47% des relogements effectués par le SIAO a été réalisé par l'Intermédiation locative (IML). Sur la CAPG, l'ILM a concerné 100% des sorties d'hébergement.** Ce chiffre montre que **ces dispositifs d'accès au logement sont aujourd'hui l'alternative à la pénurie de logements sociaux** pour la sortie «vers le haut» des ménages un temps exclus du logement ordinaire. Les autres relogements se font pour 41% seulement dans le parc public et 12% dans le parc privé.
- Par ailleurs, les acteurs expérimentent et développent d'autres solutions alternatives pour faire face à la pénurie de logement sociaux, comme les dispositifs *hors les murs* (accompagnement) ou la colocation (expériences réussies pour des personnes très isolées).

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.4 – L'offre de logement / hébergement pour les ménages les plus fragiles

A noter :

Le principe de l'Intermédiation Locative (ILM) repose sur la présence d'un tiers, le plus souvent associatif (opérateur, organisme agréé ou association tel que SOLIHA, Agis 06), qui sécurise et simplifie la relation entre le locataire et le propriétaire. Il peut être développé selon deux modalités distinctes :

- **Le mandat de gestion** : le locataire et le propriétaire sont liés par un bail de droit commun. Seule la gestion locative est confiée à un tiers.
- **La location / sous-location / sous-location avec bail glissant** : c'est un organisme intermédiaire (association ou bailleur social) qui est locataire en titre et le ménage est sous-locataire. Cet intermédiaire garantit le paiement du loyer au propriétaire, et prend en charge un éventuel différentiel entre le loyer réel et celui supporté par l'occupant.

L'accompagnement des ménages occupant les logements est adapté au cas par cas, selon les besoins.

Ce dispositif est amené à se développer, notamment dans le cadre du plan triennal de réduction des nuitées hôtelières, afin de proposer des solutions alternatives à des personnes hébergées en hôtel.

VI- LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPECIFIQUES

4. Les besoins en logement et hébergement des ménages précaires

4.4 – L'offre de logement / hébergement pour les ménages les plus fragiles

Hébergement urgence :

Dans le département des Alpes-Maritimes, pour mettre à l'abri les personnes sans domicile, il existe les Places d'Accueil d'Urgence, les accueils de nuits, la Halte de Nuit, le **dispositif alternatif d'urgence PHAST** sur Nice et **sur Grasse** dédié aux femmes victimes de violence (en étroite collaboration avec l'association HARJES), et le dispositif d'urgence HETAP sur Nice dédié plus spécifiquement aux jeunes.

Mais ces possibilités d'hébergement ne parviennent pas à elles seules à répondre à l'ampleur de la demande sans cesse croissante. Et ce d'autant que les **durées de séjour anormalement longues** ne permettent plus la fluidité du dispositif d'urgence.

Pour mieux répondre à la demande, des dispositifs alternatifs sont créés :

- Le dispositif PHAST (34 places) créé en 2015, à destination des femmes victimes de violence, avec ou sans enfant . Ce dispositif concilie hébergement et accompagnement social en partenariat étroit afin de rechercher dans les plus brefs délais, une solution évitant le retour au domicile ou la remise à la rue. ;
- Le dispositif ETAP (20 places) mis en place depuis juillet 2016, à destination des 18-25 ans (en situation de rupture familiale). Concentré sur le bassin niçois, le dispositif doit être développé sur la partie Ouest du département.

D'après le bilan de la veille sociale 2015 :

- **Les appels reçus au 115 depuis Grasse sont assez limités (410 appels sur l'année, soit 0,7% de l'ensemble des appels)**, et proviennent en grande majorité de la ville de Nice (47 343 appels, soit 83% des appels). A noter que cela ne reflète pas une absence de demande ou de besoin, mais plutôt une stratégie des demandeurs de se rapprocher des lieux les mieux dotés.
- 8 995 personnes ont, par le biais du 115, effectué une demande de mise à l'abri. Mais seules 1 693 personnes ont pu bénéficier d'un

hébergement en hôtel meublé (19% des demandes aboutissent à une mise à l'abri effective). Les femmes représentent 40% des personnes hébergées et les enfants 38%.

- Le 115 oriente vers les accueils de nuit et les haltes de nuit, mais ne peut toutefois pas répondre favorablement à l'ensemble des demandes formulées. Les personnes sont alors réorientées vers les CCAS. Le département compte 153 places ouvertes toute l'année, et 89 places ouvertes pendant la période hivernale, dont **12 places sur Grasse gérées par le CCAS.**
- Les places d'accueil d'urgence (PAU) offrent un hébergement d'urgence gratuit dans un temps limité et non renouvelable dans l'année. 5 416 personnes sur 11 285 qui en ont fait la demande ont été hébergées. Les personnes hébergées sont pour 54 % des personnes isolées et 38 % des familles monoparentales. 62 % de sorties de places d'accueil d'urgence se font sans solution en aval.
- Parmi les 57 601 demandes d'hébergement en accueil de nuit enregistrées auprès de l'ensemble des CCAS des Alpes-Maritimes, 90% ont été satisfaites. **Sur Grasse, seulement 34% des 1 584 demandes ont été satisfaites (nombre de places hommes insuffisantes et absence de places pour les femmes sur ce territoire).**

Concernant l'offre en logement et hébergement des plus fragiles, il apparaît nécessaire sur le territoire de la CAPG de :

- **Développer l'offre en hébergement d'urgence (hébergement de stabilisation) aujourd'hui déficitaire.**
- **Poursuivre le développement de l'offre de logements très sociaux (PLAI, logements conventionnés privés à bas loyers) et favoriser l'accès au logement des ménages sortant d'hébergement (mobilisation du parc privé, accompagnement...).**
- **Et plus largement, s'inscrire dans la préconisation du PDALPD.**

5. La réponse aux besoins des Gens du Voyage

Rappel des obligations de réalisation

- L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage devient une compétence obligatoire de la CA du Pays de Grasse à compter du 1^{er} janvier 2017.
 - La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage renforce les obligations d'élaboration et de mise en œuvre d'un dispositif d'accueil départemental pour les gens du voyage. La loi prévoit l'élaboration et l'approbation d'un **schéma d'accueil des gens du voyage, dans chaque département, et l'obligation pour les communes (de plus de 5 000 habitants) de réaliser les aires d'accueil prévues par ce schéma**. La réalisation ou la réhabilitation des aires d'accueil conditionne la mise en œuvre des pouvoirs de police du maire - lorsque la commune s'est conformée aux obligations résultant du Schéma, ou lorsqu'elle a financé ou réalisé une aire d'accueil non prévue dans le schéma, le maire peut interdire le stationnement des résidences mobiles en dehors des aires d'accueil et peut enclencher une procédure simplifiée d'expulsion en cas d'occupation illicite. Cette procédure d'expulsion ne peut être envisagée que si le stationnement des résidences mobiles est de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques.
 - Par ailleurs, la loi du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales transfère les pouvoirs de police spéciale du Maire concernant le stationnement des résidences mobiles au Président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'accueil des gens du voyage, sauf dans les communes membres pour lesquelles les maires ont notifié leur opposition à ce transfert.
- Sur le territoire, 5 communes de plus de 5 000 habitants sont soumises à l'obligation : Grasse, Mouans-Sartoux, Peymeinade, Pégomas et la Roquette-sur-Siagne.
 - Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Alpes-Maritimes, réactualisé depuis 2008, et signé par le préfet en juin 2015, prévoit la réalisation de 5 aires d'accueil sur le territoire de la CAPG :
 - 1 aire d'accueil de 30 à 40 places sur Pégomas, ou la réalisation de 2 aires mutualisées avec les communes de Mandelieu-la-Napoule et Le Cannet, l'une de 50 places en tranche ferme*, et l'autre de 40 à 50 places en tranche conditionnelle* ;
 - 1 aire d'accueil de 30 à 50 places sur Mouans-Sartoux,
 - 1 aire d'accueil de 20 places sur La Roquette-sur-Siagne,
 - 1 aire d'accueil de 40 à 50 places sur Grasse et 1 aire d'accueil de 30 à 50 places sur Peymeinade, ou la réalisation de 2 aires mutualisées, l'une de 50 places en tranche ferme* et l'autre de 30 à 40 places en tranche conditionnelle*.

** Les projets d'aires d'accueil portés par certains syndicats intercommunaux pourront faire l'objet d'une tranche ferme. Une fois mis en œuvre, ce premier équipement sera évalué en ce qui concerne son taux de fréquentation. S'il apparaît être insuffisant, la tranche conditionnelle devra être mise en œuvre.*

5. La réponse aux besoins des Gens du Voyage

- En ce qui concerne l'**accueil des Grands Passages**, les services de l'État ont identifié en 2014 une liste de terrains susceptibles d'être mobilisés, cette liste pouvant être modifiée en chaque début d'année pour tenir compte des projets communaux sur ces terrains et des évolutions des documents d'urbanisme.
- **Peu de réalisations concrètes :**
 - **Extrait du Schéma départemental :** « *Le département des Alpes-Maritimes est confronté toute l'année au stationnement de caravanes (...).* » Sur le territoire de la CAPG : « *les communes les plus concernées sont celles de Grasse, Mouans-Sartoux, Pégomas, Peymeinade, et plus ponctuellement Auribeau-sur-Siagne et Saint-Vallier-de-Thiery (...). Faute d'équipements adaptés suffisants, les caravanes stationnent généralement sur des terrains « sauvages » inadaptés, générant souvent des difficultés, des campings privés ou des terrains achetés ou loués ou occupés par des ménages sédentaires, ce qui en multiplie la surpopulation.*

A ce jour :

- **Une aire d'accueil de 20 à 25 places a été créée à Mouans-Sartoux en 2014** sur un terrain de 3 000 m² situé sur la route de Pégomas, à proximité immédiate d'un terrain de 15 places occupé par des gens du voyage sédentarisés. Le terrain a été aménagé par la commune, pour un investissement de 150 000 €. Elle est gérée en régie. La Commune dresse un bilan positif de cette réalisation : confrontée auparavant à des arrivées intempestives de gens du voyage occupant illégalement des terrains, elle constate aujourd'hui que l'organisation proposée donne un cadre et oblige les ménages à respecter certaines procédures, en contrepartie d'un accueil décent. Par ailleurs, le site n'a pas fait l'objet de dégradations. Les ménages accueillis sont généralement des familles et les hommes ont pour la plupart une activité (entretien des espaces verts, métiers du bâtiment, rempaillage, etc.). A noter qu'une démarche envisagée avec les services de l'Etat pour faire agréer cette aire.
- **Les communes de Grasse et de La Roquette-sur-Siagne ont inscrit des emplacements réservés dans leurs PLU en cours de révision, mais sans réalisation effective pour l'instant. Les communes de Grasse et de Peymeinade ont opté pour la requalification de l'aire actuelle inscrite dans le PLU de Grasse en aire mutualisée, au titre de la tranche ferme, conformément aux prescriptions du schéma départemental. Les communes de Pégomas, de Mandelieu-la-Napoule et du Cannet ont identifié un terrain situé en zone agricole. La mobilisation de ce terrain suppose la réalisation de travaux de lutte contre les inondations (prévus par le Programme d'Actions de Prévention des Inondations – PAPI - de la Siagne).**

Les enjeux :

- **Répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage**, en précisant la faisabilité technique et financière des terrains identifiés (taille moyenne par place, modes de gestion possibles, coûts de l'aménagement, subventions possibles, frais de gestion...).
- **Définir les modes organisationnels et besoins en ressources humaines, en lien avec le transfert de compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » à la CAPG.**

CHAPITRE 3

LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE BILAN DU PRECEDENT PLH 2009-2014 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION POLE AZUR PROVENCE

Ce chapitre reprend de façon très succincte les principaux éléments de l'évaluation détaillée du PLH 2009-2014 de la Communauté d'agglomération Pôle Azur Provence, évaluation réalisée par la CAPG en juillet 2016.

I. BILAN QUANTITATIF

1. *Rappel des objectifs*
1. *Production globale*
2. *Construction de logements locatifs sociaux*
3. *Accession sociale*
4. *Réhabilitation du parc de logements*

II. BILAN DES ACTIONS

I- BILAN QUANTITATIF

1 - Rappel des objectifs

Sur le plan quantitatif, des objectifs de :

- **527 logements neufs par an**, dont 38 % en logements PLUS & PLAI, et 14 % en accession sociale ;
- **180 logements privés améliorés**, dont 140 logements locatifs (PB) et 40 logements occupés par leur propriétaire (PO).

OBJECTIFS ANNUELS	ENSEMBLE NEUF	LOCATIF HLM (PLUS & PLAI)		ACCESSION SOCIALE	SECTEUR PRIVE ET INTERMEDIAIRE		
		Total production PLUS & PLAI	dont logements urgence et PLAI		Total production privée et intermédiaire	dont locatif privé (défisc) et PLS	dont vente libre
AURIBEAU-SUR-SIAGNE	45	17	5	6	22	9 dont 2 PLS	13
GRASSE	199	76	23	28	96	39 dont 7 PLS	57
MOUANS-SARTOUX	56	44	6	8	4	0	4
PEGOMAS	182	46	21	26	110	46 dont 8 PLS	64
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE	45	17	5	6	22	9 dont 2 PLS	13
PAP	527	200	61	74	253	102 dit 19 PLS	151
	100%	38%	12%	14%	48%	19%	29%

Et d'autre part, un programme de 19 actions visant à répondre à 6 grandes orientations :

1. Soutenir et diversifier les opérations prévues

- ACTION 1 : Charte d'aménagement
- ACTION 2 : Traduction des objectifs des projets dans la réglementation de l'urbanisme (PLU)
- ACTION 3 : Mise en concurrence des constructeurs
- ACTION 4 : Opérations expérimentales
- ACTION 5 : Appui aux communes pour la négociation
- ACTION 6 : Fond communautaire d'aide aux projets du PLH

2. Mieux maîtriser la construction en diffus

- ACTION 7 : Acquisitions foncières en diffus

3. Mobiliser les ressources du parc existant

- ACTION 8 : Amélioration thermique des logements dans le cadre de l'Opération Programmée Thermique des Batiments
- ACTION 9 : Gérer les attributions de logements sociaux pour les priorités du PLH

4. Une priorité à l'accès au logement des actifs des entreprises de la communauté

- ACTION 10 : Bourse du logement des actifs
- ACTION 11 : Un service d'accompagnement au logement des actifs pour les entreprises locales

5. Assurer l'insertion des personnes défavorisées dans la communauté

- ACTION 12 : L'hébergement d'urgence
- ACTION 13 : Résidences sociales et bail glissant
- ACTION 14 : CHRS éclaté et maison relais
- ACTION 15 : Développer une offre personnes âgées et handicapées
- Inciter à la production ou l'aménagement de logements adaptés
- ACTION 16 : Développer le logement pour les étudiants
- ACTION 17 : L'accueil des gens du voyage

6. Anticiper pour préserver l'environnement et l'avenir

- ACTION 18 : Réserves foncières
- ACTION 19 : Observatoire et SIG

2 - Production globale

OBJECTIF PLH : production de 527 logements par an.

RAPPEL

OBJECTIFS ANNUELS DU PLH

ENSEMBLE-NEUF

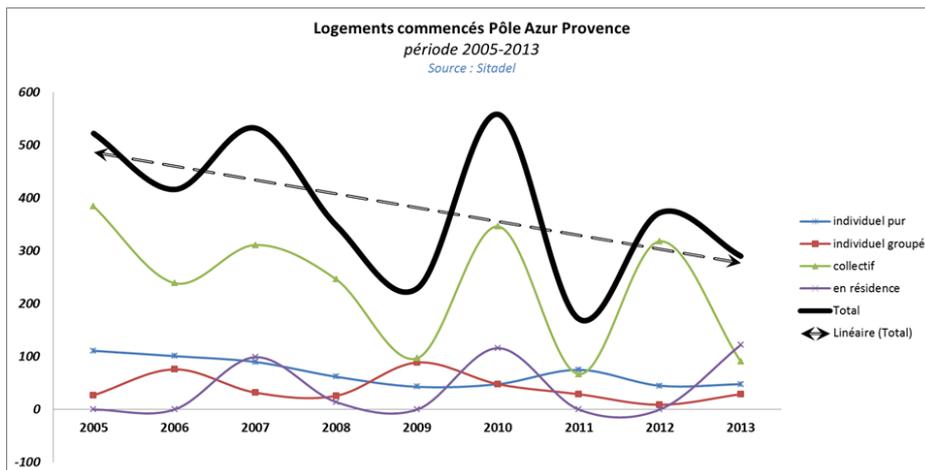
Aurbeau-sur-Siagne	45
Grasse	199
Mouans-Sartoux	56
Pégomas	182
La Roquette-sur-Siagne	45
Total POLE AZUR PROVENCE	527

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

(DATE REELLE)	LOGEMENTS-COMMENCEES		LOGEMENTS-AUTORISES
	Moyenne annuelle 2005-2008	Moyenne annuelle 2009-2013	Moyenne annuelle 2009-2014
Aurbeau-sur-Siagne	15	16	21
Grasse	283	142	214
Mouans-Sartoux	27	39	93
Pégomas	115	83	92
La Roquette-sur-Siagne	15	45	65
Total POLE AZUR PROVENCE	455	324	484

Source Sitadel 2-Logements commencés et autorisés en date réelle

*données 2014 non encore disponibles



RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH DU POLE AZUR PROVENCE

Le second PLH du Pôle Azur Provence avait pour objectif une production de **527 logements par an**, afin de satisfaire aux besoins en logement des actifs, alors que les emplois tendaient à se développer. Les capacités alors recensées auprès des communes le permettaient.

BILAN

Dans un contexte « post crise de 2008 », qui s'est traduit par une diminution de la construction partout en France, le rythme de production de logements a globalement continué de baisser au cours de la période PLH, pour atteindre 325 nouveaux logements par an sur le Pôle Azur Provence.

L'ESSENTIEL, ET ENSEIGNEMENTS POUR LE PROCHAIN PLH

Un objectif de production non atteint.

La CAPG devra effectuer un suivi fin de la construction neuve lors du prochain PLH et un accompagnement des communes, afin de pouvoir autant que possible lever les blocages constatés à la réalisation des opérations identifiées, et ainsi atteindre les prochains objectifs de production.

3 – Construction de logements locatifs sociaux

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

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

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

LOGEMENTS FINANCES 2009-2014	Total logements financés période PLH	Rappel objectifs période PLH PLUS/PLAI/PLS	% de réalisation
Auribeau/Siagne	12	114	10,5%
Mouans-Sartoux	433	264	164,0%
Pégomas	74	324	22,8%
La Roquette/Siagne	84	114	73,7%
Grasse	221	498	44,4%
POLE AZUR-PROVENCE	824	1314	62,7%

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH DU POLE AZUR PROVENCE

La faiblesse du parc social de la Communauté d'agglomération nécessitait d'initier une action volontariste de rattrapage. L'objectif était de produire 200 logements sociaux par an, davantage orientés vers les ménages les plus modestes.

BILAN

Les objectifs n'ont globalement pas été atteints en raison du retard pris à la mise en route des projets jusqu'en 2012 ; seule 1 commune a atteint ses objectifs et les a dépassés.

Des suites du bilan triennal 2011-2013, deux communes sont en situation de carence.

Toutefois, on note un effort très net de production en fin de période. En outre, la diversification des produits logements locatifs sociaux est clairement engagée.

L'ESSENTIEL ET ENSEIGNEMENTS POUR LE PROCHAIN PLH

La mobilisation des communes sur la production de logements sociaux a été tardive mais est bien engagée, ce qui est prometteur pour l'atteinte des objectifs du prochain PLH.

Pour autant, le durcissement des objectifs en matière de production de logements sociaux introduits par la loi « Logement social » du 18 janvier 2013 creuse davantage l'écart entre programmation et objectifs, et compromet considérablement l'atteinte des objectifs réglementaires.

Néanmoins les communes se sont engagées dans une programmation ambitieuse visant à se rapprocher au mieux des objectifs réglementaires des bilans triennaux à venir.

4 – Accession sociale

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

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

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

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

RAPPEL DES OBJECTIFS

Le marché local de l'accession est déficitaire, faute de produits adaptés en prix, nécessitant le déploiement de l'accession à la propriété à des prix encadrés.

EVALUATION/ BILAN

La production de logements pour primo-accédant à des prix abordables a été initiée par le Pôle Azur Provence, notamment avec le Pass-Foncier. Pour autant, le dispositif a été trop temporaire pour donner une réelle impulsion au marché. Les accédants, surtout jeunes et à revenus modestes, se sont déplacés pour trouver des produits adaptés vers les territoires plus éloignés du littoral de l'ancienne communauté des Terres de Siagne, et de façon moindre, des Monts d'Azur.

L'ESSENTIEL

Les écarts entre les capacités financières des ménages locaux et les prix de l'immobilier – tant dans le neuf que dans l'ancien – ont continué à se creuser. Le marché ne semble pouvoir répondre que de plus en plus difficilement aux ménages. Ainsi, la problématique qui a conduit à l'inscription de cette action dans le PLH demeure d'actualité ; de nombreux ménages sont contraints de s'éloigner du bassin d'emploi pour accéder à la propriété, accroissant les dysfonctionnements liés aux déplacements.

Outre un objectif ambitieux de 50 % de logements sociaux dans un contexte de construction soutenue, le prochain PLH prévoit également de viser 10 % de logements en accession sociale à la propriété (PSLA, TVA à taux réduit), en particulier dans les programmes mixtes du secteur dense et du Moyen Pays. L'atteinte de cet objectif nécessitera un travail de pédagogie et un accompagnement opérationnel des communes.

5 – Réhabilitation du parc de logements

Les objectifs définis par le PLH en matière d'amélioration du parc de logements visaient principalement la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration thermique du parc privé. Pour autant, le Pôle Azur Provence a également veillé à accompagner les organismes d'HLM dans leurs opérations de réhabilitation du parc social.

Ainsi, l'évaluation des efforts engagés en matière de réhabilitation concerne d'une part le logement social, avec la poursuite de l'effort engagé pour accompagner les organismes d'HLM à améliorer leur parc, et d'autre part, le parc privé, avec l'expérimentation et la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

OBJECTIF PLH : améliorer 180 logements privés.

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

BILAN REALISE : logements

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

Saut de page

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH DU POLE AZUR PROVENCE

Les objectifs initiaux fixés dans la première convention d'OPAH étaient repris dans le PLH : 180 logements améliorés sur 3 ans.

Le PLH préconisait la mise en œuvre d'une OPAH axée sur le volet thermique, au travers d'une opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments (OPATB).

Le choix d'un dispositif plus généraliste de type OPAH s'est révélé plus adapté afin de répondre aux besoins des habitants.

Ainsi, le dispositif engagé n'a pas été ciblé exclusivement sur cet aspect, mais a permis de mobiliser dès 2010 le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) du Programme « Habiter mieux ».

Le PLH avait en outre pour objectif la poursuite de l'OPAH-RU du centre ancien de Grasse, centrée sur la résorption des poches de difficultés, et la mise en place d'une OPAH à l'échelle intercommunale, centrée sur la prévention du changement climatique.

BILAN ET ENSEIGNEMENTS

Sur le centre ancien, l'effort a bien été centré sur des îlots difficiles, consommateurs de moyens lourds, en bonne complémentarité avec le PRU. Certes, les résultats de l'OPAH-RU ont été un peu en-deçà des attentes, mais des îlots ont été traités et il a été réalisé davantage de conventionnements que prévus. Toutefois, les difficultés du centre ancien persistent - image dépréciée, retard des opérations d'accompagnement, et multiplicité et manque de lisibilité des dispositifs.

Les opérations intercommunales d'amélioration de l'habitat ont été menées, avec des objectifs plus classiques et diversifiés.

Les OPAH sont des dispositifs incitatifs importants qui, même si les résultats sont encore mitigés, ont un impact positif sur le territoire. Il conviendrait cependant à ce qu'elles fassent partie intégrante des opérations d'aménagement en tant qu'outils d'accompagnement.

II- BILAN DES ACTIONS (SYNTHESE)

BILAN DE L'OBJECTIF 1 : SOUTENIR ET DIVERSIFIER LES OPERATIONS PREVUES	
6 actions :	
1) Charte d'aménagement	-
2) Traduction des objectifs des projets dans la réglementation de l'urbanisme (PLU)	+
3) Mise en concurrence des constructeurs	-
4) Opérations expérimentales	-
5) Appui aux projets pour la négociation	+
6) Un fond communautaire d'aide aux projets	++
BILAN DE L'OBJECTIF 2 : MIEUX MAITRISER LA CONSTRUCTION EN DIFFUS	
1 action :	
7) Acquisitions foncières en diffus	+
BILAN DE L'OBJECTIF 3 : ADAPTER LES RESSOURCES DU PARC EXISTANT	
2 actions :	
8) Amélioration thermique des logements dans le cadre d'une l'OPTB	++
9) Gérer localement les attributions de logements sociaux en prenant en compte les priorités du PLH	++
BILAN DE L'OBJECTIF 4 : UNE PRIORITE A L'ACCES AU LOGEMENT DES ACTIFS DES ENTREPRISES DE LA COMMUNAUTE.	
2 actions :	
10) Bourse du logement des actifs	-
11) Un service d'accompagnement au logement des actifs pour les entreprises locales	+

BILAN DE L'OBJECTIF 5 : ASSURER L'INSERTION DES PERSONNES DEFAVORISEES DANS LA COMMUNAUTE	
6 actions :	
1) L'hébergement d'urgence	++
2) Résidences sociales et bail glissant	++
3) CHRS éclaté et maison relais	+
4) Développer une offre personnes âgées et handicapées	++
5) Développer le logement pour les étudiants	+
6) L'accueil des gens du voyage	+
BILAN DE L'OBJECTIF 6 : ANTICIPER POUR PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET L'AVENIR	
2 actions :	
7) Réserves foncières	+
8) Observatoire et SIG	++