

Logo Préfecture



Logo autres(s)
signataires

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de GRASSE

Entre

La commune de GRASSE, représentée par son Maire, Jérôme VIAUD, vu la délibération du conseil municipal du 04/07/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, dont la commune est membre représentée par son Président, Jérôme VIAUD, vu la délibération du conseil de communauté du 06/07/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par **Nom et qualité**,

+ Autres signataires

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale
1 recto maximum

La commune de GRASSE est soumise aux obligations SRU depuis l'origine de la loi. Avec 15.44% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de GRASSE a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de GRASSE d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

L'élaboration du présent contrat a fait l'objet de travaux menés entre élus et techniciens de la communauté d'agglomération et de la commune : groupes de travail techniques, validation après des élus. La DGA Aménagement - cadre de vie, les services Aménagement-Foncier, Urbanisme et la direction habitat & logement y ont plus particulièrement contribué.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de GRASSE

LE CONTEXTE TERRITORIAL:

Les chiffres clés :

48 870 habitants

3606 logements sociaux

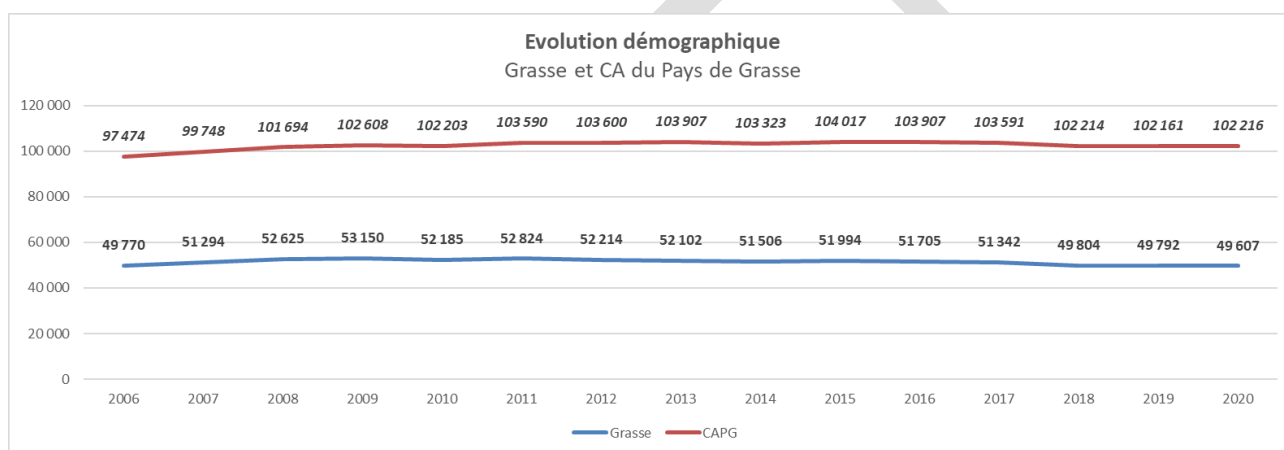
Un parc de logements constitué à

- 80% de résidences principales,
- 10 % de logements vacants (une forte proportion dans le centre ancien),
- et 10% de résidences secondaires

Parmi les résidences principales, plus de la moitié est occupée par leur propriétaire, environ 30% par les locataires du secteur libre, et près de 15 % de locataires HLM.

GRASSE, ville-centre de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, compte 48 870 habitants, soit près de la moitié de la population intercommunale.

A l'instar que le reste du Département des Alpes-Maritimes, Grasse est en perte de vitesse démographique.



Source : INSEE – population totale

Grasse concentre en outre près des 2/3 des logements sociaux du territoire intercommunal

En 2022, avec un taux de 15.44 % de logements locatifs sociaux, la Ville dispose d'un volume élevé de logements sociaux qui absorbe une grande partie de la demande exprimée à l'échelle intercommunale : sur les **5482 logements sociaux** présents sur la CAPG, 65.8% sont situés à Grasse. La CA du Pays de Grasse enregistre, en 2022, 2634 demandes, la moitié concerne Grasse..

STRATEGIE AMENAGEMENT et DOCUMENTS D'URBANISME

La commune est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 6/11/2018 et a fait l'objet d'une modification simplifiée le 25/06/2019.

Les principaux objectifs inscrits dans le PLU approuvé en 2018 sont les suivants :

- Inscrire le PLU dans une perspective de développement durable notamment afin de préserver la qualité du cadre de vie des grassois,
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel et préserver les continuités écologiques,
- Garantir la sécurité des biens et des personnes et limiter la vulnérabilité du territoire,
- Déterminer les règles d'urbanisme qui permettront de promouvoir un nouveau modèle d'aménagement, des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, notamment le long des axes structurants de transport en commun,
- Promouvoir un modèle urbain des courtes distances, en favorisant les circulations douces et l'usage des transports en commun,
- Renforcer l'attractivité du centre-ville, en répondant aux enjeux d'intensification urbaine et de mixité des fonctions urbaines,

- Favoriser la production de logements adaptée aux revenus des ménages et aux besoins des actifs des entreprises du territoire,
- Assurer les conditions d'un développement économique dynamique de la Ville par l'extension ou la création de pôles d'activités en veillant à une bonne intégration dans leur environnement et une répartition équilibrée entre les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services,
- Structurer les entrées de ville, en lien avec la Ville et les communes avoisinantes,
- Renforcer les liaisons et le maillage inter-quartiers,
- Anticiper sur les besoins en équipements et infrastructures publics,
- Réfléchir sur le devenir des zones d'urbanisation futures inscrites dans le PLU approuvé en 2007 au regard du contexte environnemental, de leur accessibilité, de leur niveau d'équipement,
- Assurer la mise en compatibilité ou la prise en compte des documents de planification ou de programmation supra-communales qui s'imposent au PLU (SCOT, PLH, PDU, Plan Climat...).

La commune de Grasse est couverte par le **Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes** (SCoT'Ouest), approuvé le 20/05/2021 et modifié en dernier lieu le 27/10/2022. Ce dernier conforte Grasse dans son rôle de centre urbain du moyen-pays, avec une ambition de promouvoir un nouveau modèle d'urbanisation favorisant la sobriété foncière par un développement urbain principalement concentré sur les unités prioritaires de renouvellement urbain. Le document s'appuie sur le gisement foncier, potentiel de mutabilité, que le PLU devra prioritairement mobiliser. Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT prévoit un développement urbain suivant les principes de requalification urbaine, sur son axe sud, le long de la RD4 et du Grand Vallon, de son centre-ville urbain au hameau du Plan en direction de Mouans Sartoux, en cohérence avec le déploiement des transports en commun, bus et train.

Un **Plan de Déplacements Urbains** a été mis en place à l'échelle du territoire pour la période 2017-2027.

Enfin, la commune de Grasse ayant souhaité impulser, dès 2010, une dynamique à sa **stratégie foncière à vocation d'habitat**, elle s'est dotée de moyens humains ainsi que d'outils d'analyse et d'action. C'est la raison pour laquelle la commune a mutualisé pour partie les agents du service aménagement-prospectif foncier de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse. Plus précisément sur la thématique de la prospective foncière, un agent est mutualisé en vue de réaliser les veilles, analyses et prospections foncières nécessaires à la connaissance et au développement du territoire communal, ainsi qu'à l'appui à la planification urbaine, et ce, afin notamment de répondre aux objectifs en matière d'habitat.

LE CONTRAT DE MIXITE SOCIALE "PREMIERE GENERATION"

Grasse a conclu avec l'Etat un 1^{er} contrat de mixité sociale lui permettant de s'appuyer sur des objectifs réalistes rendus cohérents par une programmation anticipée et travaillée bien en amont. Il fixait dès lors un palier intermédiaire d'objectifs :

- **Le flux** : réaliser au moins 40 % de logements locatifs sociaux et PSLA **parmi l'ensemble des logements programmés** (résidences principales, résidences secondaires, hébergement, logements pour publics spécifiques) sur les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019.
- **La vitesse de rattrapage** : atteindre 15 % de résidences principales

A noter : les 15% sont à présent dépassés, pour un nombre de résidences principales qui a évolué de façon modérée.

LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT DE LA CA DU PAYS DE GRASSE

La CAPG s'inscrit comme chef de file en matière d'habitat et à ce titre mobilise les outils et met en œuvre des dispositifs dynamiques et innovants sur l'ensemble des champs de l'habitat et du logement.

Un cadre : le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2024 fixe 4 grandes orientations déclinées en un programme de 15 actions, et établit un programme territorialisé de production de logements sur les communes en identifiant des potentiels à échéance PLH et long terme. **4 orientations** :

1. Conforter la stratégie foncière et accroître la production de logements, la diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire, fixant un **objectif global annuel de 760 logements** dont **50% de logements locatifs sociaux**.
Grasse : un objectif annuel de 300 logements dont 150 logements sociaux (50 %) – Le bilan d'étape établi en 2020 a confirmé la pertinence et la faisabilité de ces objectifs => prolongation de 2 années sur 2023 et 2024.

2. Poursuivre les efforts d'amélioration et de renouvellement du parc existant, privé et public, et améliorer les équilibres sociaux (OPAH, LHI, permis de louer, NPNRU, délégation des aides à la pierre)
3. Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement
4. Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat : prise de délégation des aides à la pierre et mise en œuvre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Perspective 2023 : lancement de la consultation en vue de l'élaboration de prochain PLH 2025-2030.

La CAPG est **délégataire des aides à la pierre**, depuis le 1^{er} janvier 2021, lui permettant de gérer les aides de l'Etat pour le financement du parc social, et de l'Anah pour les aides à l'amélioration du parc privé. Spécifiquement sur le parc social, la CA du Pays de Grasse a introduit de nouveaux **mécanismes de financement** :

- Les aides aux bailleurs sociaux pour équilibrer les opérations : PLUS et PLAI, aides majorées en AA (hors ULS)
- La garantie des emprunts et les aides au logement social sur fonds propres de la CAPG

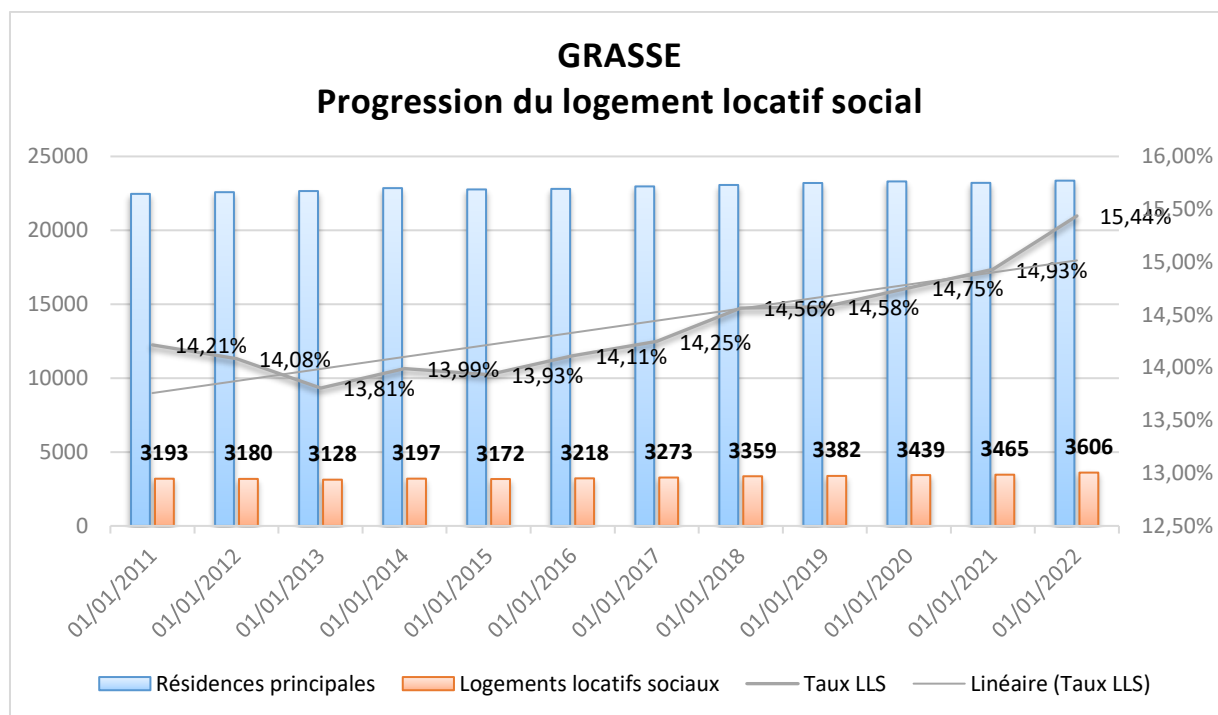
UNE VIGILANCE PARTICULIERE PORTEE SUR L'HABITAT A GRASSE : la conjugaison de dispositifs dynamiques portés par la Ville et la CA du Pays de Grasse

- Le plan national Action Cœur de Ville ACV
- Le projet de rénovation urbaine retenu au titre du NPNRU
- L'instauration du Permis de Louer – régime d'autorisation de mise en location
- Des dispositifs d'amélioration du parc privé adaptés aux territoires : une OPAH de droit commun couvrant les 23 communes du Pays de Grasse, avec des priorités données aux travaux de rénovation énergétique, en faveur de l'autonomie, et de lutte contre l'habitat indigne, et une OPAH-RU spécifique au centre historique de Grasse, avec un volet renforcé sur l'aide aux copropriétés fragiles et dégradées, et une approche préalable au recyclage de l'habitat ancien dégradé, et des moyens complémentaires au permis de louer.
- Une équipe dédiée à la lutte contre l'habitat indigne.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

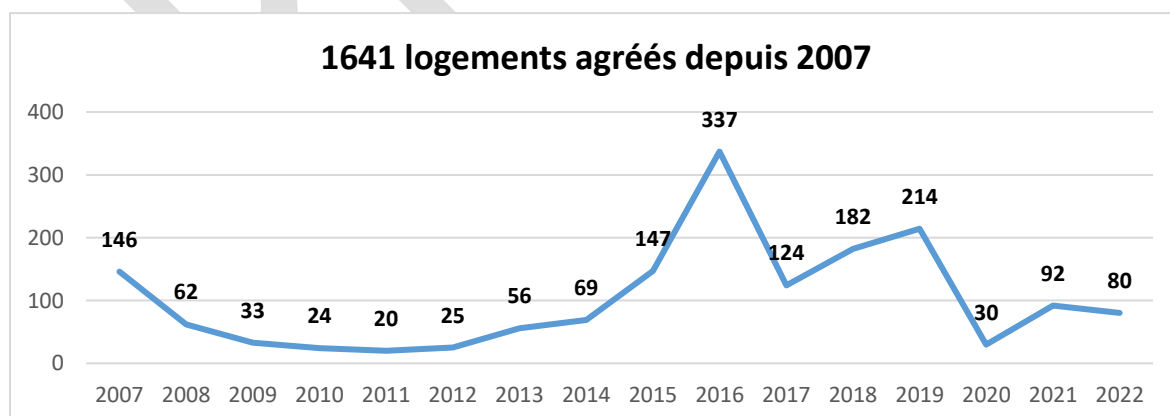
1) Evolution du taux de logement social

Au 1^{er} janvier 2022, GRASSE compte 3606 logements locatifs sociaux, soit 15,44% du parc de résidences principales.



Source : Inventaires SRU - CAPG

- **Tendance à la hausse**, avec une reprise accentuée sur la période du présent PLH
- **Un accroissement substantiel du volume du parc**, des efforts importants consentis depuis 2018,
- **Un point d'étape du PLH** qui souligne un engagement des projets dans l'épure des objectifs : des réalisations en phase avec les objectifs à mi-parcours.
- **Des mises en location nombreuses** sur la période récente



Sources : DDTM06-SHRU – CAPG

- **Une année exceptionnelle en 2016**, liée à une conjoncture très favorable
- **Une dynamique soutenue** en première période du PLH 2017-2022

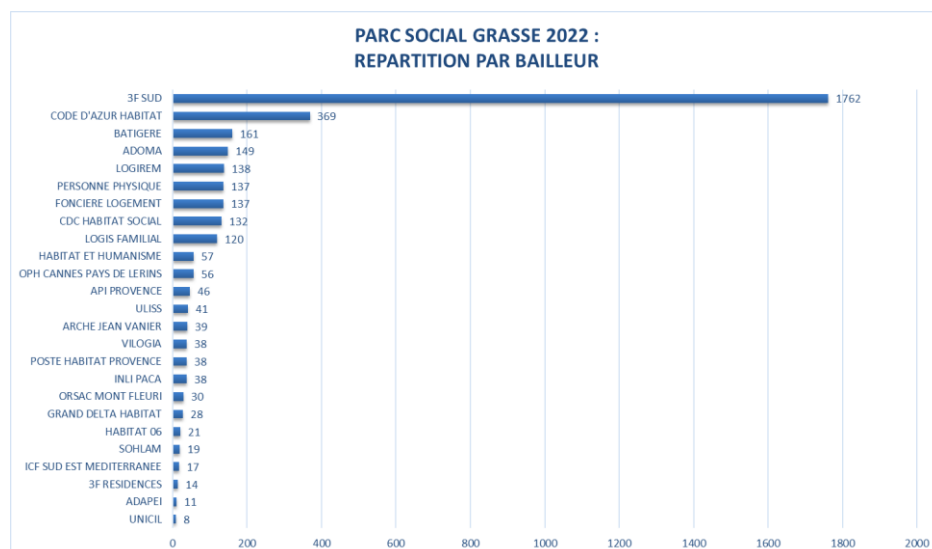
- Un **dérochage brutale en 2020**, une reprise fragile depuis liée au contexte de crise sanitaire et économique : crise de la construction, hausse des prix des matériaux et du foncier, des retards criants dans les livraisons : des chantiers en peine, des entreprises en très grande difficulté poussées à la fermeture.

2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Aujourd'hui, avec **15,44 %** de logements sociaux, la Ville dispose d'un volume élevé de logements sociaux, qui absorbe en outre une grande partie de la demande exprimée à l'échelle intercommunale : **sur les 5479 logements sociaux présents sur la CAPG, 65,8% sont situés à Grasse.**

Caractéristiques du parc social

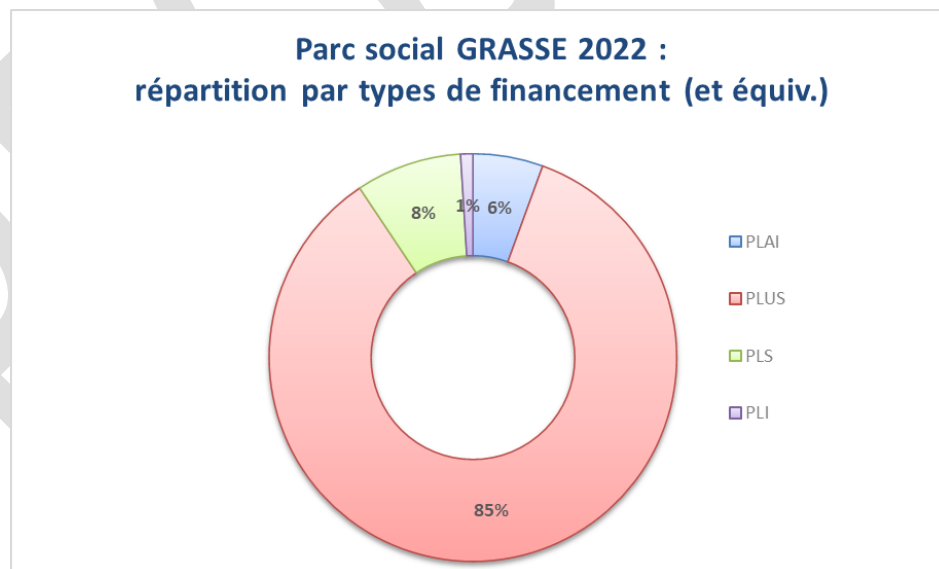
Le patrimoine du bailleur 3F SUD, nettement sur-représenté (bailleur historique de la Ville de Grasse)



Source : inventaire SRU 01/01/2022

Une forte représentation des logements financés en PLUS

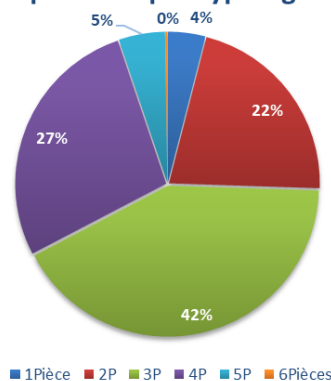
Un nouvel équilibre à trouver entre le PLS et le PLAI



Source : RPLS 2022

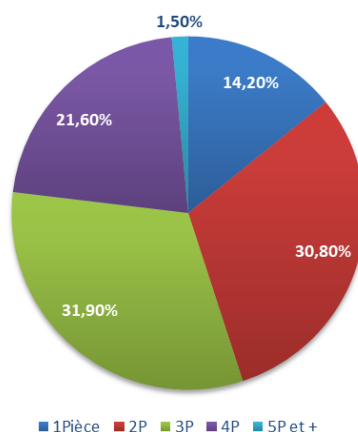
Une offre adaptée à la demande pour les types 3 et 4, mais un décalage pour les petites typologies types 2 et 3.

Parc social GRASSE 2022 : répartition par typologies



Source : RPLS 2022

Répartition de la demande par typologies en 2022



Source : SNE 2022

Un parc conventionné majoritairement dans les années 80.

PARC SOCIAL GRASSE 2022 : ANCIENNETÉ (ANNÉE CONVENTION)



Source : RPLS 2022

Tension de la demande

Sur Grasse, la tension de la demande est, en 2022, plus faible que dans le reste du département et de la région.

A noter : parmi les 2634 demandes de logements sur Grasse, le quart (25.2%) provient de ménages habitant déjà le parc social (663 demandes de mutations). Cette proportion est bien supérieure à celle enregistrée dans le Département (22%). Il conviendra de mettre en œuvre des moyens opérationnels pour examiner et traiter plus spécifiquement ces demandes (prévu dans le cadre de la CIL).

	DEMANDES toutes confondues	DEMANDES Hors mutations	DEMANDES SATISFAITES ttes confondues	DEMANDES SATISFAITES hors mutations	D/A (toutes demandes)
PACA	206 198	150 699	23 478	18 455	8.78
Alpes-Maritimes	45 147	35 218	4544	3678	9.94
CAPG	2634	1971	432	358	6.10
GRASSE	1367	998	226	185	6.04

Source : SNE 2022

Une augmentation de l'offre qui a permis de faciliter l'accès au parc social :

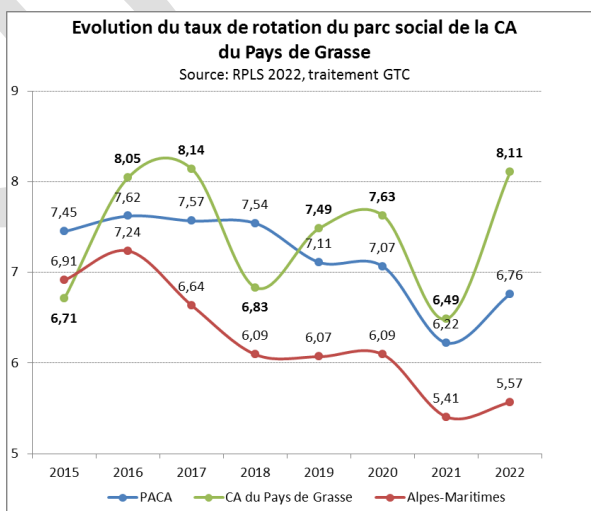
- » Une augmentation des attributions : 173 attributions en 2015 vs 271 en 2021
- » Une augmentation du parc de près de 450 logements depuis 2015

Profil des demandeurs (source CAPG avril 2023 – PELEHAS et Syplô /SNE décembre 2022) :

- Part des personnes seules : 34.6 % (tension sur les petites typologies)
- Part des ménages habitant sur la commune : 73.0 %
- Part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI : 57.8% (Pelehas) – 67.7% (SNE)
- Part des ménages appartenant au 1^{er} quartile : 22.4%
- Part des demandeurs reconnus DALO : 5 dossiers souhaitant Grasse

Taux de rotation :

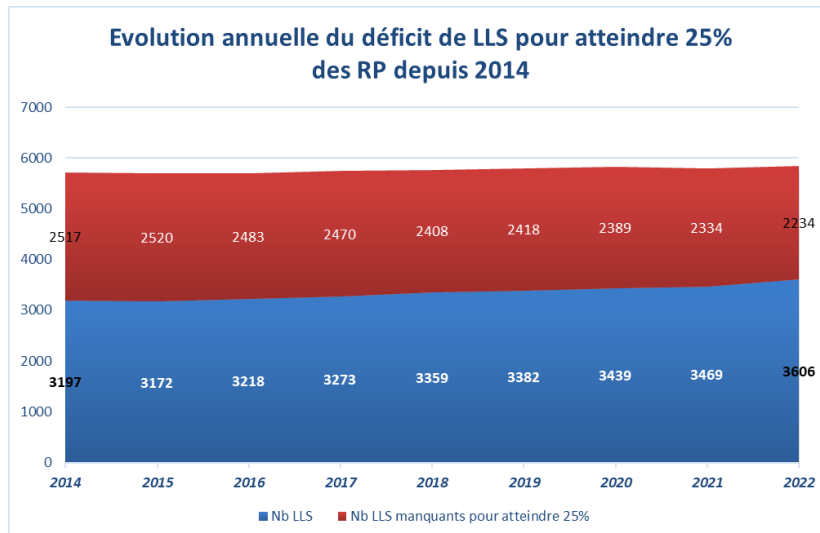
Un taux de rotation à l'échelle de la CA du Pays de Grasse plus favorable que dans le reste du département.



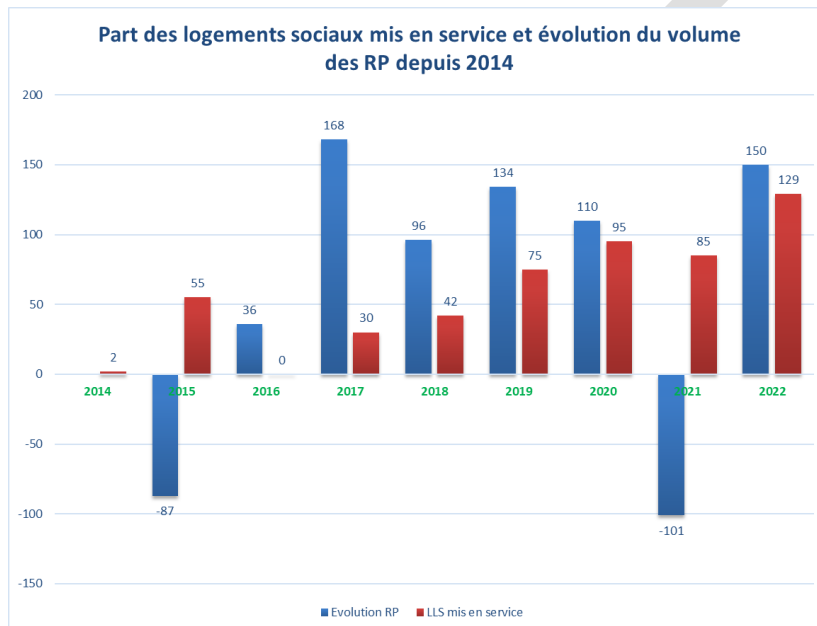
3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux

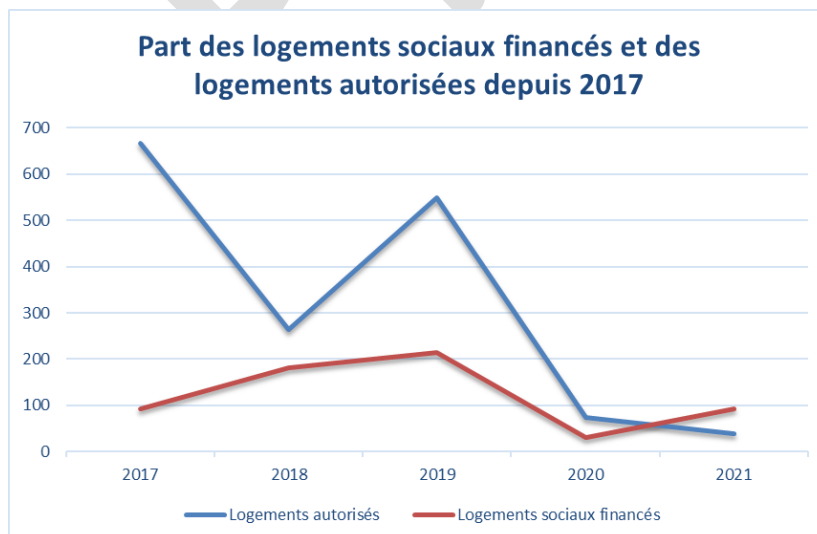
Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		634		820		1209	
Réalisés		551		421		115	
Taux d'atteinte		86.91%		51.34%		9.51%	
						(10.17% après rectification)	
% de PLAI	% de PLS	29.62%	14.36%	25.14%	37.16%	17.14%	36.67%
Taux de carence		-		-		-	



Source inventaires SRU



Source inventaires SRU et INSEE



Source SITADEL – inventaires SRU - CAPG

⇒ une inversion des courbes, après la rupture de 2020, une nette reprise du financement des LLS, couplée une confirmation de la baisse des autorisations

4) Les modes de production du logement social

De 2014 à 2022, les programmes réalisés en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) représentent la moitié des programmes financés, et le tiers des logements financés, soit :

- 14 programmes réalisés en MOD représentant 213 logements
- 30 programmes réalisés en VEFA représentant 665 logements

Parmi eux, 9 programmes sont réalisés en Acquisition-Amélioration (AA) représentant 63 logements

- ⇒ **La production en VEFA représente une part significative de la production de LLS. Afin de rétablir un équilibre entre production en VEFA et MOD, diverses interventions de la puissance publique seront déployées : actions sur le foncier, aides ciblées.**
- ⇒ **Afin d'accentuer la production en AA, les actions mises en œuvre par la CAPG seront réorientées (majorations de subventions, travail de veille et d'accompagnement des bailleurs).**

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever

Suite à la révision du PLU en 2019, les zones d'ouverture à l'urbanisation et d'urbanisation future ont été sensiblement réduites afin de favoriser une politique de sobriété foncière et de renouvellement urbain. Cette politique vertueuse a eu également pour conséquence de freiner la dynamique immobilière ; les opérations en renouvellement urbain étant plus complexes et les équilibres financiers plus difficiles à trouver.

Par ailleurs, le prix élevé du foncier conduisent les promoteurs et les bailleurs sociaux à optimiser les droits à bâtir afin de trouver un équilibre financier pour leurs opérations conduisant à des programmes immobiliers assez denses au sein de tissus urbains souvent moins densément constitués. Ainsi, plusieurs programmes immobiliers, dont certains prévoyaient des logements locatifs sociaux, ont fait l'objet de recours contentieux ayant entraîné des retards importants de démarrage de chantier (Gare, Martelly,...).

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Une convention d'anticipation foncière a été signée entre la Ville de Grasse, la CAPG et l'EPF PACA le 20 octobre 2022 sur le périmètre de la gare et des casernes afin de doter la commune des outils et moyens fonciers et financiers de l'EPF afin de pourvoir constituer des réserves foncières en vue de réaliser des opérations d'aménagement mixtes en renouvellement urbain dans lesquelles seront programmées des logements en mixité sociale. Cette convention est dotée d'une enveloppe financière prévisionnelle de l'EPF à hauteur de 6 millions d'euros.

Observatoire de l'habitat et outils de connaissance du territoire : le service Aménagement-prospective foncière a procédé à l'analyse des marchés fonciers de l'ancien notamment, à travers les données DVF désormais accessibles en data. Une fiche synthétique pour chaque quartier de la commune a été réalisée, mettant en avant les flux et volumes des transactions par typologie d'habitat ainsi répertoriées sur les 5 dernières années.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever –

La trame viaire contrainte de la commune (voies et trottoirs enserrés dans une trame bâtie laissant peu de place au domaine public) et sa topographie accidentée génèrent une situation de congestion du trafic routier aux heures de pointe et ne favorisent pas le développement des mobilités alternatives à la voiture (pistes cyclables sécurisée,...) et notamment des transports en site propres.

Les habitants du territoire sont donc, pour une part importante, fortement captifs des déplacements motorisés. Les programmes de logements sociaux pouvant se limiter à une place de stationnement par logement, les besoins en stationnement sont pourtant bien supérieurs à une voiture par logement. La problématique du stationnement devient alors une réelle problématique pour la bonne intégration urbaine des programmes sociaux dans le développement urbain afin d'éviter la saturation des stationnements publics voire le développement du stationnement anarchique sur le domaine public communal.

Par ailleurs, on observe une baisse conjoncturelle du rythme de la production de logements depuis 2020 suite à la crise sanitaire.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Après s'être engagée dans le premier dispositif « action cœur de ville » dès 2019, la Ville de Grasse s'est positionnée sur le second volet du dispositif concernant les entrées de Ville pour la période 2023-2025. A ce titre, la commune prévoit de réaliser des études de prospective urbaine par la définition de schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement des sites sur lesquels l'EPF assurera la mission d'anticipation. Ce type d'études doit mettre en évidence le périmètre le plus stratégique sur lequel la démarche d'aménagement d'initiative publique est souhaitable, afin d'atteindre les objectifs généraux du projet et justifier les mesures de protection foncière et de mise en réserve de ce périmètre. La CAPG ou la Commune

assurera la maîtrise d'ouvrage des études en partenariat avec l'EPF permettant de préciser les bilans prévisionnels d'opérations et la stratégie foncière d'intervention par la définition d'îlots prioritaires.

Outre ces besoins en ingénierie, la collectivité sollicitera également le soutien financier du fond de requalification des zones commerciales et périphériques dans les bilans d'opérations et notamment dans les acquisitions, en subvention d'équilibre afin de permettre la réalisation d'opération de renouvellement urbain assurant la mixité fonctionnelle et la mixité sociale des programmes de logements. Les premières ébauches de bilan, laisse présager un déséquilibre, notamment dû aux indemnités d'évictions et d'aménagement d'espace public (VRD, espaces publics, désimperméabilisations etc). La ville de Grasse a déjà pris attache auprès des équipes du Fond de Restructuration des Locaux d'Activités, mais aussi avec la Banque des Territoires en région afin d'amorcer un tour de table des partenaires.

La veille active sur les DIA du service aménagement/prospective foncière doit permettre d'identifier des opportunités foncières afin de constituer des réserves foncières en vue de programmer des opérations d'aménagement d'ensemble notamment sur les îlots opérationnels retenus dans le cadre des études du dispositif « action cœur de ville 2 » (secteurs gare, casernes, entrées de ville,...).

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

L'équilibre financier des opérations de logements, et de surcroît de logements sociaux, constitue un véritable frein à la production nouvelle. Ceci étant d'autant plus criant que la situation de crise actuelle impacte directement l'ensemble de la filière immobilière : à la hausse des coûts du foncier déjà élevés, s'est ajoutée une hausse des prix des matériaux, une fragilité des entreprises du bâtiment, etc.

Afin d'équilibrer leurs opérations, les bailleurs sociaux sont contraints à la mobilisation d'outils financiers peu adaptés au développement d'une offre adaptée au territoire : l'ULS et le PLS.

Une **part de la VEFA** importante, rendant malaisée la maîtrise des programmes – répartition par type de financement, qualité, espaces communs. Dans les cas où ces résidences sont ensuite gérées en copropriété, les charges sont excessives et pèsent trop fortement sur le reste à vivre des locataires.

Les dépenses déductibles des prélèvements SRU : la Ville de Grasse déploie des moyens importants pour le développement du logement social et la redynamisation de son cœur de ville de Grasse. A ce titre, elle s'est dotée d'un outil d'aménagement performant : la société publique locale (SPL) Pays de Grasse Développement qui participe à la production nouvelle de logements sociaux en opérations complexes. Or au titre de l'inventaire établi au 1^{er} janvier 2021, la Ville a fait remonter un état des dépenses de l'ordre de 151 049 € dédiées à la production de logements, versées sous forme de subventions à la SPL dans le cadre de la concession d'aménagement. Selon le même mécanisme, la Ville a, jusqu'alors, bénéficié d'une déduction de ses dépenses de subventions versées à la SPL pour la restructuration des îlots du PNRU dédiée à la production de logements. Pour autant, en 2022, la prise en compte de ces dépenses a été refusée au motif que le *"versement d'une subvention, par une commune au profit d'une SPL qui construit pour le compte d'un bailleur, n'est pas déductible du prélèvement dans la mesure où cette subvention n'est pas directement versée au bailleur social"*. (prélèvement de 2022 porté à 695 140.65 €)

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- Le PLH du Pays de Grasse

L'évaluation en cours d'exercice du PLH, réalisée en 2020, avait pour objectif double de questionner les réalisations, les actions et les freins rencontrés lors de la première période du PLH 2017-2019, et de redynamiser les acteurs de l'habitat et sensibiliser les élus. Ce bilan d'étape a fait état d'un bilan satisfaisant, tant en production globale qu'en locatif social, malgré toutefois une année 2020 nettement en retrait, du fait de la crise sanitaire. Il a mis de ce fait en exergue la pertinence des objectifs retenus - notamment pour la Ville de Grasse de 300 logements annuel dont 50% de LLS, et a justifié la prorogation de deux années le PLH, jusqu'au 21/12/2024. Dès lors, il est prévu de lancer les travaux d'élaboration du prochain PLH 2025-2030, avec un volet foncier abouti et une dimension participative consolidée.

- La délégation des aides à la pierre

Depuis le 1^{er} janvier 2021, la CA du Pays de Grasse a conventionné avec l'Etat pour la délégation de compétence des aides à la pierre. Dès lors, des outils ont pu être mis en place, des échanges facilités avec les bailleurs sociaux, pour une meilleure anticipation de la programmation.

- Multiplication des échanges interservices Ville et CAPG, et les porteurs de projet,
- L'organisation de "revues des projets" LLS réunissant la commune, la CAPG, les bailleurs, biannuellement.
- L'ajustement du dispositif d'aides en faveur des bailleurs sociaux mis en œuvre par la CAPG : déploiement de moyens financiers complémentaires au titre des garanties d'emprunts et des subventions venant en complément des contributions financières de l'Etat.
- **Pistes :**
 - o Intervenir sur le foncier,
 - o Poursuivre les actions entreprises spécifiquement sur les immeubles du centre ancien (lien ACV et NPNRU), en lien avec Action Logement, les bailleurs, les investisseurs,
 - o Comment réorienter les dépenses LLS pour qu'elles soient prises en compte dans le mécanisme des déductions des prélèvements SRU ?
- **La mobilisation du parc privé :**
Un travail particulier est mené par la commune de Grasse pour favoriser le conventionnement du parc existant. Dans le cadre des dispositifs d'amélioration du parc privé (OPAH et OPAH-RU 2022-2027 et Permis de Louer), la Ville et la CAPG mobilisent les propriétaires du parc privé pour conventionner leurs logements.
- **Des outils d'ingénierie dédiés à la production du logement abordable :**
 - o La création de la direction habitat-logement pour rapprocher la qualification de la demande et anticiper sur l'offre intégrant le service logement intercommunal et le service habitat de l'aide à la pierre
 - o L'EPCI a en outre créé un service commun pour l'instruction des permis de construire de Grasse ; le suivi est ainsi facilité. Un circuit de partage de l'information, a été mis en œuvre entre les services Ville/CAPG de l'habitat, de l'urbanisme, de l'aménagement.
 - o Un observatoire du foncier et de l'habitat en construction au titre des travaux d'élaboration du prochain PLH
- **Points de vigilance :** ULS et PLS comme variables d'ajustement pour l'équilibre des opérations.
 ULS : offre de logements non pérenne,
 PLS : difficultés à trouver des locataires.
Pistes à explorer sur ces 2 points : réduire/encadrer le recours à l'ULS via une charte portée par la CAPG, proposer à l'échelle de la Ville, une "bourse aux logements PLS" à destination des agents, des actifs.

4) Attribution aux publics prioritaires

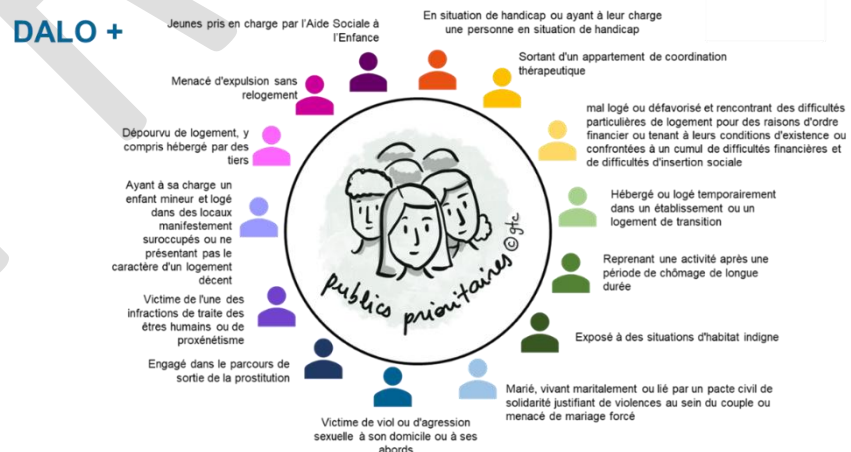
Difficultés observées et défis à relever

Peu de dossier DALO demandant Grasse (5 à ce jour), du fait de l'anticipation – les demandes sont examinées précisément.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Le territoire est d'ores et déjà bien organisé pour gérer la demande de logement social à l'échelle de la CA du Pays de Grasse, en lien avec le CCAS de Grasse, avec une vigilance spécifique attribuée au logement des publics prioritaires.

- **Le service logement intercommunal**, composée d'une équipe dédiée assure l'accueil, l'information et la gestion de la demande de logements sociaux. Il permet d'être au plus près de la demande, et notamment des publics prioritaires. CCAS de Grasse mobilisé dans ce cadre.



- **Les travaux de la conférence intercommunale du logement (CIL) du Pays de Grasse**

La CIL du Pays de Grasse est installée depuis 2019. Instance de suivi et de validation, elle est le lieu stratégique de décision, réunissant les communes et les acteurs du logement social sur le territoire, coprésidée par l'EPCI et l'Etat. Elle fixe les orientations en matière de gestion de la demande et des attributions, adopte et valide les documents-cadres, et assure le suivi de leur mise en œuvre.

Lors de la CIL du 2 mars 2023, ont été validés les documents-socles de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, posant le cadre pour améliorer la mixité sociale et territoriale au sein du parc social, développer l'approche partenariale des attributions, et clarifier le parcours du demandeur.

Le **document d'orientations** de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) fixe 4 axes portant sur la mixité sociale et territoriale, l'attribution aux publics prioritaires, la politique de mutation au sein du parc social et la stratégie de peuplement.

Ces orientations sont déclinées de façon opérationnelle dans la **Convention intercommunale d'Attributions (CIA)** du Pays de Grasse :

Engagement n°1 : Conforter la concertation entre réservataires, communes et bailleurs.

Engagement n°2 : En faveur des objectifs d'attributions en QPV et hors QPV.

Engagement n°3 : En faveur des objectifs d'attributions aux publics prioritaires.

Engagement n°4 : En faveur de la fluidification des parcours résidentiels des locataires du parc social.

Engagement n°5 : Mettre en œuvre des actions de prévention destinées à anticiper les éventuelles difficultés des locataires, et améliorer leur accompagnement social.

Engagement n°6 : Améliorer le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

La CIL a également validé le projet de **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)** du Pays de Grasse, en 5 mesures.

La mise en œuvre opérationnelle de la **cotation de la demande**, laquelle sera opérationnelle dès l'automne pour plus d'équité et de transparence dans le traitement de la demande, et le passage à la **gestion en flux** des réservations de logements, vont permettre de répondre plus efficacement aux enjeux portant sur les attributions aux publics prioritaires.

Mesure n° 1 | Les **modalités d'accueil**, d'information et d'enregistrement du demandeur

► Le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD)
► La communication

Mesure n° 2 | La gestion partagée de la demande

► L'accès aux informations
► L'outil de gestion partagée

Mesure n° 3 | La prise en charge des situations prioritaires

► Les situations nécessitant un examen particulier
► Les instances de coordination
► L'accompagnement social et la reconnaissance DALO

Mesure n° 4 | La cotation de la demande

► L'outil de cotation
► La grille de cotation retenue
► Les informations et la communication sur la cotation

Mesure n° 5 | Les modalités d'évaluation du PPGDID

Aux côtés de la CAPG, la commune et le CCAS de Grasse sont des acteurs essentiels dans la mise en œuvre de ces outils.

Les points de vigilance : une évaluation itinérante de ces outils seront nécessaires. Il conviendra notamment de veiller à ce que la grille de cotation participe pleinement à l'objectif de logement des publics prioritaires.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Les engagements en matière d'action foncière

Actions	Acteurs	Calendrier	Résultats
Convention d'anticipation foncière avec l'EPF PACA 2022-2028 sur le secteur de la gare et des casernes	Commune CAPG EPF PACA	2022-2028	Enveloppe financière de 6 millions d'euros dédiée aux actions d'anticipation foncière sur des îlots opérationnels à déterminer dans le cadre d'une étude d'aménagement à lancer en 2023
Observatoire des marchés fonciers et immobiliers réalisé en régie par le service prospective foncière de la CAPG avec une analyse synthétique proposée aux communes membres.	Commune CAPG	Depuis 2021	Analyse de la base de données DVF permettant de suivre les évolutions des marchés fonciers et immobiliers > « lettre du marché foncier » réalisée sur Grasse par quartier
Etude des gisements foncier dans le cadre de l'élaboration du PLH 2025-2030	Commune CAPG	2024	Identifier les gisements préférentiels de renouvellement urbain afin de cibler les interventions foncières de la collectivité ou orienter les opérateurs immobilier dans leur prospection foncière
Instruction des DIA par le service aménagement-prospective foncière mutualisé entre la CAPG et la Ville de Grasse	Commune CAPG	Depuis 2019	Veille foncière en temps réel et instruction des DIA par le service aménagement-prospective foncière afin de gagner en réactivité sur les opportunités d'exercice du DPU et de suivi des marchés fonciers et immobiliers

Les engagements en matière d'urbanisme

Actions	Acteurs	Calendrier	Résultats
Dans le cadre de la convention d'anticipation foncière sur le secteur Gare et Casernes pour la période 2022-2028 entre l'EPF PACA, la Ville de Grasse et la CAPG, la réalisation d'une étude de prospective urbaine en 2023 permettra de définir un schéma d'organisation et des grandes orientations d'aménagement des sites sur lesquels l'EPF assurera la mission d'anticipation. La CAPG ou la Commune assurera la maîtrise d'ouvrage de l'étude en partenariat avec l'EPF permettant de préciser les bilans prévisionnels d'opérations et la stratégie foncière d'intervention par la définition d'îlots prioritaires.	CAPG Ville de Grasse EPF PACA	2023-2024	Ce type d'études doit mettre en évidence le périmètre le plus stratégique sur lequel la démarche d'aménagement d'initiative publique est souhaitable, afin d'atteindre les objectifs de la collectivité et justifier les mesures de protection foncière et de mise en réserve de ce périmètre.
La Ville de Grasse se positionne sur la reconduction du dispositif « action cœur de ville » orienté pour 2023-2025 vers les quartiers de gare et les entrées de ville. A ce titre, la collectivité sollicitera le soutien financier du fond de requalification des zones commerciales et périphériques afin de faciliter la réalisation d'opération de renouvellement urbain assurant la mixité fonctionnelle et la mixité sociale des programmes de logements. Les premières ébauches de bilan, laisse présager un déséquilibre, notamment dû aux indemnités d'évictions et d'aménagement d'espace public (VRD, espaces publics, désimperméabilisations etc). La ville de Grasse a déjà pris attache auprès des équipes du Fond de Restructuration des Locaux d'Activités, mais aussi avec la Banque des Territoires en région afin d'amorcer un tour de table des partenaires.	Commune Banque des Territoires ANCT	2023-2025	Faciliter le montage financier et opérationnel d'opérations d'aménagement concernant les îlots opérationnels qui seront définis suite à l'étude de prospective urbaine (cf. action précédente)

Les engagements en matière de programmation et de financement

Actions	Acteurs	Calendrier	Résultats
Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2025-2030 Etude sur les potentialités foncières Etude sur les potentiels de renouvellement urbain Etude sur les potentiels de surélévation des résidences locatives sociales existantes Séminaires élus et partenaires Observatoire habitat et foncier	Commune CAPG Tous partenaires	Dès 2023	Adoption nouveau PLH fin 2024
Cession biens communaux/SPL/EPF du centre ancien (immeubles entiers), mobiliser les aides d'Action Logement, EPF Accompagnement des porteurs de projet – bailleurs, investisseurs	Commune CAPG ALS EPF	Dès 2023	Production de logements sociaux intermédiaires (PLS), de logements en accession sociale à la propriété, conventionnés Anah
Revue de projets LLS Accentuer les échanges avec les bailleurs et promoteurs	Commune CAPG Bailleurs Promoteurs le cas échéant EPF	Dès 2023 Annuel	Identifier les blocage Consolider la programmation
Conventionnement parc privé	Commune CAPG SPL	Poursuite en 2023	A minima 10 logements conventionnés ANAH par an
Poursuite opérations complexes en centre ancien, de lutte contre la LHI / OPAH-RU	Commune CAPG	Poursuite 2023	1 îlot dans le temps du CMS

	SPL		
Mobilisation des subventions CAPG Participer à la définition des mécanismes de financement du locatif social mis en œuvre par la CAPG, ajuster les règles pour inciter les bailleurs à + de PLAI, + d'AA	Commune CAPG	Poursuite en 2023	Règles incitatives PLAI, AA
Poursuivre accompagnement financier des projets en centre ancien (financement outil d'aménagement SPL) = déduction SRU ?	Commune CAPG SPL	Poursuite en 2023	Déduction pénalités SRU

Les engagements en matière d'attributions aux publics prioritaires

Actions	Acteurs	Calendrier	Résultats
Participation aux travaux de la CIL	Partenaires CIL	2023 et suivant	Participer aux différentes instances thématiques qui se tiendront sur le logement des femmes victimes de violences, des personnes en situation de handicap, des personnes souffrant de troubles psychiques, des sortants de prison, des jeunes de moins de 25 ans, des personnes sortant de structures d'hébergement, etc.
Signature CIA Pour rappel : Le document d'orientations de la CIL rappelle l'objectif d'attributions aux publics prioritaires à hauteur de 25% minimum, hors contingent préfectoral. L'enjeu est ici de favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires par l'ensemble des réservataires, dont la Ville de Grasse et la CA du Pays de Grasse, et des bailleurs sociaux.	Commune CIL	2023	Mise en application engagements CIA
Veille spécifique sur les attributions aux 1 ^{er} quartiles hors QPV / autres quartiles hors QPV	Commune CAPG Etat	2023 et s	Tendre vers l'objectif CIA
Commissions du SIAO Poursuite coordination territoriale du SIAO coordonnée par la CAPG Mise en œuvre CCAPEX territoriale / CAPG	Commune CAPG Etat	Dès 2023 Annuel	Coordonner les acteurs et orienter les demandes relevant du SIAO Appréhender les expulsions sur le territoire

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de GRASSE correspond à **33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 737 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des capacités foncières et équipements, aux rythmes de construction soutenables observés, aux enjeux introduits par la loi Climat et Résilience, choix de CMS abaissant.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 559 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

En cas d'abaissement des objectifs de rattrapage, indiquer qu'il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, en rappelant le taux plancher de rattrapage qu'il était possible de fixer en fonction de la situation de la commune (25%, 40% ou 80%) et intégrer ce tableau :

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
GRASSE	2234	33%	737 LLS	25%	559 LLS

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins **168 logements PLAI et un maximum de 168 logements en PLS** ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Cf. annexe 1

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

Composition du comité de pilotage :

Le Maire de Grasse
Adjoint à l'urbanisme
Adjoint logement social
Adjointe aux affaires sociales
Le Président de la CAPG
Le/la représentant des services de l'Etat

Partenaires à associer, le cas échéant : EPF, bailleurs, tout acteur œuvrant dans le domaine du logement

Périodicité : le comité de pilotage se réunira annuellement.

Attendus

- Dresser les bilans annuels
- Identifier et lever les blocages éventuels
- Valider l'intégration de nouveaux projets le cas échéant

Animation et suivi opérationnels

Composition du groupe opérationnel :

DGS/DGA Ville de Grasse et CAPG
Directions / Services :
Aménagement et Foncier VdG/CAPG
Urbanisme VdG/CAPG
Habitat & Logement CAPG
DDTM 06
Le cas échéant : EPF, bailleurs, autres acteurs.

Périodicité : le groupe opérationnel se réunira semestriellement a minima. Des groupes de travail techniques seront mobilisés régulièrement et fréquemment, en lien avec les séquences techniques inter-services organisées par la CA du Pays de Grasse.

Attendus

- Préparer les comités de pilotage
- Assurer le suivi des projets de logements sociaux
- Identifier et lever les blocages éventuels
- Proposer l'intégration de nouveaux projets le cas échéant

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au **date**.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le **date**

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPCI

Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature