



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 27 juin 2017

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	45

OBJET : 2017 – 122 AVIS DE LA COMMUNE DE GRASSE SUR L'ARRET DU PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS DE GRASSE (2017-2022)

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 20 juin 2017, s'est réuni le mardi 27 juin 2017 à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjointes :

Philippe WESTRELIN, Catherine BUTTY, Christophe MOREL, Valérie COPIN, Gilles RONDONI, Dominique BOURRET, Cyril DAUPHOUD, Valérie DAVID, Nicole NUTINI, Anne-Marie DUVAL, Brigitte VIDAL, Jean-Paul CAMERANO, Philippe BONELLI, Muriel CHABERT, Claude MASCARELLI, Serge PERCHERON, Mélanie ZARRILLO-GROS, Ali AMRANE, Annie OGGERO-MAIRE, Jocelyne BUSTAMENTE, Mahamadou SIRIBIE, Franck BARBEY, Guillaume MELOT, Imen CHERIF, Paul EUZIERE, Magali CONESA, Ludovic BROSSY, Frédérique CATTART, Damien VOARINO, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Myriam LAZREUG, Stéphane CASSARINI, Jean-Marc DEGIOANNI, Mireille BANCEL, Corinne SANJUAN.

PART EN COURS DE SEANCE :

Madame Valérie COPIN (prend part aux délibérations N°93 à N° 136)
Monsieur Cyril DAUPHOUD (prend part aux délibérations N°93 à N° 137)
Madame Brigitte VIDAL (prend part aux délibérations N°93 à N° 131)
Monsieur Jean-Paul CAMERANO (prend part aux délibérations N°93 à N° 131)

ABSENTS EXCUSES :

- Madame Patricia ROBIN
- Monsieur Jean-Marie BELVEDERE
- Monsieur Pascal PELLEGRINO
- Monsieur Jean-Marc GARNIER

- Madame Aline BOURDAIRE
- Monsieur Jean-François LAPORTE
- Monsieur Chems SALLAH
- Madame Stéphanie MANDREA
- Madame Mekia Noura ADDAD

ABSENTS :

/

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE :

- Madame Murièle CHABERT (prend part aux délibérations N°107 à N°150)
- Madame Jocelyne BUSTAMENTE (prend part aux délibérations N°98 à N°150)

PROCURATION :

- Madame Patricia ROBIN à Madame Claude MASCARELLI
- Madame Valérie COPIN à Monsieur Ali AMRANE
- Monsieur Cyril DAUPHOUD à Monsieur Guillaume MELOT
- Monsieur Jean-Marie BELVEDERE à Monsieur Christophe MOREL
- Monsieur Pascal PELLEGRINO à Madame Mélanie ZARRILLO-GROS
- Madame Brigitte VIDAL à Monsieur Philippe BONELLI
- Monsieur Jean-Marc GARNIER à Madame Annie DUVAL
- Monsieur Jean-Paul CAMERANO à Madame Valérie DAVID
- Madame Murièle CHABERT à Monsieur Franck BARBEY
- Madame Aline BOURDAIRE à Madame Catherine BUTTY
- Monsieur Jean-François LAPORTE à Monsieur Philippe WESTRELIN
- Monsieur Chems SALLAH à Monsieur Serge PERCHERON
- Madame Jocelyne BUSTAMENTE à Monsieur Mahamadou SIRIBIE
- Madame Stéphanie MANDREA à Monsieur Gilles RONDONI
- Madame Mékia Noura ADDAD à Monsieur Paul EUZIERE

Monsieur Guillaume MELOT est élu secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 28 mars 2017.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération N° 2014-49 du 24 avril 2014 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Questions retirées à l'ordre du jour :

- | | |
|-------------------|--|
| 2017 - 109 | PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT
CONCESSION D'AMENAGEMENT DU CENTRE HISTORIQUE
REAMENAGEMENT DE L'EMPRUNT BANCAIRE DE 5 MILLIONS D'EUROS AUPRES DU
CREDIT AGRICOLE
GARANTIE D'EMPRUNT A HAUTEUR DE 80 % DE LA VILLE DE GRASSE |
| 2017 - 124 | VENTE D'UNE PARCELLE COMMUNALE QUARTIER ST ANTOINE
AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE |

Questions diverses :

/

DU 27 JUIN 2017

**AVIS DE LA COMMUNE DE GRASSE SUR L'ARRET DU PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DU PAYS DE GRASSE (2017-2022)**

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse conduit dans le cadre de ses compétences obligatoires une démarche d'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH).

Codifié aux articles L. 302-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation, il définit, pour une durée de six ans, un cadre de référence pour l'action publique du territoire en faveur du logement et de l'équilibre social de l'habitat.

Suite à l'arrêt du PLH qui a fait l'objet d'une délibération de la CAPG le 7 avril 2017, les communes sont sollicitées pour formuler, dans un délai de 2 mois, un avis sur ce projet.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur le PLH arrêté.

INCIDENCE BUDGETAIRE

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT T.T.C.
SERVICE AMÉNAGEMENT	SANS INCIDENCE FINANCIERE	

Monsieur Christophe MOREL expose :

Conformément à la procédure édictée à l'article R 302-9 du code de la construction et de l'habitation, le Président de la communauté d'agglomération sollicite l'avis des communes membres sur le projet de programme local de l'habitat arrêté. Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable.

La présente délibération porte ainsi sur l'examen du projet de PLH. Il est rappelé que le PLH est le document cadre de la politique locale de l'habitat qui définit les objectifs et les principes d'une stratégie visant à répondre aux besoins en logement et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre ; les documents d'urbanisme tels que les PLU doivent être compatibles avec ses orientations.

I] ELEMENTS DE SYNTHESE DU PLH

Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) est constitué de trois parties : le diagnostic, le document d'orientations et le programme d'actions.

Le diagnostic

Issu d'une longue phase d'étude, le diagnostic a pointé un certain nombre de grandes tendances qui ont servi à définir les objectifs et les actions, et notamment :

- Une croissance forte de la population, dans un département pourtant en perte de vitesse démographique,

témoignant de l'attractivité du territoire - en particulier vis-à-vis des familles avec enfants ;

- Une dynamique favorable de l'emploi mais un territoire à dominante résidentielle, induisant des déplacements quotidiens nombreux et des axes saturés ;
- Une dynamique de construction soutenue, sur un mode extensif, renforçant la pression sur le foncier et un risque de saturation de certains espaces ; une dichotomie trop forte entre modes individuel et collectif ;
- Un territoire qui a permis à un grand nombre de familles de pouvoir être propriétaires d'une maison, en raison de prix jusqu'à présent encore contenus - au regard des autres marchés sôphopolitain et du littoral. Cependant, des prix immobiliers qui progressent, traduisant la valorisation du territoire excluant dorénavant du marché immobilier privé les ménages locaux ;
- Des situations de mal-logement, notamment dans le parc locatif privé, traduisant une pression sur le parc et des besoins en logement qui ne trouvent pas satisfaction ;
- La prégnance de situations d'habitats dégradés dans les centres anciens, mais des outils incitatifs et de repérage présents pour y pallier (Opah, Npnru) ;
- Un fort enjeu en matière de structuration des centres villes et centres villages.
- A noter également 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.

Le document d'orientations

A travers la définition de son PLH, la Communauté d'agglomération s'attache à améliorer les possibilités de parcours résidentiels sur son territoire et à mieux accompagner et maîtriser son développement, en actant à la fois :

- Des objectifs quantitatifs de développement démographique et urbain, le PLH constituant un document de programmation structurant pour le territoire ;
- Les conditions et les moyens de ce développement, afin que celui-ci apporte une meilleure réponse aux demandes exprimées et potentielles en logements, améliore les équilibres sociaux, les conditions d'habitat et la qualité urbaine du territoire.

Ainsi, en réponse à la tension excessive des marchés immobiliers locaux, qui se traduit en particulier par des difficultés pour les jeunes et les familles vivant ou travaillant sur le territoire à assurer leur parcours résidentiel, le PLH se veut volontariste et ambitieux et s'articule autour de **quatre grandes orientations stratégiques** :

- Orientation 1 : Accroître la production de logements, la diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire.
- Orientation 2 : Poursuivre les efforts de renouvellement du parc existant.
- Orientation 3 : Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement au regard de leur situation de vie.
- Orientation 4 : Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat (orientation transversale).

Le PLH présente en outre une **programmation territorialisée**, détaillée par secteur, par commune, par type de logement, par financement et par typologies. La détermination des objectifs quantitatifs de production de logements s'est appuyée sur une expertise précise des disponibilités foncières, puis a été validée par les communes.

	Population 2013	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS		dont NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX		% LLS dans la production totale
		Nb total de logements prévus sur la durée du PLH 2017-2022	Nombre total de logements / an	dont logements locatifs sociaux et conventionnés (LLS) sur la durée du PLH	Nombre de LLS / an	
Secteur dense	84 947	3 850	642	2 010	335	52%
Moyen-Pays	13 226	610	102	210	35	34%
Haut-Pays Sud	2 522	107	18	une dizaine	ND	10%
Haut-Pays Nord	921	20	3		ND	
Total CAPG	101 616	4 587	764	2 230	370	49%

Le programme d'actions

Les 4 orientations ci-avant précisées se déclinent au travers d'un programme de 15 actions.

Orientation 1. Accroître la production de logements, la diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire	Action 1 :	Produire 764 logements par an sur l'ensemble du territoire, dont 50 % en locatif conventionné
	Action 2 :	Poursuivre le soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social, et donner un cadre (charte) à cette production, en particulier pour les opérations en VEFA
	Action 3 :	Viser un objectif de 5 % minimum en accession sociale à la propriété
	Action 4 :	Conforter les centralités par le développement d'opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, intégrant des commerces, services et équipements.
	Action 5 :	Mobiliser dans les PLU l'ensemble des outils permettant une production diversifiée de logements dans les espaces stratégiques et de projet - centralités, secteurs périphériques desservis par les transports en commun, etc..
Orientation 2. Poursuivre les efforts de renouvellement du parc existant	Action 6 :	Améliorer durablement l'habitat privé, coordonner la lutte contre l'habitat indigne et accompagner la transition énergétique
	Action 7 :	Poursuivre les actions de revitalisation du centre de Grasse

Orientation 3. Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement	Action 8 :	Favoriser le développement d'une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées, à mobilité réduite et handicapées
	Action 9 :	Dans le Haut Pays en particulier, mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité - saisonniers, artisans intervenant sur les chantiers, apprentis, stagiaires, etc..
	Action 10 :	Favoriser l'accès au logement des jeunes
	Action 11 :	Développer une offre d'accueil en hébergement social s'inscrivant en complément de l'offre existante
	Action 12 :	Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions

Orientation 4. Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat	Action 13 :	Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat de l'agglomération
	Action 14 :	Envisager la prise de délégation des aides à la pierre
	Action 15 :	Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échanges et de retours d'expériences sur le logement

II] FORMULATION DE L'AVIS SUR LE PROJET DE PLH ARRETE

Conformément à l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil de communauté du 7 avril 2017 a été notifié aux communes membres de la communauté d'agglomération qui disposent de deux mois pour faire connaître leur avis et formuler, le cas échéant, leurs remarques.

Au vu de ces avis, le conseil de communauté sera ensuite amené à délibérer à nouveau sur le projet de PLH, prenant en compte les modifications éventuelles à apporter, avant transmission au représentant de l'Etat, lequel le soumettra pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Il pourra lui-même émettre des demandes motivées de modifications dans un délai d'un mois, qui seraient alors soumis au conseil pour délibération. Une fois cette consultation accomplie, le conseil de communauté adopte le PLH.

Ainsi, considérant le projet de PLH et son programme d'actions cohérents avec la vision stratégique des politiques publiques menée par la commune visant notamment à maintenir la population, améliorer les parcours résidentiels et les conditions d'habiter, en renforçant la qualité de vie tout en rétablissant l'équilibre du territoire ;

Considérant, en outre, les objectifs quantitatifs et territorialisés en matière de logements définis dans le PLH concordant avec ceux poursuivis par la commune notamment au travers de son document d'urbanisme et les moyens mis en œuvre ;

Considérant que dans le cadre de la révision générale du PLU, en cours de réalisation, le PADD prévoit une politique d'habitat adaptée et conforme au PLH, en prévoyant de s'engager pour la mixité sociale dans le logement en assurant une bonne répartition sur le territoire.

Le PADD choisit :

- D'identifier et de maîtriser les périmètres de renouvellement urbain le long des grands axes de transport et autour de la gare de Grasse ;
- De poursuivre l'effort de réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien pour lutter contre le mal-logement. En pariant sur une meilleure mixité sociale, la ville veut redonner de l'attractivité à un parc d'habitat accessible pour les jeunes ménages et les actifs (conventionnement, aide à l'accession maîtrisée).

Considérant, enfin, le contrat de mixité sociale (CMS) de la Ville de Grasse, établi en collaboration avec la CA du Pays de Grasse et l'Etat, signé le 15 juin 2016, et ayant pour objet de préciser les engagements de la commune vis-à-vis des objectifs de production sur les périodes triennales 2014-2016 et suivantes, et des moyens mis en œuvre pour y parvenir. La loi prévoit d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux en 2025 ; le CMS identifie un palier intermédiaire garantissant une mise en œuvre plus opérationnelle des projets, à savoir, la réalisation d'au moins 40 % de logements aidés, et l'atteinte du taux de 15 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. Le PLH, et notamment au travers de son document d'orientations et de son programme territorialisé, s'accorde pleinement avec les engagements du CMS.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé d'émettre un avis sur le projet de PLH du Pays de Grasse.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article 5216-5 qui dispose que le programme local de l'habitat (PLH) constitue une compétence obligatoire en matière d'« équilibre social de l'habitat » des communautés d'agglomération.

Vu la délibération n°109 du 10 janvier 2014 du conseil de communauté du Pays de Grasse décidant d'engager la procédure du Programme Local de l'Habitat sur son territoire.

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 302-1 à L 302-4 et R 302-1 à R 302-13-1.

Vu la délibération n°54 du conseil de communauté du 7 avril 2017 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse pour la période 2017-2022.

Vu le courrier du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse en date du 26 avril 2017.

La Commission Equipement et Aménagement du cadre de vie ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 13 juin 2017.

Je vous demande de bien vouloir :

- **EMETTRE** un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse (2017-2022) arrêté le 7 avril 2017 par le conseil de communauté de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés adopte.