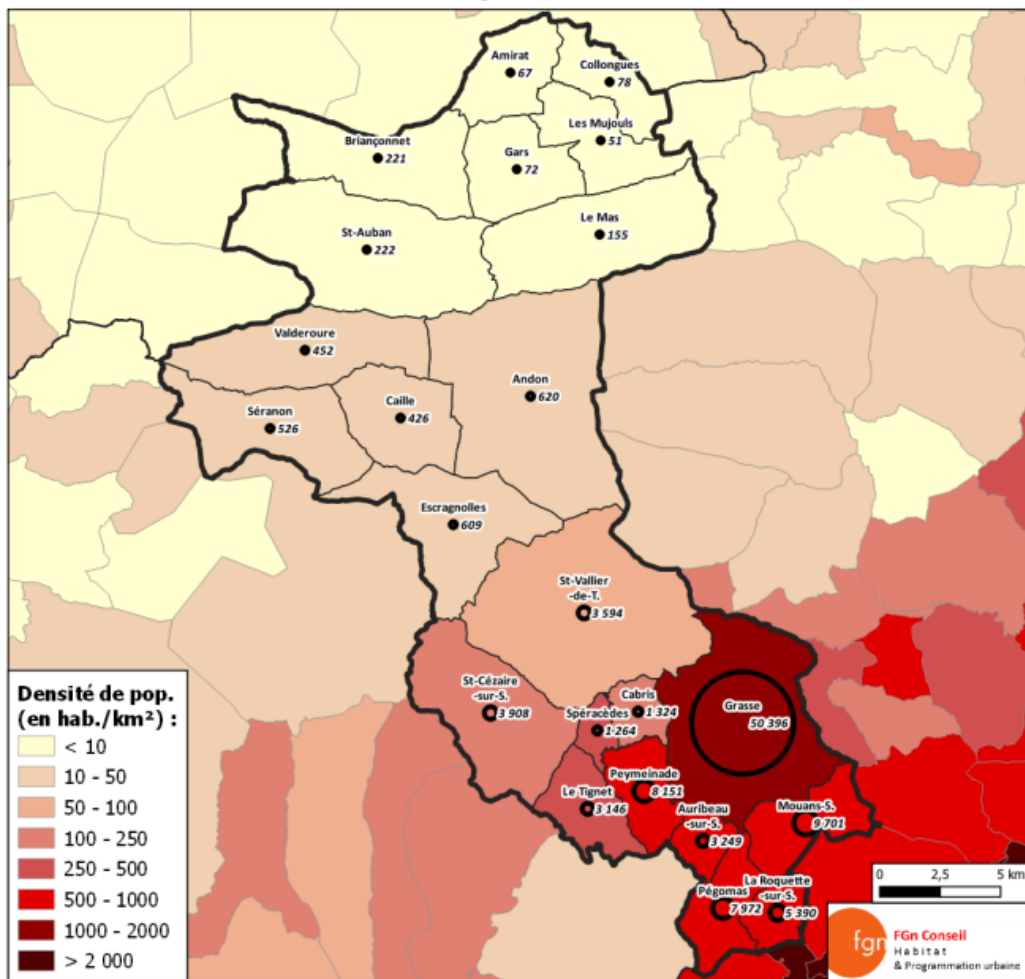


**Présentation OPAH RU « Volet Copropriétés dégradées »  
« Cœur historique de Grasse »  
12 avril 2022**

## Population et densité dans les communes de la CA du Pays de Grasse en 2017



Source : INSEE RP 2017 / Cartographie : F. Gnonlonfou Conseil

Issue de la fusion au 1er janvier 2014 de la CA Pôle Azur Provence et des CC des Terres de Siagne et des Monts d'Azur, la CA du Pays de Grasse rassemble :

- 23 communes
- 101 594 habitants en 2017, soit 9% de la population départementale
- Dont 50% est concentrée sur Grasse

Elle présente de très forte disparités de peuplement et de types d'habitat entre :

- le **secteur dense** grassois, urbain et périurbain (6 communes, 84 859 hab., soit **84 % de la population**) ;  
dont la ville de Grasse, 50 % de la population à elle-seule (50 396 hab.),
- le **Moyen-Pays**, résidentiel (habitat individuel peu dense et diffus), 5 communes, 13 236 hab. **soit 13 % de la population** ;
- et le **Haut-Pays** (3 499 hab., **3 % de la population**), rural (villages relativement groupés et habitat diffus plus récent) ; 12 communes. **On distinguera son secteur Nord** très rural et peu dense, **de celui Sud**, plus peuplé et sous influence du secteur aggloméré du territoire.

Au sein des Alpes-Maritimes, un territoire encore récemment attractif, en lien avec ses qualités intrinsèques (paysages d'exception et diversifiés – vues sur la mer, villages perchés... - patrimoine architectural et naturel très riche, proximité du littoral, situation géographique, ...) et ses potentialités immobilières à meilleur prix que le littoral.

Depuis 20 ans, **une politique active de la CA du Pays de Grasse (CAPG) et de la Ville de Grasse en direction du parc privé ancien :**

- ▶ **2 OPAH-RU en centre ancien de Grasse (2004-2009 & 2009-2014) – sous maîtrise d'ouvrage Ville de Grasse**
- ▶ **3 OPAH intercommunales (2009-2012, 2013-2016 & 2017-2020 prolongée 2 fois jusqu'en octobre 2022)**

Sur la base d'une évaluation de ces dispositifs, en particulier de l'OPAH intercommunale, la CAPG et ses partenaires souhaitent **poursuivre et amplifier ces interventions :**

- ▶ **sur l'ensemble du territoire**, avec pour enjeux la **performance énergétique**, le **maintien à domicile** des personnes âgées, la **lutte contre l'habitat indigne** et la **dynamisation des centres-bourgs** des communes ;
- ▶ **sur le cœur historique de la Ville Grasse**, en articulation avec les projets plus globaux Plan National « **Action Cœur de Ville (ACV)** » et le **Projet de renouvellement urbain financé au titre du NPNRU**.

*Un quartier historique de renommée mondiale aux nombreux atouts, mais qui reste fragile en termes urbain et social, malgré de notables améliorations récentes.. et de fortes perspectives*

De nombreux atouts pour la « Cité des Parfums », en particulier :

- La richesse de son **patrimoine historique bâti**, en témoigne sa labélisation « **Ville et Pays d'Art et d'Histoire** », et qui lui vaut d'être protégé par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- Sa position de **belvédère**, proposant des vues exceptionnelles sur l'espace sud grassois, et portant jusqu'à la mer ;
- Son statut de **centralité historique** à l'échelle du **Pays de Grasse**, objet de nombreux projets de redynamisation.

Néanmoins une attractivité et une fonction même de centralité qui se sont détériorées selon un processus accéléré après-guerre, compte-tenu de :

- L'**attrait du littoral** et l'évolution des enjeux territoriaux se sont traduits par un «**glissement** » des **activités et des centres de vie vers le Sud de la ville, plus accessible**, et aux caractéristiques topographiques moins accidentées ;
- Une **croissance démographique qui s'est focalisée sur les hameaux**, au détriment du centre-ville qui a connu une décroissance de ses habitants et de ses commerces, phénomène accentué par une **inadaptation de la morphologie urbaine aux besoins résidentiels modernes, notamment en termes d'accès et de stationnement** ;
- Un **désinvestissement progressif en termes d'entretien du patrimoine, et un marché du logement qui s'est pour partie spécialisé dans l'accueil des populations à faibles revenus**, parfois «**captives** », accélérant encore davantage le processus de non entretien des immeubles et la présence de marchands de sommeil.

# Quelques rappels sur le contexte du centre ancien de Grasse

*Depuis 20 ans, une amplification des politiques publiques visant au renouvellement urbain du quartier.*

*Plusieurs projets d'ampleur sur le point d'aboutir, susceptibles d'accélérer le changement, notamment d'image, la fréquentation et l'occupation du quartier.*

Depuis le début des années 2000, une intensification de l'action publique avec (1/2) :

- **Deux OPAH-RU** sous maîtrise d'ouvrage Ville de 2004 à 2014 (près de 300 logements réhabilités), puis **intégration à l'OPAH intercommunale**.
- un premier **Contrat de Ville** dans les années 2000, suivi d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale puis d'un nouveau Contrat de Ville intercommunal en 2015 toujours en cours,
- Les projets de renouvellement urbain financés au titre des **PNRU** et **NPNRU**
- Le **Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV)** mis à jour en 2012, pour mieux adapter le bâti aux conditions de la vie contemporaine. Des travaux en cours pour une nouvelle adaptation, avec notamment une **priorité donnée au maintien et à la création, si le bâti s'y prête, de terrasses dites "à la grassoise", et à l'étude de nouveaux curetages et d'écêtements** dans le respect du patrimoine et de la trame urbaine.
- Un travail dynamique sur le **développement économique** en lien avec notamment :
  - Le **pôle senteurs et parfums** et l'implantation du groupe LVMH en 2016 ;
  - Le fonds d'intervention en faveur des services, de l'artisanat et du commerce (**FISAC**) en 2012 et 2013, avec notamment des actions de valorisation de l'offre commerciale ;
  - Le **dispositif « Territoires d'Industries »**, permettant de mettre en valeur les filières d'excellence grassoise ;
  - **l'opération « parcours commercial »** retenue au titre du NPNRU, et avec l'appui du plan national Action Cœur de Ville

Une intensification de l'action publique (2/2) via **un ensemble de dispositifs partenariaux et multi sectoriels coordonnés** destinés à accélérer son renouvellement urbain, son attractivité et sa redynamisation, notamment :

- **PNRU (2008) et NPNRU (2020)** : au titre des programmes cofinancés par l'ANRU :
  - L'achèvement imminent de la **médiathèque et de ses places**,
  - Des **opérations de recyclage de 10 îlots finalisés**
  - **Puis 4 nouveaux îlots en recyclage** : **Médiathèque sud, Ste-Marthe 2, Placette et Roustan (20 immeubles)** avec une programmation mixte de logements familiaux, étudiants et en accession,
  - **Des opérations qualitatives d'aménagement des espaces publics** : la **valorisation de l'entrée de ville Pontet-La Roque**, la **poursuite de l'aménagement du secteur Martelly**,
  - **L'acquisition et l'aménagement de 20 cellules commerciales** le long d'un parcours, et la **création d'un tiers lieu étudiants-actifs**.
- « **Action Cœur de Ville** » (ACV) et sa transformation en « **opération de revitalisation du territoire** » (ORT), permettant d'articuler un **projet global de territoire pour le centre-ville**, et ouvrant droit au dispositif fiscal « **De Normandie dans l'ancien** » ainsi que la mobilisation de financements d'Action Logement.
- Le lancement d'un **Campus étudiant en Cœur de Ville**, avec la création de Grasse Campus, l'installation d'écoles et de formations et le développement d'une offre de logements à destination des étudiants.
- La mise en place du **plan Façade**
- L'instauration du **permis de louer**

# Un quartier historique aux nombreux atouts, mais qui reste fragile en termes urbain et social :

## Synthèse du diagnostic, en quelques indicateurs statistiques

Dans le centre ancien de Grasse :

Malgré des améliorations notables, des enjeux qui restent extrêmement forts :

- de réhabilitation de l'offre dégradée (y compris occupée)
- d'accompagnement de copropriétés très fragilisées

	Centre ancien de Grasse	Grasse hors centre ancien	CAPG	Alpes-Martimes	PACA	France métrop.
Démographie : ev. 2006-2016 (INSEE, RP)	-2,1%	-0,3%	0,1%	0,0%	0,4%	0,4%

Revenus des ménages						
Revenu médian par UC 2016 (INSEE, DGFIP)	715 €	1 809 €	1 930 €	1 828 €	1 742 €	1 760 €
Evol.2006-2016 Revenu médian	0,8%	1,2%		1,1%	1,1%	1,1%
1er décile de revenu mensuel 2017 (INSEE, DGFIP)	0 €	596 €	743 €	596 €	513 €	609 €
2e décile de revenu 2017 (INSEE, DGFIP)	209 €	980 €	1 137 €	999 €	923 €	1 004 €

Etat d'entretien (source fiscale Majic 2018)						
Taux statistique (fiscal) de log. en état passable à mauvais	80,0%	21%	21%			
Taux statistique (fiscal) de log. en état médiocre à mauvais	34,0%	3%	5%			

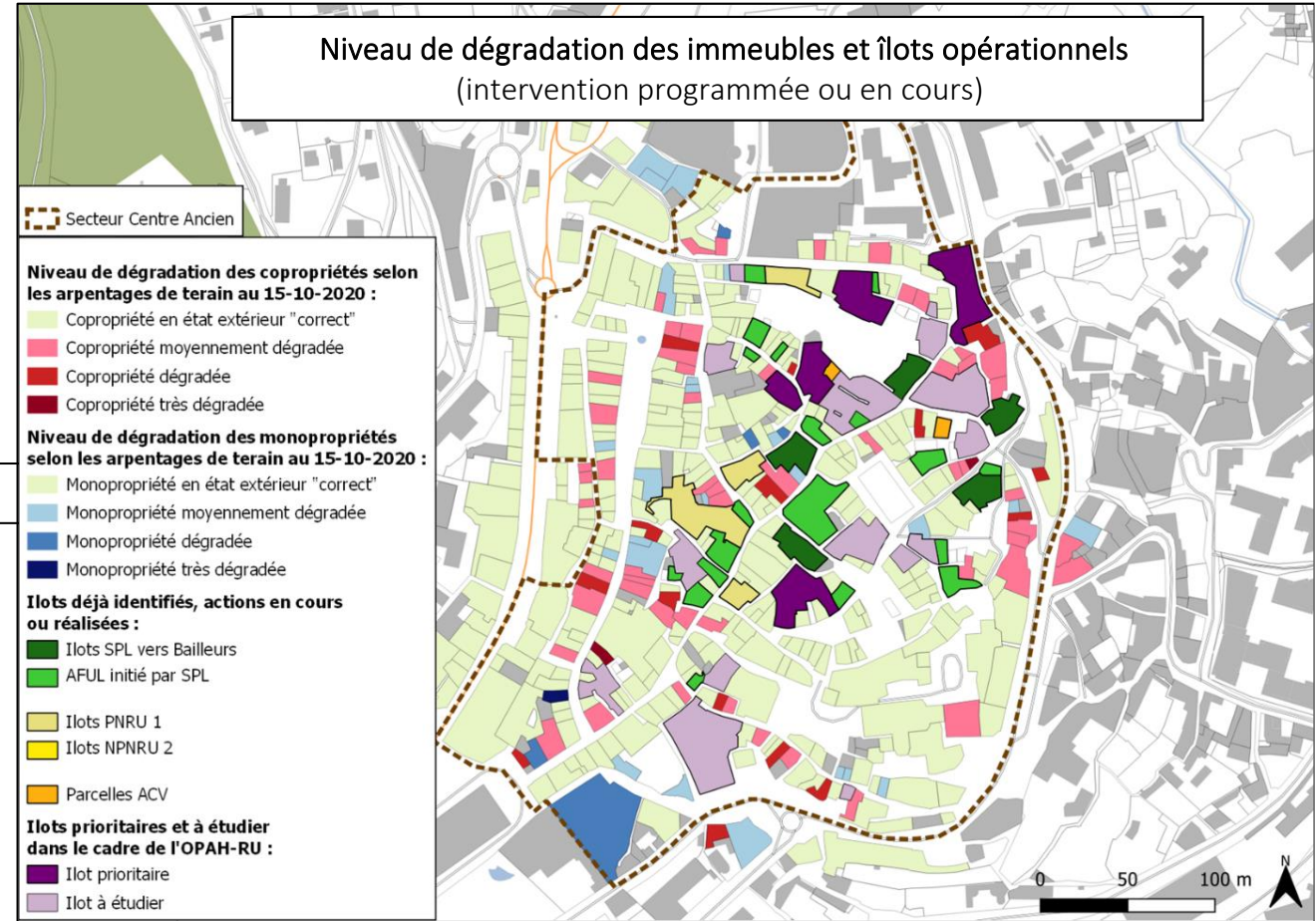
Statuts d'occupation des logements (source fiscale Majic, 1767 bis de 2019)						
Taux de propriétaires occupants	12,0%	47%	48%			
Taux de locataires privés	48%	33%	36%			
Taux de logements vacants	35,0%	10%	7%			

Copropriétés (source fiscal Majic et registre Anah 2020)						
Taux de logements en copropriété	70%	52%	42%			
Tx de copopr. avec très lourdes dettes de charges (> 40 %)	47,0%	12%	18%			

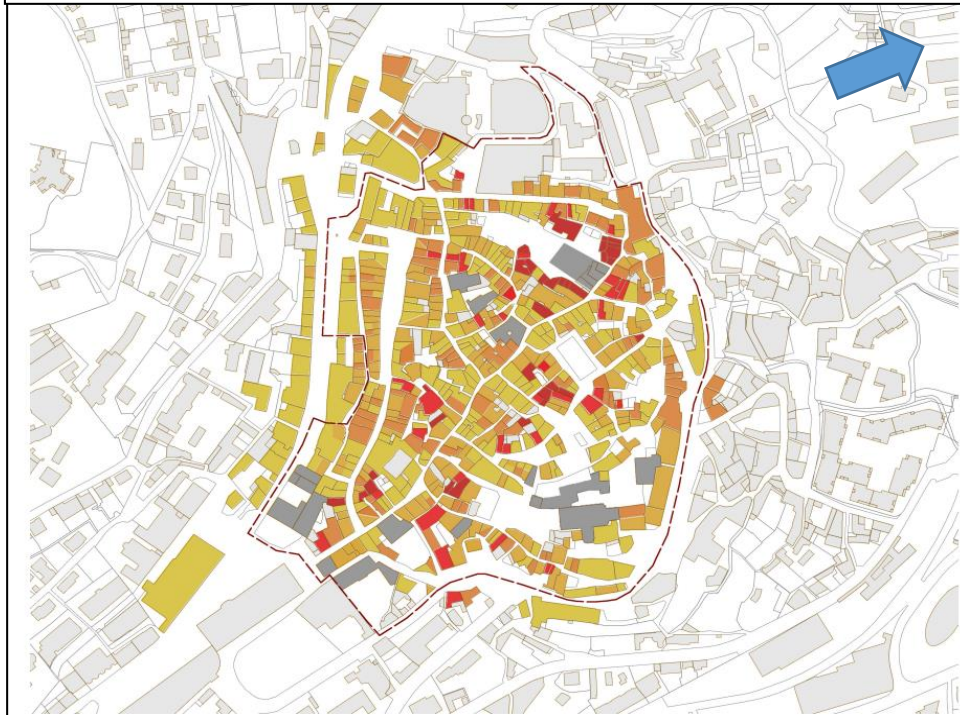
Enjeu énergétique						
Tx de logements <1975 en état passable "passable à mauvais"	74%	11%	11%			
Estimation du taux de PO en situation de forte précarité énergétique (FGn d'après Majic & TH2019)	29%	3,5%	2,5%			



# Une analyse et hiérarchisation de l'état de tous les immeubles du centre ancien, croisées avec les projets (PNRU, NPNRU, ACV, autre maîtrise publique, ..) et procédures (péril, insalubrité, permis de louer) en cours



Etat du tissu bâti





# Centre-ancien de Grasse : quelques situations d'immeubles dégradés, et dangereux quand occupés



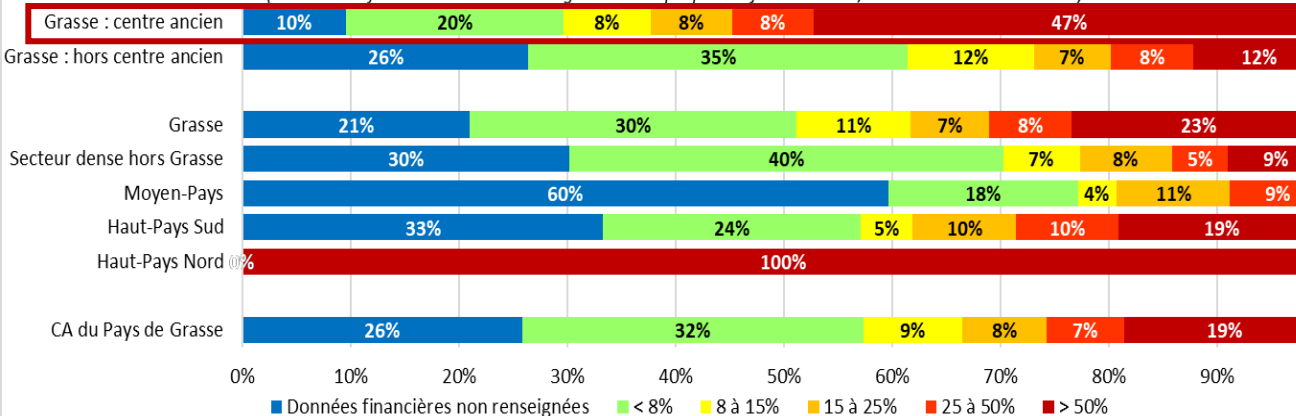


# Données complémentaires concernant la gestion des copropriétés :

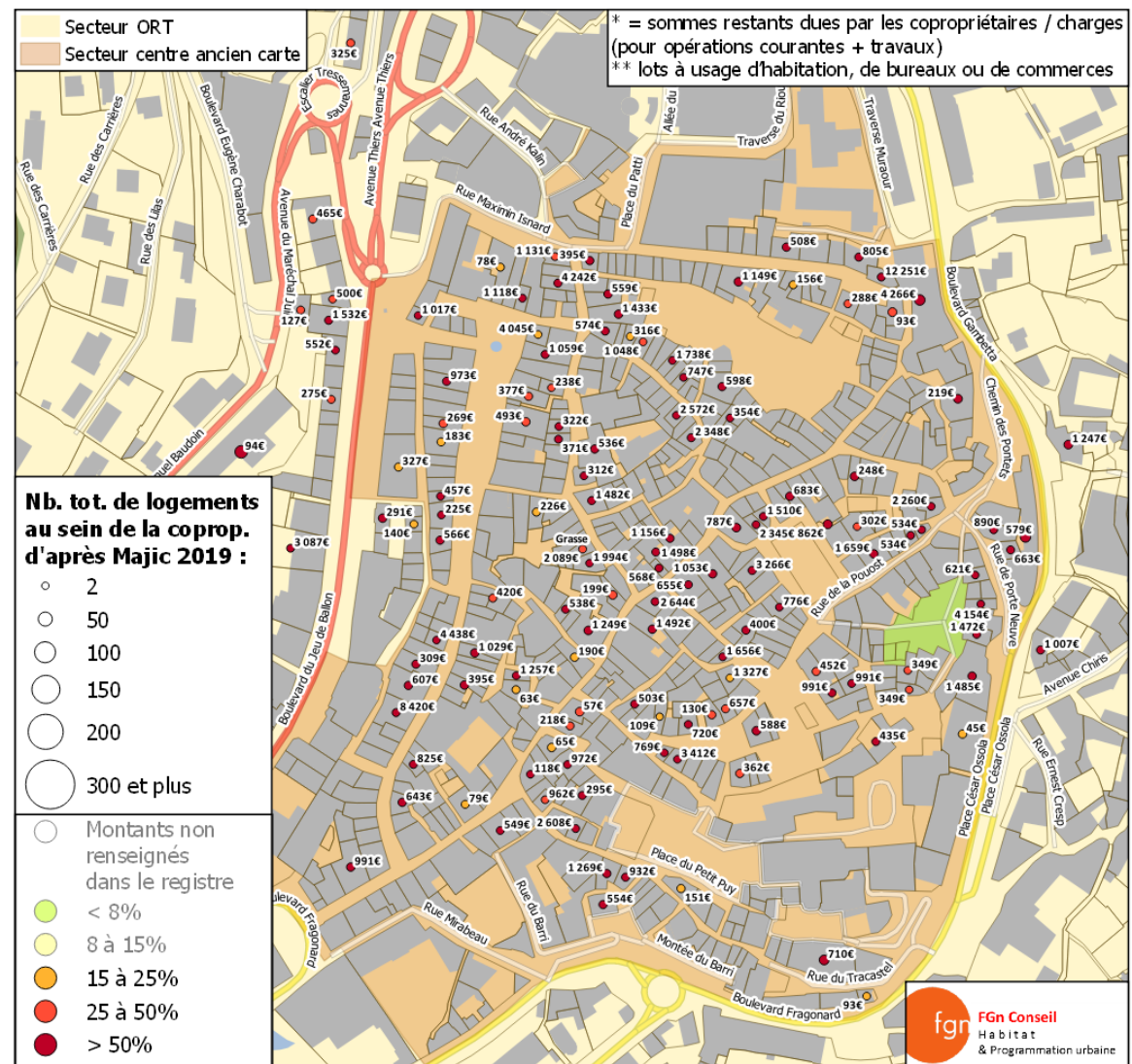
## 28% des copropriétés semblaient présenter des montant de dettes par lot principaux supérieur à 500€ en février 2021

Ventilation des copropriétés selon le taux d'impayés des copropriétaires par rapport au budget annuel (charges courantes + travaux) en février 2021

(Source : Majic 2019 croisé avec le registre des copropriétés février 2021 / Traitements : Fgn Conseil)



Taux d'impayés\* et montant des dettes par lots principaux\*\*, au sein des copropriétés enregistrées dans le registre, au 26 février 2021, dans le centre ancien de Grasse

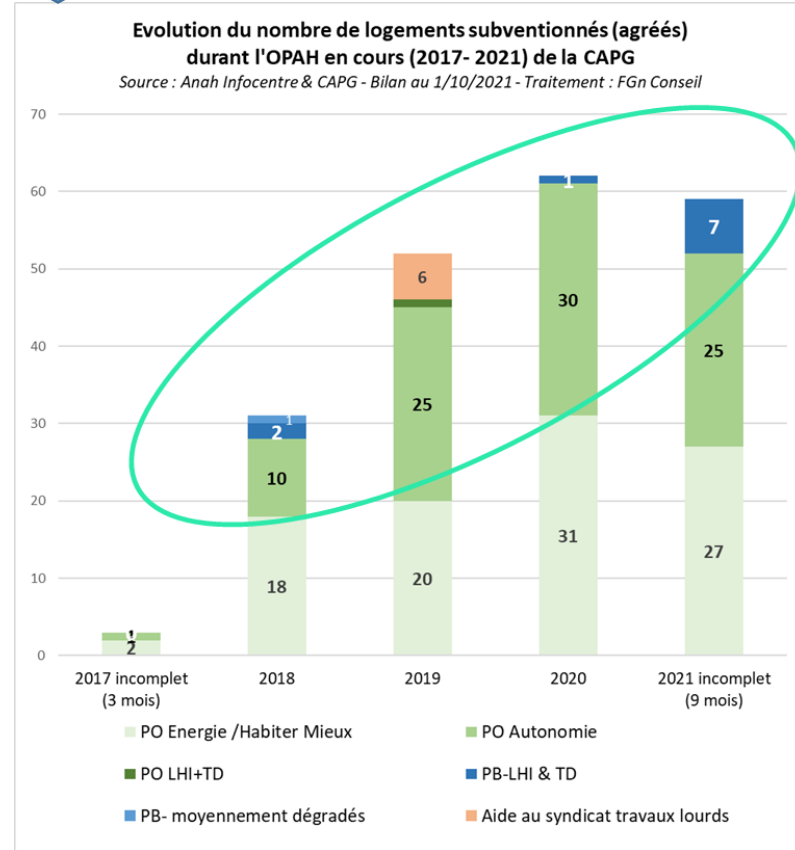
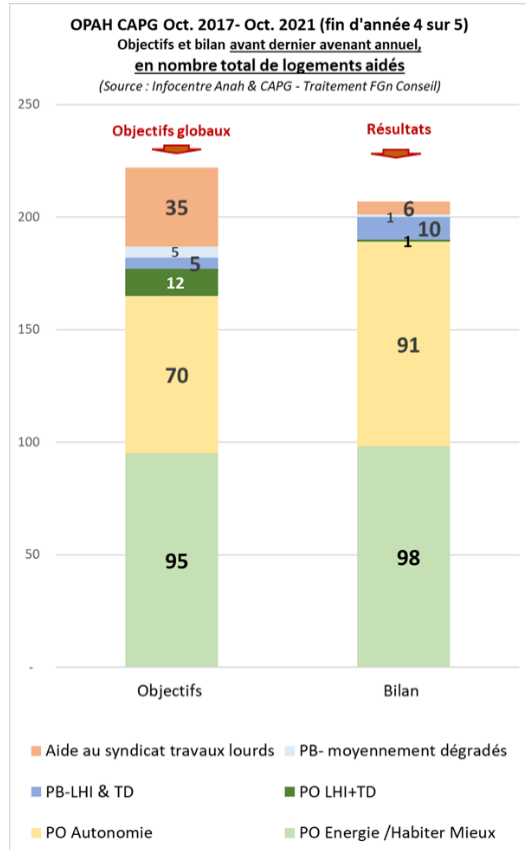


Source : Registre des copropriétés 26/02/2021 croisé avec Majic 2019 - DGFI / Cartographie : F. Gnonlonfour Conseil

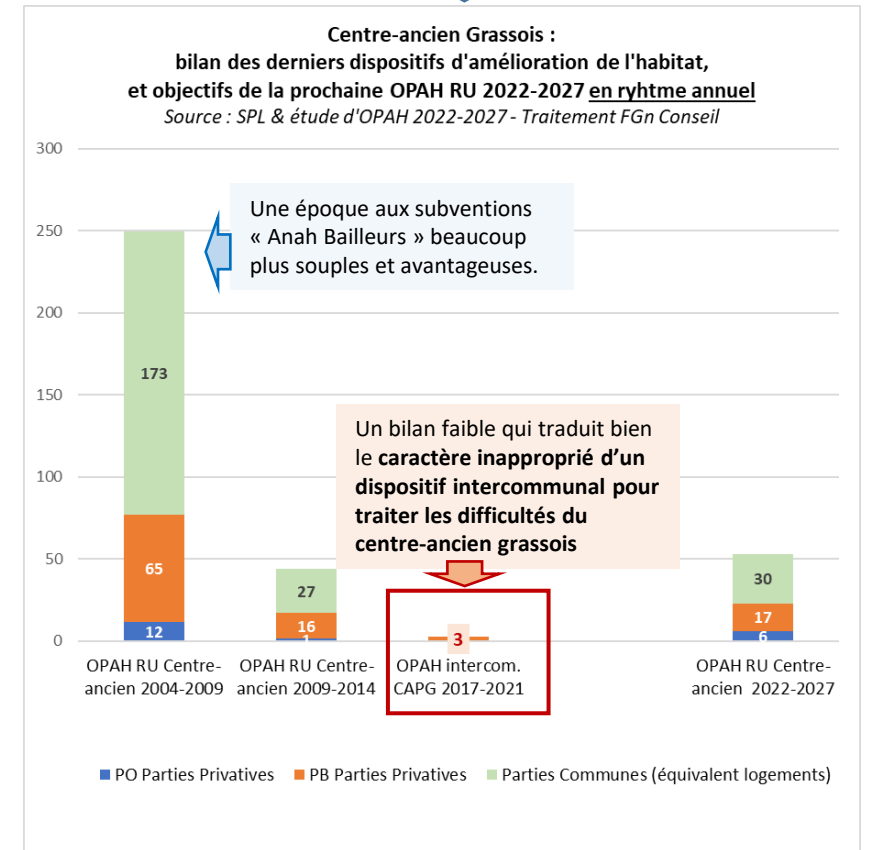
Dispositifs programmés d'amélioration du parc privé - CA Pays de Grasse

# Une OPAH intercommunale en cours qui atteint globalement ses objectifs, avec une montée en puissance des résultats.. ... mais qui peine à toucher le centre ancien de Grasse compte-tenu de ses difficultés spécifiques

Une OPAH intercommunale en cours qui atteint globalement ses objectifs, avec une montée en puissance des résultats..



... mais qui peine à toucher le centre ancien de Grasse compte-tenu de ses difficultés spécifiques

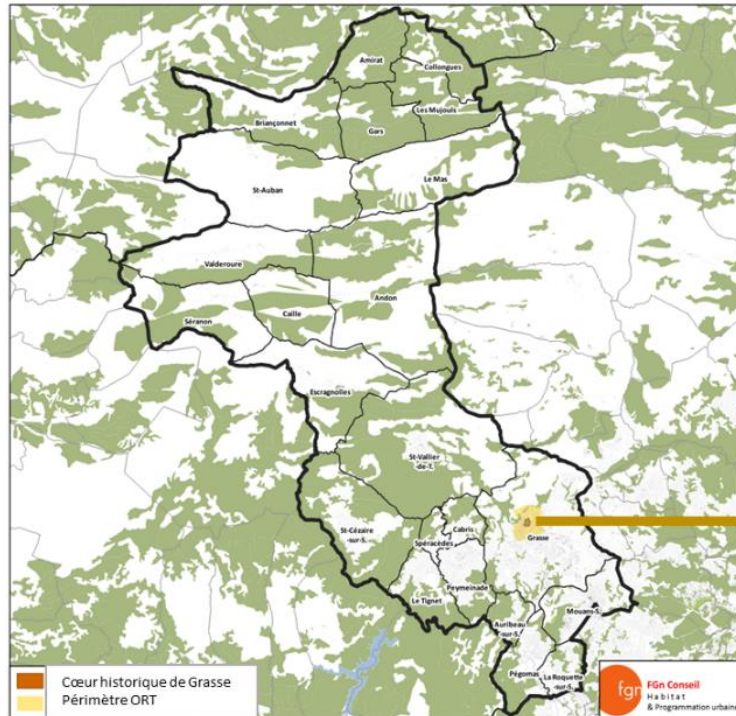


**La situation du centre ancien et ce bilan plaident pour un dispositif spécifique renforcé de type « OPAH-RU »**

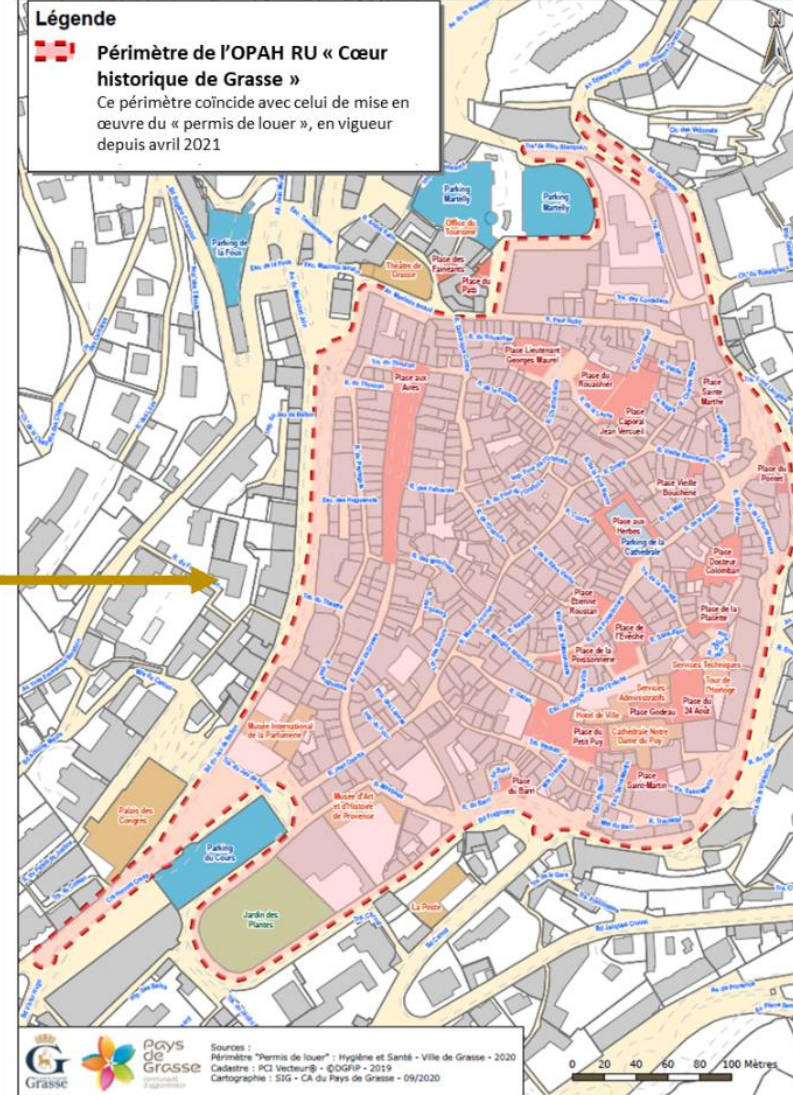


Une étude pré-opérationnelle qui conclue à la nécessité de mettre en place **une OPAH-RU sur le « Cœur historique » de Grasse, sur un périmètre qui coïncide avec celui du permis de louer, en vigueur depuis avril 2021**

Communauté d'Agglomération Pays de Grasse



Cœur historique de Grasse – Périmètre de l'OPAH RU 2022-2027



En articulation avec les opérations « Anru » et « Action Cœur de Ville » :

## → Objectif 1 (la priorité) Traiter l'urgence : amplifier les opérations de mise en sécurité des immeubles dangereux

en s'appuyant sur :

- Le recrutement d'un **chef de projet OPAH-RU** au sein de la SPL
- le **permis de louer** mis en place depuis 1 an,
- une utilisation renforcée des **pouvoirs de polices** du Maire et du Préfet,
- la structuration d'un **accompagnement social des locataires** en partenariat avec le service logement intercommunal et le CCAS de la Ville de Grasse, pour faciliter les relations bailleurs locataires et « protéger » ces derniers, et pour les opérations de relogement le cas échéant,
- et la structuration du partenariat « Ville de Grasse / opérateur », pour la mise en œuvre de **travaux d'office** si besoin était.

## → Objectif 2 : Accompagner la réhabilitation complète d'immeubles via l'initiative privée, hors immeubles/ilots dont le remodelage/recyclage est envisagé par la puissance publique

en s'appuyant sur :

- Les **aides déployées dans le cadre de l'OPAH RU**, dont la possibilité d'une convention à niveau de loyer intermédiaire
- La réalisation de diagnostics multicritères de copropriété et la mise en place d'un **label « copropriétés dégradés »** qui permettront de soutenir les différentes situations rencontrées par l'opérateur et renforcer la crédibilité de l'action publique.

## → Objectif 3 : Assainir la gestion des copropriétés

via des moyens humains dédiés (un **poste dédié au sein de la SPL**) et financiers (aide à la gestion de l'Anah)

## → Objectif 4 - Amplifier progressivement le renouvellement urbain, en préparant la maîtrise et le traitement de jusqu'à 4 nouveaux ilots stratégiques, qui pourront difficilement proposer des conditions d'habitat durable s'ils sont réhabilités dans leur enveloppe actuelle

## → Objectif 5 – Mettre en œuvre (amplifier) l'opération façade en cours portée par la Ville de Grasse



# Copropriétés dégradées (hors MaPrimeRénov') : principes proposés d'intervention

(concernant l'OPAH RU, comme l'OPAH intercommunale dans une moindre mesure)

1) **Réaliser des diagnostics multicritères de copropriété, et mettre en place un label « copropriétés dégradées »** qui permettra de mieux adapter la politique locale aux contraintes notamment du Secteur Sauvegardé.

**Le label/ agrément :**  
un outil au service de la politique locale de l'Habitat

⇒ permet d'assouplir certaines règles de l'OPAH précédente, après réalisation d'un diagnostic multicritères (DMC) et après validation en CLAH ou en COTECH, rend éligible aux subventions pour une gamme de travaux (toiture, cage d'escalier, ... ) sans avoir à justifier de gains énergétiques.

⇒ Permet de mobiliser le X+X de l'Anah

⇒ Chaque DCM comprendra plusieurs volets :

- Analyse juridique et du fonctionnement
- Analyse des comptes de gestion de la copropriétés et impayés,
- Enquête sociale
- Volet technique obligatoire de type DTG : diagnostic technique avec des préconisations de travaux, estimation et hiérarchisation - priorisation des travaux.

**Le label « copropriété dégradée » doit permettre d'intervenir sur 3 types de situations :**

- **Type 1 : Travaux de sécurisation des parties communes** (y compris toiture fuyarde seule) pour un coût d'objectif (travaux + honoraires TTC) de l'ordre de **10 000 € par lot**.  
Principe : aide au SDC modulée en fonction du nombre de bailleurs et des loyers pratiqués (avec mixage notamment en présence de PO TM). Le label permettra de dé plafonner les travaux du fait des contraintes « secteur sauvegardé »
- **Type 2 : Projet global (façade + parties communes ou petite LHI < 0,55)** pour un coût d'objectif (travaux + honoraires TTC) de l'ordre de **20 000 € par lot**. Pour cette catégorie de travaux, la proposition consiste à s'appuyer sur l'opération façades et les aides de la Ville pour déclencher le X+X de l'Anah sous forme d'aides au SDC et mieux solvabiliser les travaux, en particulier pour les PO modestes et très modestes.
- **Type 3 : Parties communes très dégradées (Habitat indigne ou péril)** hors immeubles ciblés en restructuration d'îlots. Il s'agit de travaux très lourds avec des quotes-parts **supérieures à 30 000 € par logement**  
=> coût d'objectif moyen : **250 000 € par immeuble**.

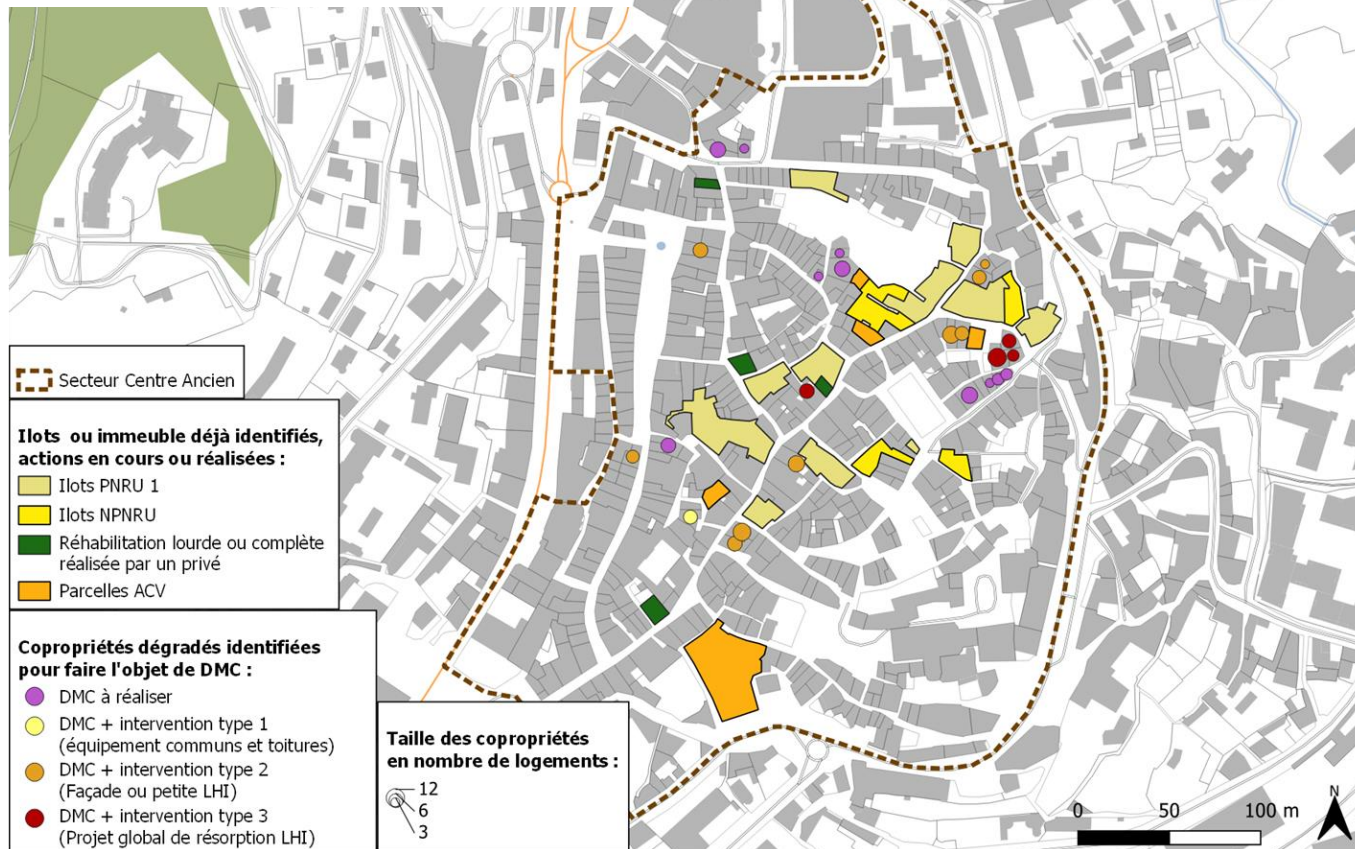
NB :

- ✓ Nécessité d'un arrêté d'insalubrité ou sur les équipements communs.
- ✓ être en territoire d'accélération et bénéficier d'un arrêté permettrait aux SDC concernés d'être aidés à 100 % du HT sur les travaux de l'arrêté.
- ✓ Le label permettrait de **déplafonner les travaux du fait des contraintes « secteur sauvegardé »** (contraintes architecturales, difficultés d'accès...).
- ✓ L'Anah vient de supprimer, à l'automne 2021, les possibilités de mixage pour les copropriétés fragiles. Il est donc probable que les possibilités de mixage pour les copropriétés dégradées disparaissent également dans les prochaines années.

# Copropriétés dégradés : précisions concernant l'OPAH RU Centre de Grasse : Liste des immeubles pouvant faire l'objet d'un DMC de façon prioritaire dans le Centre Historique de Grasse

Les copropriétés dégradées qui pourraient être labellisées « copropriétés dégradées » (liste ouverte)

Avec détail des interventions pressenties



Liste des immeubles pouvant faire l'objet d'un DMC de façon prioritaire dans le Centre Historique de Grasse

- 1 rue Gazan
- 30 place aux Aires
- 7-9 place des Sœurs
- 9 rue de la Pouost
- 18 rue Marcel Journet
- 6 rue Marcel Journet
- 27 rue Marcel Journet
- 10-12 rue Charles Nègre
- 4-6 rue de la Vieille Boucherie
- 5, 3 et 3 bis rue de la Pouost
- 7 rue des Moulinets
- 29 rue Amiral de Grasse
- 4 rue Charité Vieille
- 6 rue Charité Vieille
- 1 rue Charité Vieille
- 3 rue Charité Vieille
- 26 rue Paul Goby
- 28 rue Paul Goby
- 4-6 place de la Vieille Boucherie :

Cette liste doit être considérée comme une liste ouverte et laisse la possibilité aux instances de pilotage de cette future OPAH RU d'inscrire de nouvelles situations à diagnostiquer qui émergeraient en cours d'opération.

## 2) Proposer un accompagnement à la gestion

### Contexte

Le diagnostic met en évidence que **nombre de copropriété, essentiellement -mais pas exclusivement- dans le Centre Historique, connaissent des problèmes de gestion et de règlement de charges.**

Or, les impayés engendrent des difficultés de trésorerie et sont un indicateur fort des risques de dégradation et paupérisation des copropriétés.

**Pour mémoire, le label « copropriétés dégradées » permet à ces ensembles immobiliers l'aide à la gestion Anah.**

### Objectifs de l'action :

- **Sensibiliser les principales copropriétés inorganisées à l'enregistrement au registre Anah, à la nécessité d'assurance, et à une gestion plus « professionnelle »** (y compris en syndic bénévole pour les petites copropriétés) sous forme de rencontres
- **Rencontrer les principales copropriétés apparaissant comme endettées, comprendre la structure de la dette et les accompagner la résorption des difficultés** (en partenariat avec les syndics)
- **Mobiliser l'aide à la gestion en tant que de besoins**
- **Accompagner les copropriétés à enjeux de réhabilitation énergétique dans un programme de travaux cohérents, en valorisant « MaPrimeRénov »**

## Ingénierie demandé au Bureau d'Etude en charge du suivi animation

- Ce volet du projet nécessite une personne dédiée dans l'équipe d'animation, en charge de la question des copropriétés sur tout le territoire, en particulier sur le centre ancien.
- Ce poste sera mutualisé OPAH-RU et OPAH Intercommunale et permettra d'apporter un service aux copropriétaires du territoire.

## Objectifs sur 5 ans

Nombre prévisionnel d'immeubles bénéficiant du label **Copropriétés Dégradés (CD)** :

- SDC type 1 7 à 10 immeubles
- SDC type 2 4 à 6 immeubles
- SDC type 3 1 à 2 immeubles

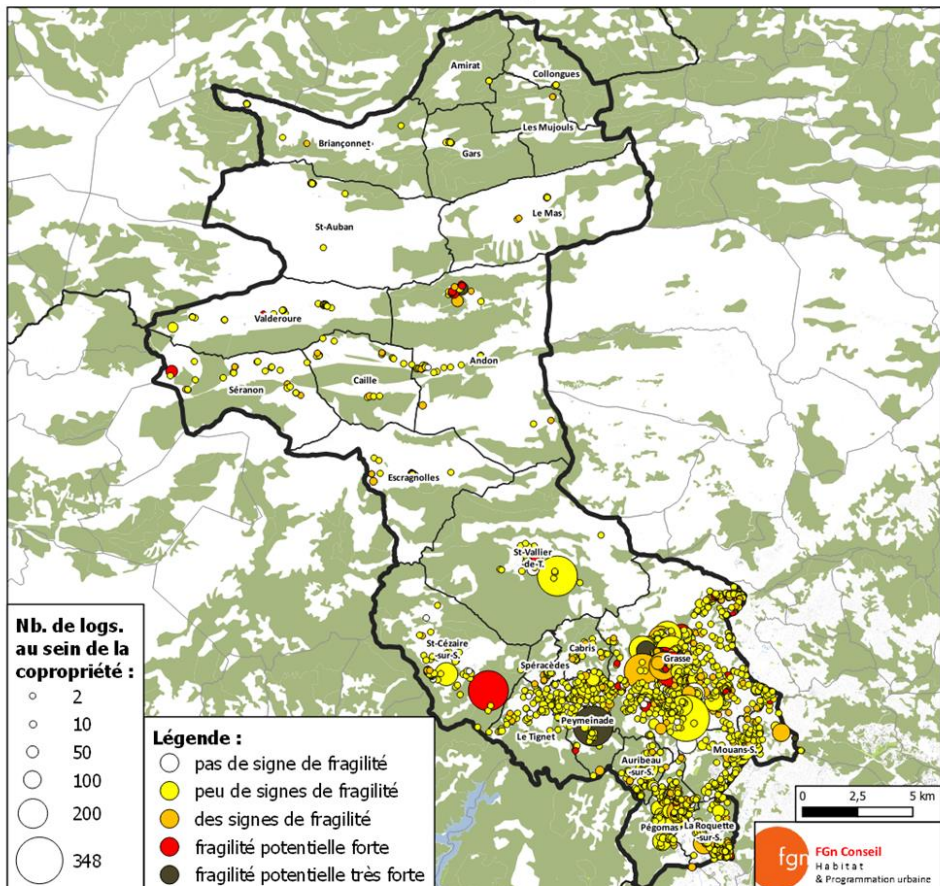
L'objectif global est fixé de 12 à 18 copropriétés labélisées « copropriétés dégradées » réalisant des travaux dans le cadre de l'OPAH-RU.

Nombre prévisionnel de copropriétés bénéficiant de **l'aide à la gestion** : 10 copropriétés (2 par an).



# Mais des enjeux persistants : 4) Accompagner les copropriétés en difficulté, et prévenir les fragilités

## Localisation et fragilité » potentielle des copropriétés au sein de la CA du Pays de Grasse



### A noter :

Au titre de l'OPAH-Pays de Grasse 2017-2022, le volet copropriété visait exclusivement des travaux lourds sur parties communes. Le bilan établi est peu concluant : pendant la durée de l'opération, 1 dossier a été agréé portant sur 1 immeuble de 6 logements.

### Cela s'explique à la fois :

- par des règles de financement insuffisamment souples – travaux de toiture non aidés, travaux de structure non aidés faute de procédures - pour pouvoir accompagner certains immeubles, alors que les travaux sont nécessaires à la sauvegarde du bâti et pour éviter que le coût des travaux ne devienne prohibitif pour les propriétaires et la collectivité au fil du temps ;
- par l'acuité des difficultés de certaines copropriétés de centre village ou de zone périphériques notamment en matière de gestion, qui mérite une animation renforcée et dédiée

### Par conséquent, il est nécessaire de prévoir simultanément :

- Un dispositif permettant de réaliser différents types de travaux, de manière souple et rapide ;
- Un accompagnement à la gestion des copropriétés, qu'elles soient désorganisées ou en difficultés de gestion (endettées, sans pilotage et gouvernance réelle, incapables de voter un programme de travaux).



# Mais des enjeux persistants : 4) Accompagner les copropriétés en difficulté, et prévenir les fragilités

## ✓ **Accompagner la réhabilitation des copropriétés dégradées de manière souple et rapide**

Afin d'accompagner la réalisation de travaux de manière souple et rapide, il est décidé de la **création d'un label « copropriété dégradée »** pour certains ensembles immobiliers.

Sur la base d'un diagnostic multicritères (DMC) réalisé par l'opérateur et après validation en CLAH ou en commission technique, la labélisation :

- rendra éligible l'immeuble concerné aux **subventions pour une gamme de travaux (notamment toiture et cage d'escalier) sans avoir à justifier de gains énergétiques ;**
- devra permettre de déclencher la **majoration dite X+X de l'ANAH.**

## ✓ **Proposer un accompagnement à la gestion**

- **Sensibiliser les copropriétés inorganisées** à l'enregistrement au registre de l'Anah, à la nécessité d'assurance, et à une gestion plus professionnelle (y compris en syndic bénévole pour les petites copropriétés)
- **Rencontrer les copropriétés endettées**, comprendre la structure de la dette et les accompagner vers la résorption des difficultés (en partenariat avec les syndics)
- **Mobiliser l'aide à la gestion** pour les copropriétés labélisées « copropriétés dégradées » suite à DMC
- **Accompagner les copropriétés à enjeux de réhabilitation énergétique** dans un programme de travaux cohérents, en valorisant « MaPrimeRénov Copro »

### Objectifs sur 5 ans

- Nombre prévisionnel d'immeubles bénéficiant du label **Copropriétés Dégradées (CD) : 3 immeubles soit 30 logements**
- Nombre prévisionnel d'immeubles bénéficiant de **« MaPrimeRénov' Copropriété » : 3 immeubles soit 30 logements**
- Nombre prévisionnel de copropriétés bénéficiant de **l'aide à la gestion : 5 copropriétés (1 par an).**