

OPÉRATION EN CENTRE ANCIEN

Commune

Située dans l'ouest du département, Grasse, ville sous-préfecture, est l'un des 14 centres régionaux du SRADDT et compte 50 900 habitants. Sa position géographique en balcon de la méditerranée lui confère un urbanisme particulier de ruelles et parcours sinueux au niveau de son centre historique.

Problématique

Le centre ancien et historique de Grasse plutôt de petite taille (10h env.), très dense concentre des dysfonctionnements urbains importants. L'habitat ancien y est dégradé et la vacance élevée. Le périmètre d'intervention couvre le secteur sauvegardé de Grasse couvrant une superficie d'environ 10 ha.

La commune de Grasse s'est engagée depuis de nombreuses années dans une dynamique de développement afin de recréer une centralité affirmée à l'échelle de la ville. Des opérations urbaines d'envergures ont été amorcées par le biais de la SPL de Grasse, au titre des programmes nationaux (PRU en 2008 et NPRU en 2014).

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU), la commune souhaite poursuivre son action de rénovation en centre ancien. Pour ce faire, la commune confie à l'EPF PACA une mission d'intervention foncière sur 9 îlots avec un objectif de 70 logements dont environ 30 LLS.



© Emmanuel Dautant

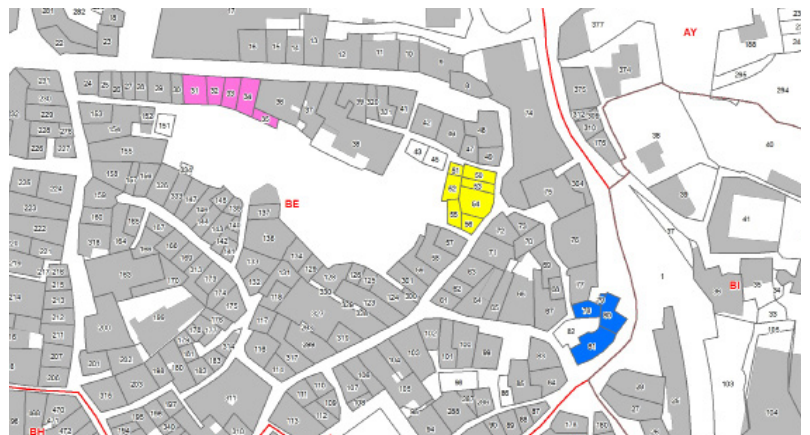
Partenariat

2004 : convention d'étude et convention foncière sur trois îlots du centre ancien

2011 : convention d'intervention foncière sur le site Martelly

2017 : convention d'intervention sur le PSVM

Chacun des projets est mené en étroite collaboration avec la SPL Grasse Développement



© Emmanuel Dautant

Déroulé

L'EPF PACA est un partenaire historique de la ville de Grasse et de la SPL. La première acquisition a été réalisée en 2004. Depuis 14 ans, l'EPF PACA a acquis 8,5 Md€ de biens immobiliers (70 actes) et cédé 8 Md€. 3 dossiers de DUP ont été déposés en Préfecture sur les îlots ZAC Martelly, Goby et Nègre.

La rénovation du centre ancien se poursuit et s'amplifie à travers la signature d'une convention « Action Cœur de Ville » entre l'Etat, la Commune et les partenaires financeurs le 14 septembre 2018. L'EPF PACA poursuit son action foncière au service du projet global « action cœur de ville ».

UNE INTERVENTION DEPUIS
14 ANS, 8,5 MD€ DE BIEN ACQUIS
(70 ACTES), 8 MD€ RÉTROCÉDES,
3 DOSSIERS DE DUP RÉALISÉS.



Démarche foncière

L'intervention de l'EPF s'est concentrée sur la maîtrise totale de plusieurs îlots très dégradés dénommés «Vieille Boucherie», «Goby», «Nègre», «Vercueil», «Martelly». Les acquisitions par voie amiable ont été priorisées. Le recours à la procédure d'expropriation a été nécessaire pour les îlots Goby, Nègre et Martelly.

Cessions :

lot Vieille Boucherie cédé à la Commune de Grasse le 29/12/2010 qui les a revendus à La Foncière Logement pour l'euro symbolique.

Ilot Goby cédé à la SPL Grasse Développement fin 2014.

Ilot Nègre cédé à la Commune de Grasse le 14/01/2014.

Ilot Vercueil cédé à la Commune de Grasse le 18/12/2012.

Projet

- Ilot Vieille Boucherie : Réalisation de 6 logements par La Foncière Logement.
- Ilot Nègre : Projet de restructuration lourde de 8 immeubles pour la réalisation de 8 à 10 logements pour 840 m² de surface à usage d'habitation.
- Ilot Vercueil : emprise intégrée dans le projet de création d'une médiathèque dont les travaux sont en cours
- Ilot Goby : Projet de restructuration lourde de 5 bâtiments pour la réalisation de 11 logements locatifs sociaux d'une surface habitable de 688 m² et de 3 cellules commerciales de 284 m² de surface utile.
- Secteur Martelly : L'enjeu est de développer sur ce secteur, occupant une superficie de 1,5 hectare, un pôle structurant avec une vocation commerciale affirmée (10 290 m² de surface plancher) qui complètera le projet de bibliothèque et les opérations publiques de restructuration d'îlots dégradés ciblés pour la réalisation d'opérations de logements (îlots Goby, Nègre, Sainte-Marthe, Boucherie). Ce pôle économique sera conforté par la réalisation d'un cinéma, et d'un hôtel (200m² de SP), et de 80 logements (6980 m² de SP).
- Sainte Marthe : 13 logements sont envisagés.

