



CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

---

**Faire avec l'existant,  
un problème ou une solution ?**

---

Jeudi 31 mars 2022

Soutenu par



**Action Coeur de Ville, bilan et perspectives en matière de soutien aux projets urbains et aux opérations d'aménagement,**

**avec Jean Guiony, directeur adjoint du programme Action Coeur de Ville, ANCT.**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

# Action Cœur de Ville

Un programme national, global, partenarial,  
décentralisé et déconcentré au service de la  
revitalisation des villes moyennes et de leurs  
centres-villes

Intervention au sein du réseau  
national des aménageurs



# Action Cœur de Ville - Un dispositif initial

Lancé en 2018, le programme national Action Cœur de Ville est une politique publique visant à soutenir le développement et l'attractivité des villes moyennes en investissant prioritairement en faveur de la revitalisation de leur cœur de ville.

Associant 3 partenaires financeurs :



**5 axes**



la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville



le développement économique et commercial équilibré



l'accessibilité, les mobilités et connexions

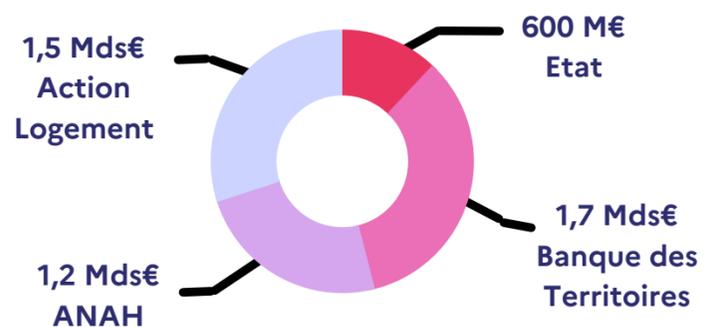


la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine



l'accès aux équipements et services publics

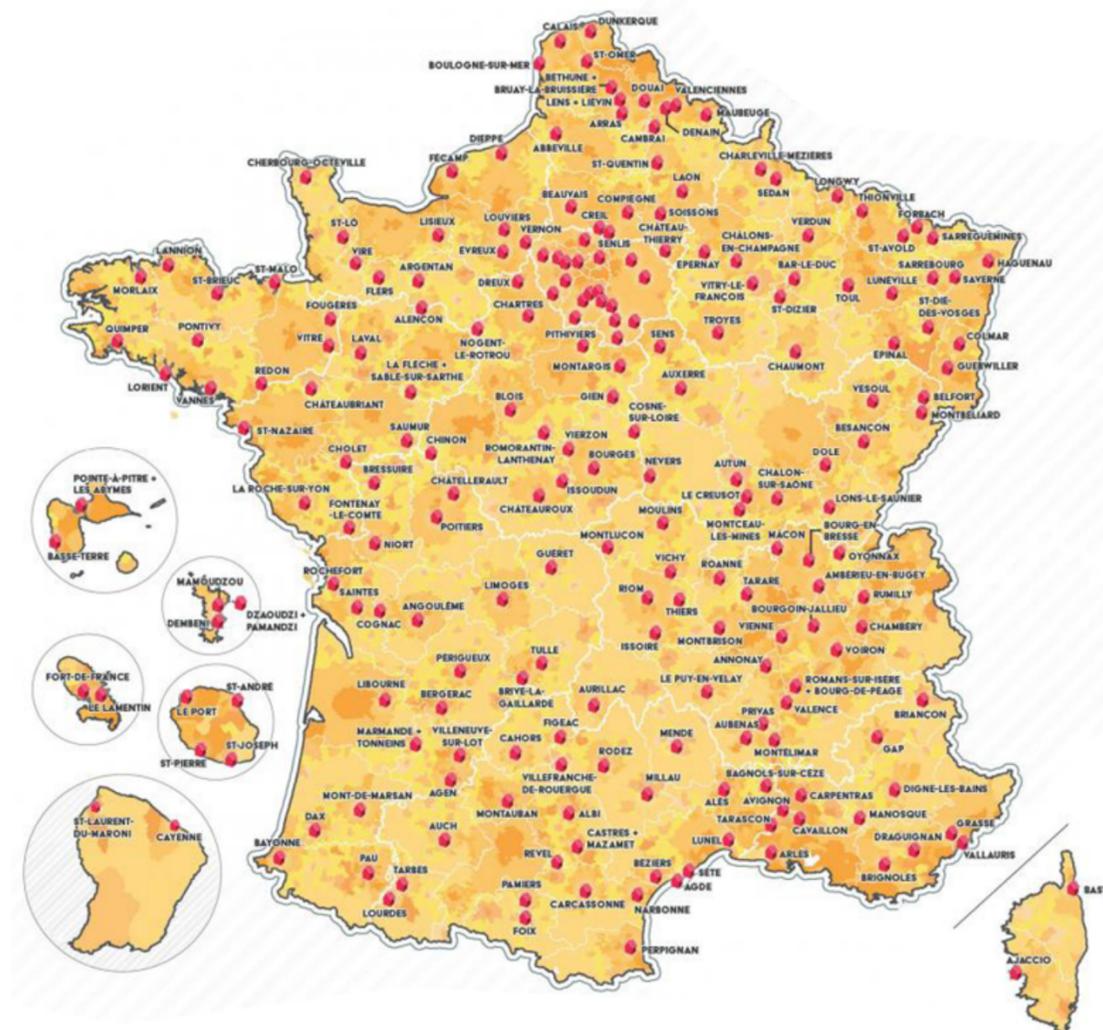
Une enveloppe de 5Mds d'euros



**4,3 Mds € engagés**  
au 1er trimestre 2022

**6000 projets accompagnés**  
entre 2018 et 2022

**222 territoires bénéficiaires**



## Action Cœur de Ville - une place majeure de l'aménagement urbain

Sur 5767 projets recensés dans les avenants de 200 villes Action Cœur de Ville, **2791 sont en lien avec l'aménagement urbain** dans les différents axes du programme, soit plus de **48%\***.

\*Chiffres de la direction nationale du programme au 1er juillet 2021 sur un échantillon de 200 villes

**1051 projets sur l'axe patrimoine**, en lien avec l'aménagement, la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine local

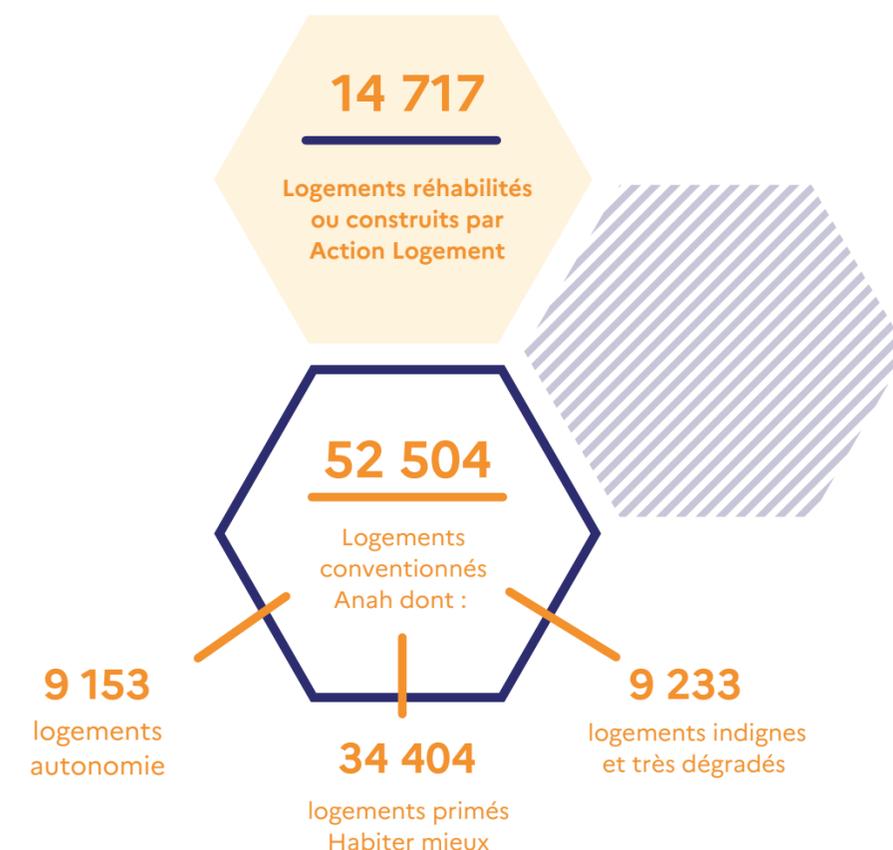
**38 projets d'aménagement transversaux** (traitement de quartiers entiers, lieux multi-usages etc.)

**190 projets sur l'axe mobilités** avec des enjeux d'aménagement

**1134 projets sur l'axe habitat** (stratégie globale, construction, réhabilitation, etc.)

**378 projets sur l'axe commerce**, en lien avec le foncier et l'aménagement commercial

### TRADUCTIONS CONCRÈTES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS AU T1 2022



Le programme a initié un effet levier et un effort de financement conjoint de l'Etat et des partenaires, fondé sur les projets de territoire des collectivités. Cela a notamment permis de structurer des partenariats existants ou d'en créer avec les aménageurs locaux, au service du passage à l'opérationnel sur les projets.

## Des initiatives dans le cadre du programme en faveur d'un aménagement innovant

### Réinventons nos cœurs de ville

Objectif : promouvoir l'excellence architecturale et paysagère dans les villes moyennes, en favorisant l'émergence de projets innovants et en accélérant la requalification du bâti ancien en centre-ville.

**56 villes lauréates**  
(projets matures)

**56 villes retenues**

pour un accompagnement spécifique dans la construction d'un appel à projets

**16 villes**

ont déjà désigné un groupement lauréat pour réaliser des projets, parfois bloqués depuis des années, sur des sites emblématiques.

- Kit pour la construction des appels à projets afin de désigner des groupements et structurer le lien avec les aménageurs dans leur diversité
- Catalogue des sites pour les faire connaître aux aménageurs et investisseurs publics et privés
- Documents et événements de valorisation des bonnes pratiques de montage de projet et d'aménagement (Forum des Solutions, webinaires)



Démarche reconduite en 2022

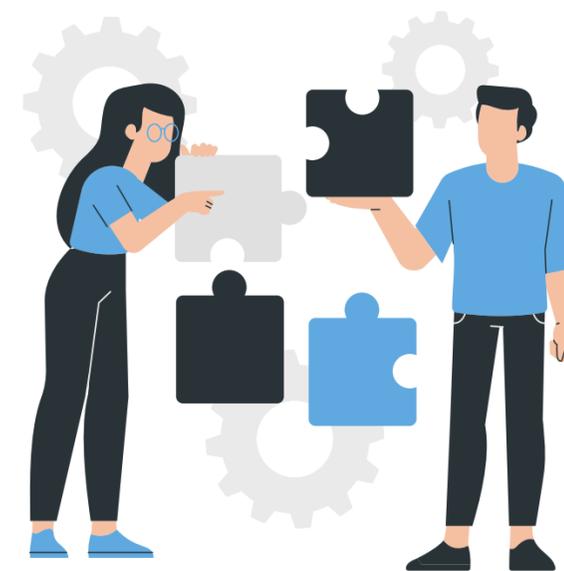
### Territoires pilotes de sobriété foncière

**27** territoires engagés dans la démarche

Les 7 territoires pilotes, ainsi que l'ensemble du Cercle des pionniers, comptant 20 territoires supplémentaires, s'inscrivent dans une démarche d'aménagement fondée sur les principes de la sobriété foncière :

repérage du foncier invisible, utilisation des dents creuses, recyclage foncier, aménagement avec l'existant, urbanisme transitoire, etc.

Ces initiatives illustrent le rôle d'ensemblier du programme pour faire émerger des projets et leur permettre de se concrétiser opérationnellement, avec l'appui des partenaires et de l'ensemble des acteurs locaux.



## D'une politique immobilière à une politique d'aménagement, de l'immeuble à l'îlot

### DOUAI - ILOT DE LA MADELEINE

- Lauréat de Réinventons nos Cœurs de Ville
- Logements aux étages occupés mais nombreuses surfaces commerciales ou de type bureau vacantes
- Les rues adjacentes (Bellain et Madeleine) font actuellement l'objet de travaux de requalification
- Objectif : Faire de cet îlot un lieu de centralité, vivant et habité, avec un projet immobilier mixte : commerce, boutiques à l'essai, tiers lieux de rencontres, économie circulaire en rez-de-chaussée et habitat mixte et intergénérationnel dans les étages.



### HISTOIRE ET ACTUALITÉ

L'îlot de la Madeleine est un ensemble Art Déco construit durant les années 1920 après la destruction des immeubles précédents lors de la Première Guerre Mondiale. En 1985 est inaugurée la Galerie de la Madeleine, d'une surface de 1000 m<sup>2</sup>, réalisée en aménageant un ensemble de quatre immeubles.



Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la ville de Douai a par ailleurs mené à bien le projet d'implantation d'un des plus importants magasins Furet du Nord, dans un autre bâtiment Art Déco emblématique local.

### ACTEURS ENGAGÉS DANS LE PROJET

Maîtrise foncière : appui de l'EPF Hauts-de-France

Groupement lauréat de l'appel à projets doit être désigné ( 3 projets présentés)

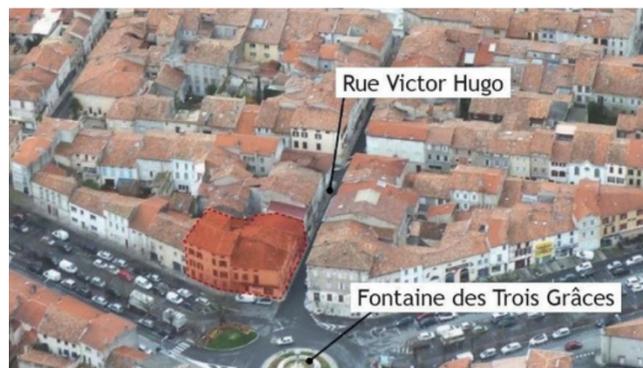
Accompagnement de l'ANCT sur le volet commercial



# D'une politique immobilière à une politique d'aménagement, de l'immeuble à l'îlot

## REVEL - ÎLOT DES TROIS GRÂCES

- Lauréat de Réinventons nos Cœurs de Ville
- Véritable vitrine du renouveau du centre-ville, du fait de sa localisation : porte de l'entrée nord vers le Beffroi, face à la fontaine des Trois Grâces angle du boulevard Gambetta et de la rue Victor Hugo, inscrite dans un programme de revitalisation commerciale.
- Deux corps de bâtiment sont vacants et relativement dégradés.
- Objectif : réimplanter de l'habitat et des commerces dans un bâti ancien et contraint, grâce aux partenaires et aménageurs locaux



### ACTEURS ENGAGÉS DANS LE PROJET

Maîtrise foncière : EPF Occitanie

Groupement lauréat de l'appel à projets :

- CRESPIY Bâtiment Rénovation (promoteur et constructeur)
- OPH 31 (bailleur social)
- HARTER Architecture (MOE)
- GARONNE DÉVELOPPEMENT (AMO)
- TCE / BETEM (BET)

## Le centre ancien historique : le sur-mesure permanent



### Des contraintes patrimoniales propres à l'identité et l'histoire chaque territoire

Les sites patrimoniaux sont bien souvent la pierre angulaire d'un quartier, voire du centre-ville dans son ensemble. Souvent conçus pour un usage précis, une fonction unique, ils appellent les collectivités et aménageurs à imaginer de nouveaux usages pour leur redonner vie.



### Contrainte du marché de sortie

La question du marché de sortie (logements, cellules commerciales, autres types d'usage) est centrale dans ce genre de projets, pour l'équilibre d'opérations de ces derniers et s'assurer de la dimension viable et pérenne des nouveaux usages des sites.



### Contrainte temporelle

Du fait de la complexité liée à la dimension patrimoniale des sites et donc de l'ambition des projets de requalification, les projets menés s'étalent souvent sur de nombreuses années. Ils demandent une importante phase de diagnostic, de conception et d'identification des partenaires locaux à même de porter les projets.

Se pose ensuite la question de la visibilité dans le temps en matière de financements, puis celle de la coordination dans la phase opérationnelle.



Chaque territoire est unique, on ne peut pas copier un modèle d'équipement et d'aménagement qui fonctionnerait ailleurs.

Benoît Guyot, Directeur de l'aménagement et  
chef de projet à Moulins Communauté

### Des déficits d'opération importants

Les déficits d'opération dans les projets urbains complexes comme ceux des centres anciens, du fait des caractéristiques urbaines et patrimoniales des sites et/ou aux coûts de dépollution, rend nécessaire de mettre en place un accompagnement financier pour équilibrer ces opérations d'aménagement.

C'est l'ambition des Fonds de relance que sont par exemple le Fonds Friches, ou le Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités (FRLA), géré par l'ANCT et doté de 60 M€, qui seront consommées cette année.

Ces déficits d'aménagement en centre ancien de villes petites et moyennes sont estimés à 9,2 milliards d'euros pour ces 10 prochaines années

- Importance du rôle des aménageurs comme partenaires sur ces projets, pour participer à l'effort conjoint de financement de ces opérations et apporter expertise et accompagnement de ces projets complexes, nécessitant du sur-mesure pour les faire advenir.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

Retrouvez l'agence sur :

[agence-cohesion-territoires.gouv.fr](https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr)





CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

---

**Faire avec l'existant,  
un problème ou une solution ?**

---

Jeudi 31 mars 2022

Soutenu par



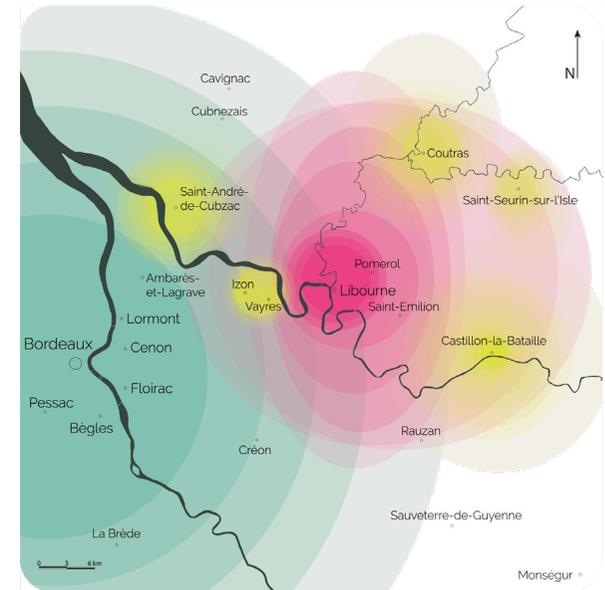
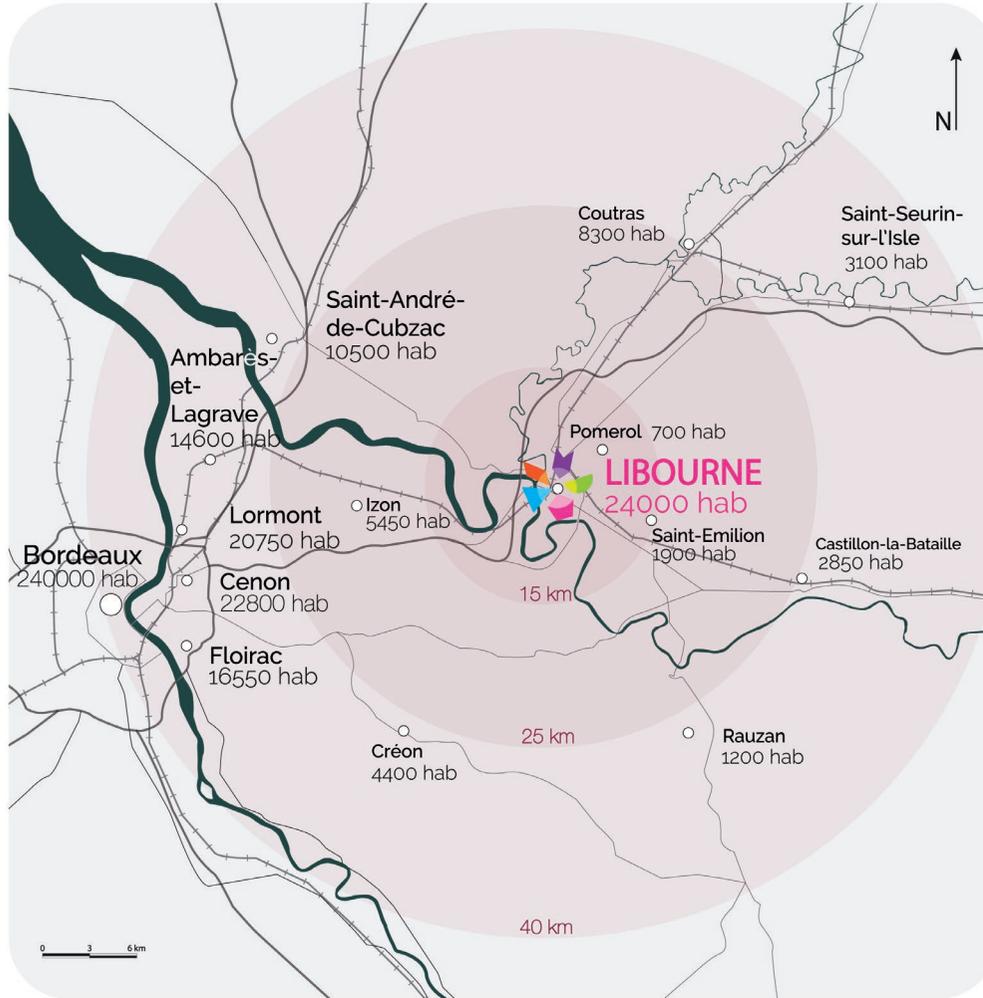
## **11h30 - 12h45 - Séquence 2 - En villes moyennes, en quoi le duo collectivité – aménageur évolue pour réussir à produire la ville par recyclage urbain ?**

**Animatrice : Claude BERTOLINO, directrice générale de l'EPF PACA.**

**Avec les témoignages de :**

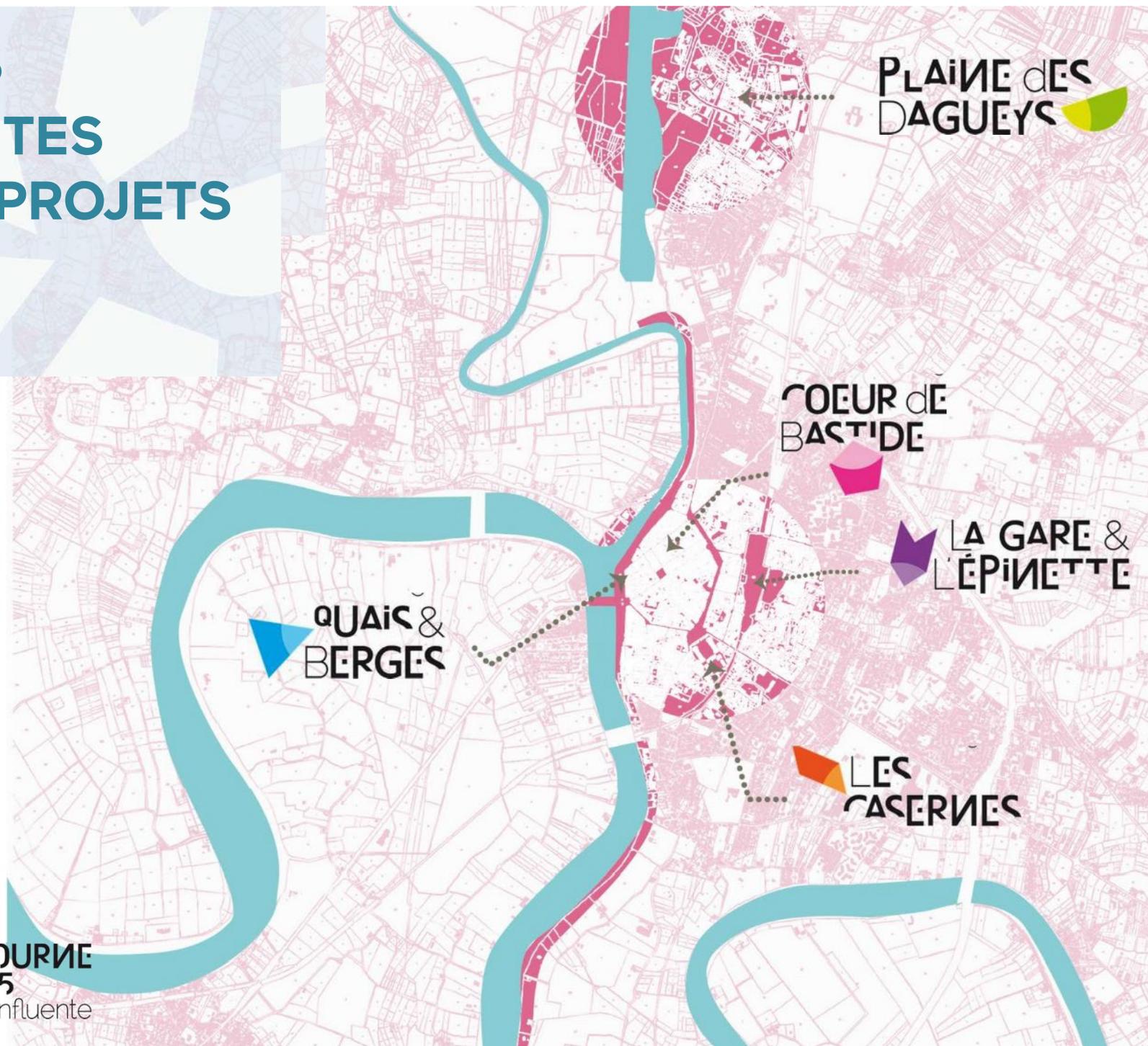
- **Jérôme VIAUD, maire de Grasse ;**
- **Yann CLERC, chef de projet Action Coeur de Ville et SPL Pays de Grasse Développement ;**
- **Jean-Philippe LE GAL, adjoint délégué au projet urbain « Libourne 2025 », ville de Libourne ;**
- **Benoît GANDIN, directeur général, Incité.**





Demain,  
une **CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE**  
raisonnée  
à l'intersection du libournais et de la  
métropole

# LES 5 SITES DE PROJETS



# LES 5 SITES DU PROJET URBAIN LIBOURNE 2025





Libourne 2025  
**COEUR de  
BASTIDE**

Une étude transversale et globale  
démarrée en **janvier 2017** pour la  
revitalisation du centre ville sur les  
thématiques :

**Habitat**  
**Commerces et services**  
**Mobilité et déplacements**  
**Espaces publics**

# Action Cœur de Ville

Inventons  
les **territoires**  
de **demain**

**Dossier de presse**  
27 mars 2018 | Paris



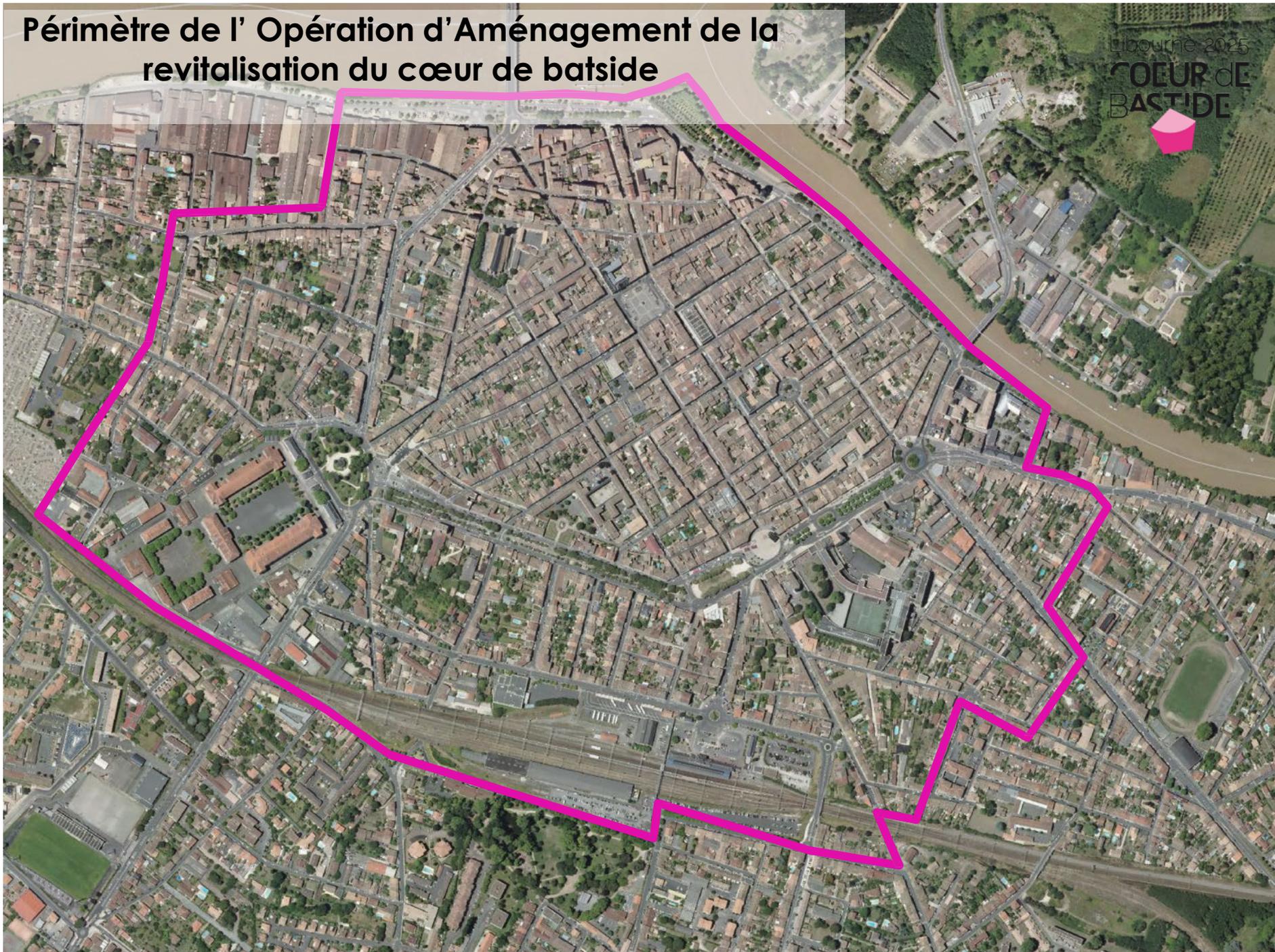
# Plan guide programmatique

Libourne 2025  
**COEUR de  
BASTIDE**



# Périmètre de l' Opération d'Aménagement de la revitalisation du cœur de batside

Libourne 2025  
COEUR de  
BASTIDE



# Une stratégie globale pour la réhabilitation de l'habitat en centre ville

Mise en place du permis de louer et de diviser  
Croisement d'outils incitatifs (OPAH, aides au ravalement de façades) et coercitifs (pouvoirs de police du maire, ORI...)

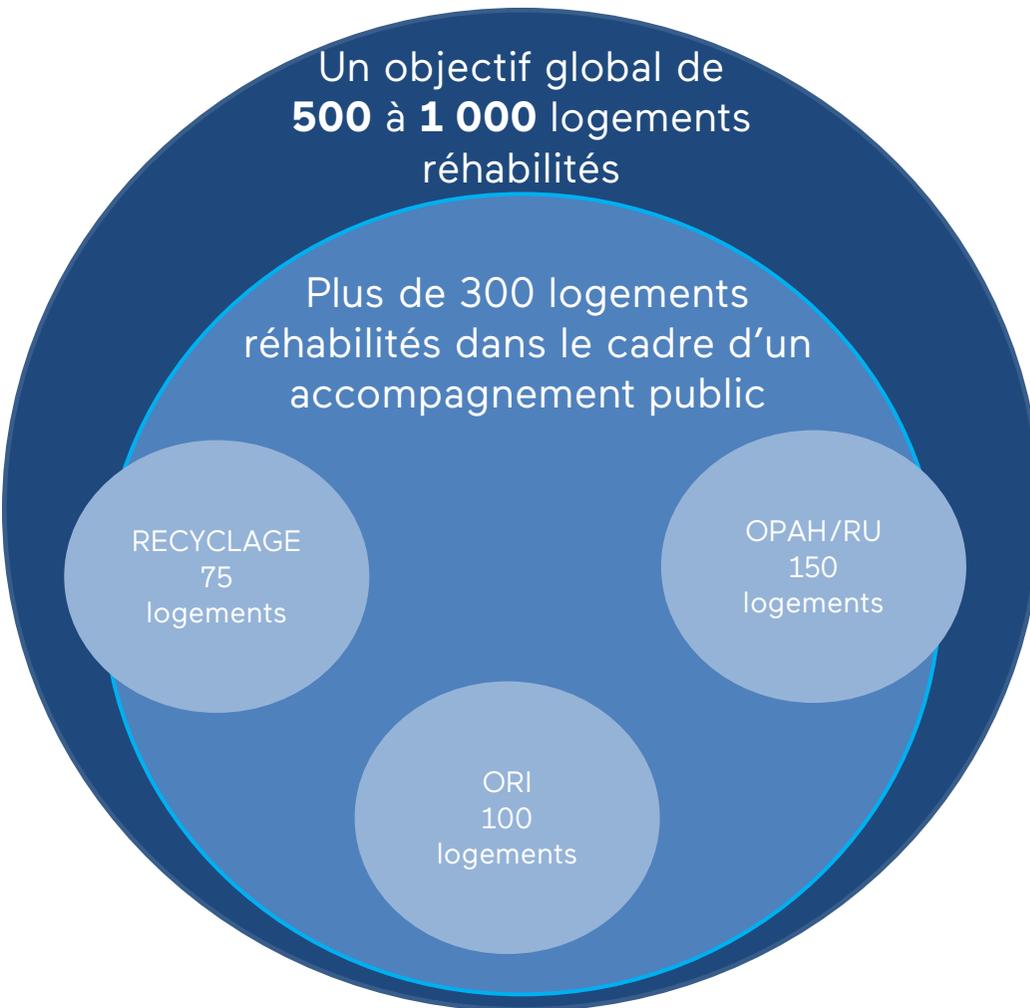
L'engagement d'une politique foncière avec l'EPFNA depuis 2018 et d'un partenariat resserré avec les bailleurs sociaux publics

Une concession d'aménagement confiée à inCité (2021-2031)

+ de 300 logements réhabilités  
500M<sup>2</sup> de recyclage commercial  
5000M<sup>2</sup> d'aménagements urbains

# La Concession d'aménagement ...

un contrat ville/aménageur,  
un dispositif qui s'inscrit dans la durée au service du projet



## Des objectifs de qualité en matière :

De taille des logements et de diversité des typologies  
D'aménagement des parties communes  
De création d'aménités pour les logements (balcons, terrasses, espaces verts privés, cœurs d'îlots végétalisés)

## Des ambitions de mixité sociale, en cohérence avec le PLH et les objectifs SRU :

30 logements locatifs sociaux publics sur 10 ans  
85 logements locatifs privés conventionnés sur les 5 premières années de la concession (OPAH/RU)

**30% de logements locatifs sociaux dans toute opération de 4 logements et +**  
*construction neuve, division et réhabilitation*

# DES OUTILS COMPLEMENTAIRES

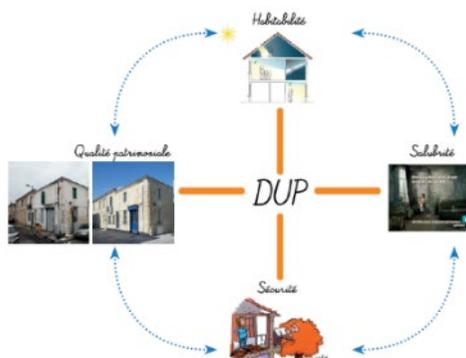
## L'OPAH RU : inciter, faciliter, accompagner les propriétaires

- Une prospection au fil de l'eau pour toucher le maximum de porteurs de projets et ciblée sur certains secteurs stratégiques ou problématiques spécifiques
- Un conseil aux projets et aux travaux, une aide à l'élaboration du plan de financement, un montage des demandes de subventions

- 6M € de subventions publiques
- Des dispositifs d'aides fiscales : De Normandie, Malraux, Cosse, déficit foncier

## L'ORI : garantir des programmes globaux de travaux

- Un processus qui garantit la réalisation et la qualité des travaux
- Un accompagnement des propriétaires tout au long de la procédure



## LE RECYCLAGE : produire des opérations exemplaires et régler des situations bloquées

- Pour produire une offre diversifiée et différenciée de l'offre existante
- Un processus qui garantit la faisabilité opérationnelle des projets et leur qualité

- 6M € d'acquisitions
- 1,5 M € de travaux préparatoires
- 5,2 M € de commercialisation

# Organisation de la conduite du projet

Direction de la SEM **inCité**  
BORDEAUX - MÉTROPOLIS - TERRITOIRES

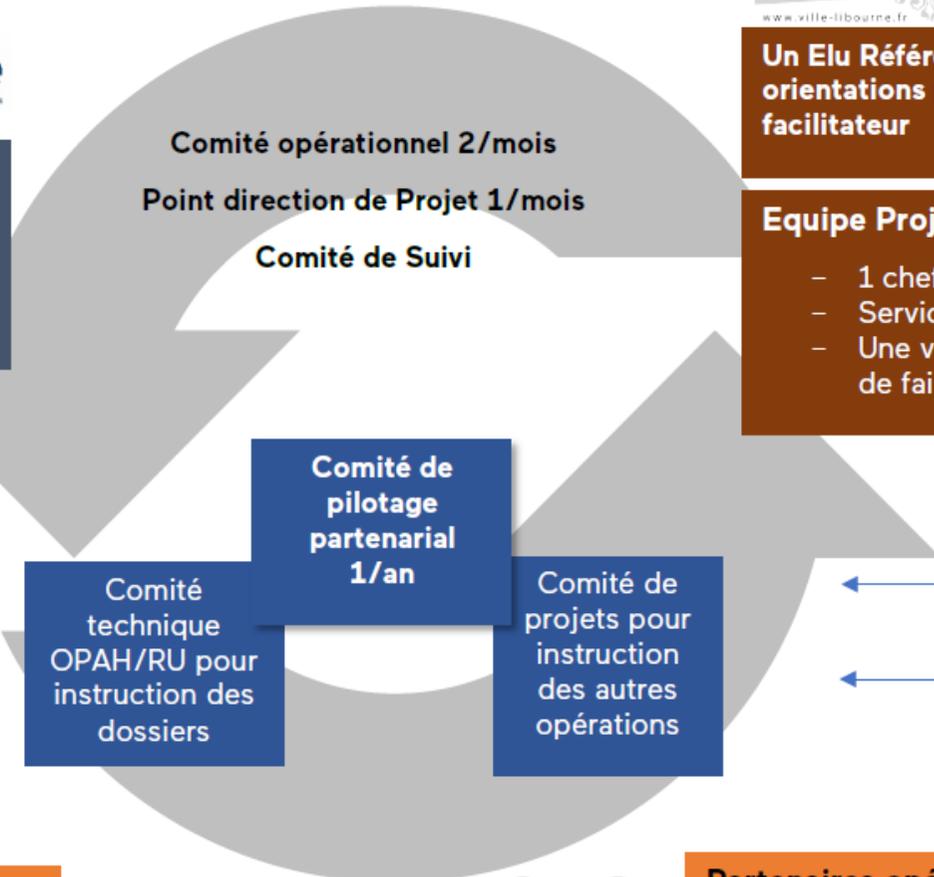
**Equipe Projet**

- 1 cheffe de projet
- 5 personnes
- 3 ETP
- Diversité des compétences

**Un Elu Référent/Pilote ... garant des orientations politiques du projet, facilitateur**

**Equipe Projet**

- 1 cheffe de projet
- Services Ville et CALI mobilisés
- Une vision partagée des modes de faire en commun



**Les financeurs partenaires**  
 ANAH/ANCT/Département/Région /Etat/CAF/Procivis/MSA/FSL



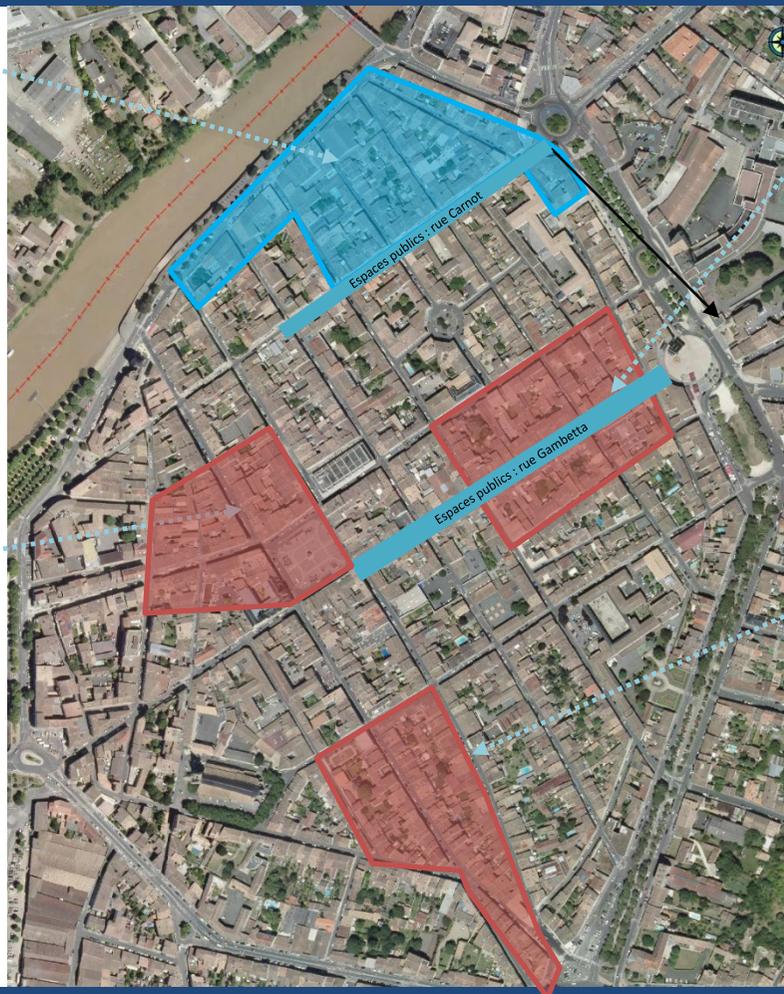
**Partenaires opérationnels**  
 ETAT/DRAC/EPF NA/Bailleurs sociaux/Investisseurs/Notaires /Agenc es immob/Acteurs sociaux

## QUATRE SECTEURS CIBLES POUR UNE COORDINATION DES OUTILS

### SECTEUR 1 : MOULIN-CARNOT- ISLE-SALINIÈRES



### SECTEUR 3 : HUGO- FONNEUVE-SURCHAMP



### SECTEUR 2 : HAUT GAMBETTA



### SECTEUR 4 : THIERS-BERT- ROUDIER



OPAH / ORI / RECYCLAGE / RAVALEMENTS / ENCADREMENT



### Ilot Lyrot Gambetta

- Friches et vacance
- 1800 m<sup>2</sup> de SU
- Locatif social et accession
- 23 logements et 3 commerces
- Livraison prév. : 2<sup>e</sup> trim. 2025



### 76-78 rue Gambetta

- Vacance et mutualisation accès
- 500 m<sup>2</sup> de SU
- 7 logements et 2 commerces
- Livraison prév. : 4<sup>e</sup> trim. 2025



## SECTEUR HAUT GAMBETTA

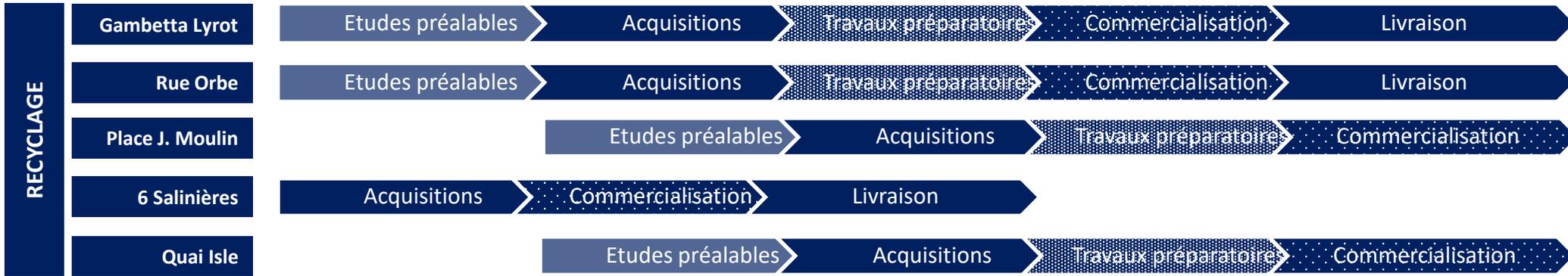
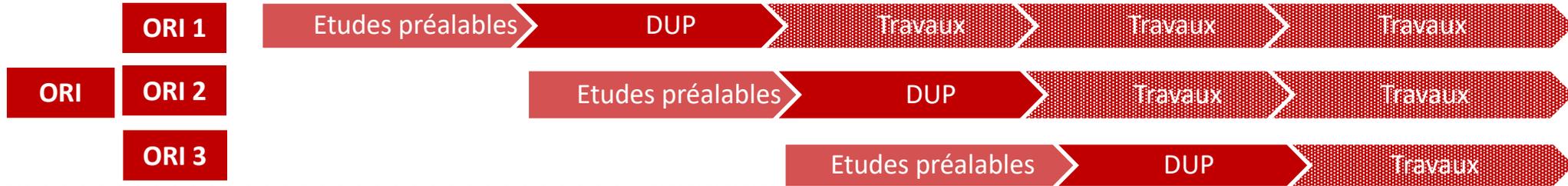
**Recyclage**  
20 à 30 logements

**ORI**  
8 à 12 immeubles

**OPAH**  
10 à 14 immeubles



# 1<sup>ère</sup> séquence





**Merci de votre attention**

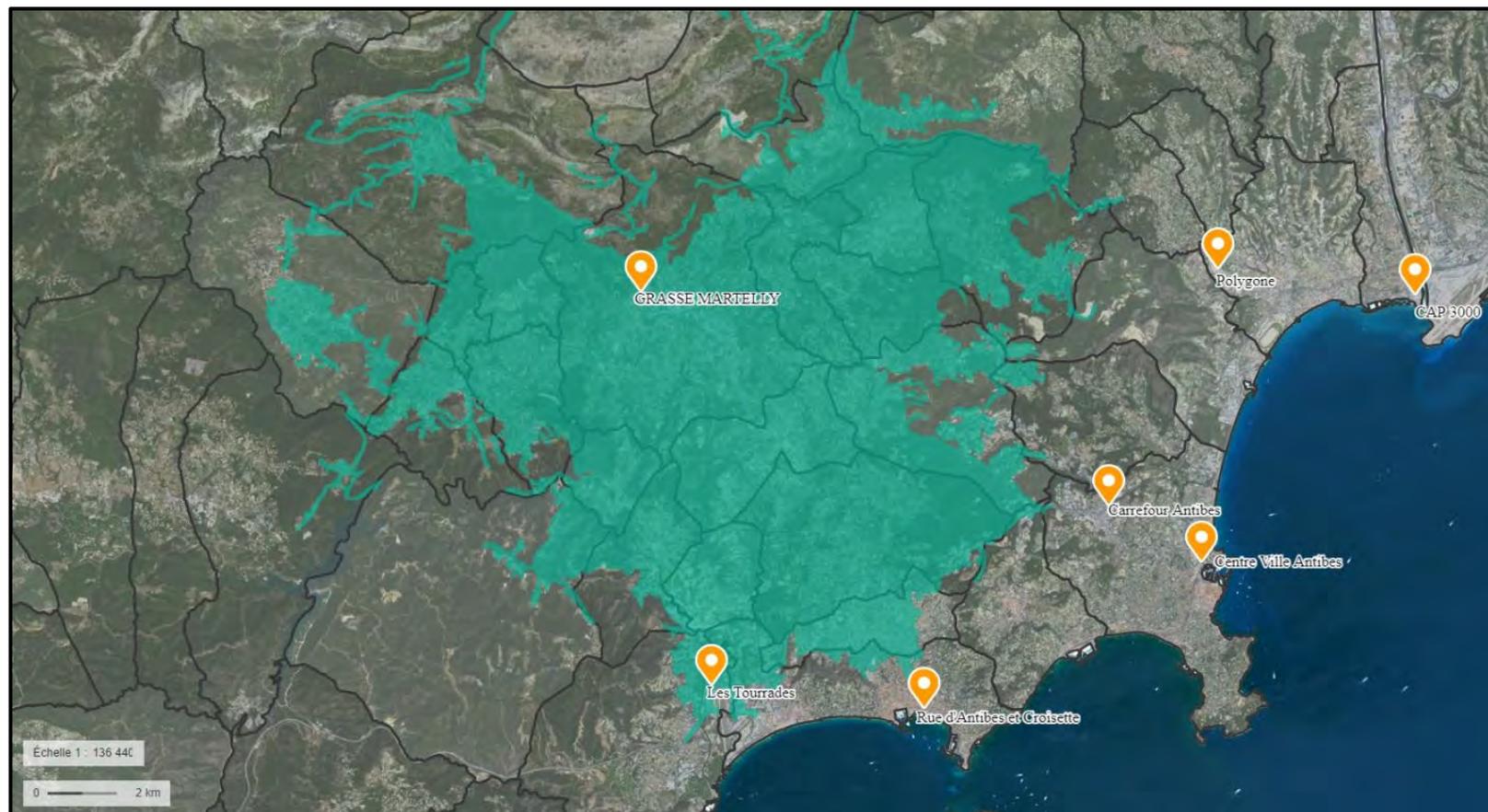


RNA: 31/03/22

En villes moyennes en quoi le duo collectivité aménageur évolue  
pour réussir à produire la ville par le recyclage urbain  
Le cas Grassois

## UNE CAPITALE MONDIALE AU SEIN D'UNE CONURBATION AZUREENNE INTERNATIONALE

- Le balcon vers la méditerranée  
Ville pivot entre les Alpes et le littoral
- Une capitale mondiale, berceau d'une industrie rayonnante : des tanneurs aux parfumeurs
- Une ville de 50 000 habitants
- Une agglo de 110 000 habitants
- Et une proximité avec le littoral qui cannibalise les chalandes grassoises



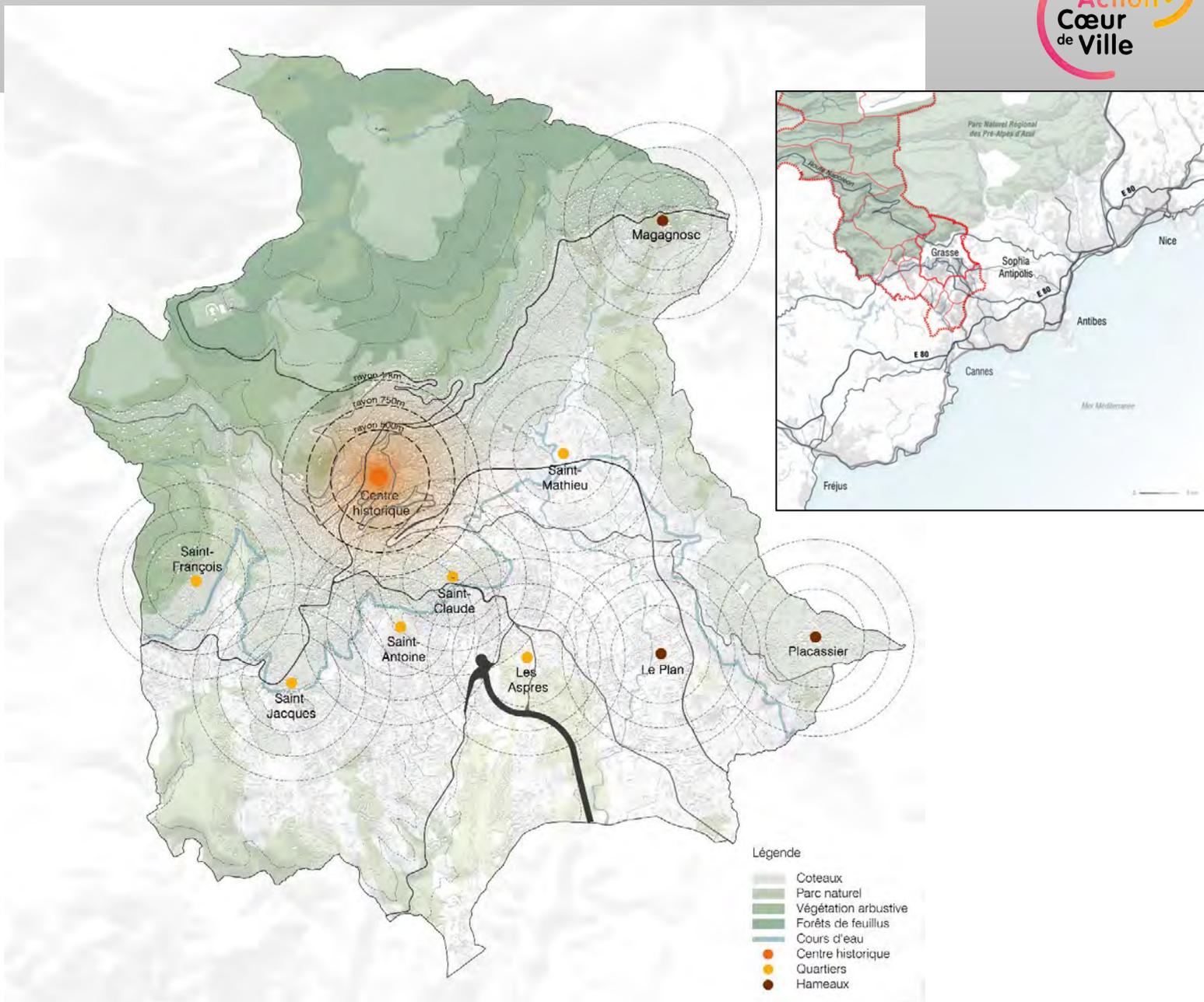
Aire de chalandise primaire : 18 000 habitants à moins de 20min à pied (ORT)



Aire de chalandise 20 min en voiture : bassin de vie de 180 000 habitants

## UNE VILLE MULTIPOLAIRE CONSTITUEE DE HAMEAUX

- Un centre ville qui concentre 20 000 habitants 20 min à pied
- Une topographie qui ne favorise pas les modes actifs
- Les fonctions industrielles, commerciales vers la périphérie
- Et une proximité avec le littoral qui cannibalise les chalands grassois



## DES ATOUTS UNIQUES:

### UNE CAPITALE MONDIALE, BERCEAU D'UNE INDUSTRIE RAYONNANTE : DES TANNEURS AUX PARFUMEURS

Aujourd'hui, Grasse demeure la cité de la parfumerie de tradition, la patrie de nombreux « nez » célèbres, et reste le lieu incontournable pour tout amoureux de la parfumerie de qualité. Ce savoir-faire a été reconnu par l'UNESCO en 2018 par une inscription au patrimoine immatériel de l'humanité. Depuis 5 ans, les grandes maisons du Luxe (LVMH, Chanel, Lancôme, L'Oréal...) mais aussi les grands groupes industriels...

### UN CENTRE HISTORIQUE A HAUTE VALEUR PATRIMONIALE, A DECOUVRIR A PIED.

Grasse compte 25 édifices comportant au moins une protection au titre des monuments historiques, soit environ 8 % des monuments historiques des Alpes-Maritimes. 7 édifices comportent au moins une partie classée ; les 18 autres sont inscrits.

- **Aire de chalandise 20 min en voiture : bassin de vie de 180 000 habitants**
- **6 Millions de visiteurs (Source My Traffic) par an dans le centre historique.**
- **Les flux touristiques représentent environ 22% des visiteurs**



## **UN DIAGNOSTIC ACTUALISE, POUR COMPRENDRE REORIENTER, HIERARCHISER LES PROJETS**

### ▪ **AXE1: Vers une offre attractive de l'Habitat :**

*Une forte vacance, un habitat dégradé ne correspondant pas aux attentes des habitants en Centre Historique, une désertion, voire un rejet du centre, Environ 18 000 habitants, des actions en cours depuis 15 ans, Des prix abordables pour la CAZ, un parc varié et singulier en partie, une possibilité de créer des parcours à l'échelle de l'ORT, un territoire couvert par tous les dispositifs d'incitations fiscales existants,*

### ▪ **AXE2: Développement économique et commercial équilibré:**

*Une faiblesse quantitative de m<sup>2</sup> commerciaux par rapport à la périphérie (17%vs83%); des cellules de petites tailles (59m<sup>2</sup> en moy), des forts taux de vacances; des flux principalement composé d'habitants et d'actifs du centre mais aussi de touristes en été, une absence d'hôtellerie de bon niveau au sein de l'ORT; une activité industrielle vigoureuse mais dont les retombées pour le centre restent à nuancer; une forte concurrence des pôles départementaux Cannes Centre et Tourrades; un projet structurant en phase opérationnel: Martelly; une notoriété internationale avec des locomotives touristiques qui génèrent des flux qu'il conviendra de prolonger par des parcours,*

### ▪ **AXE 3: Développer l'accessibilité les Mobilités et les Connexions:**

*Une signalétique tout mode déficiente; une logique tout voiture qui ne favorise pas le centre ville; une gare reliant les grands pôles métropolitains azuréen mais enclavée par rapport au centre historique; un sens unique qui contribue à la perte de repère; une offre de stationnement importante en infrastructure mais une politique tarifaire peu attractive pour les résidents et les chalands.*

### ▪ **AXE4: Valoriser les Formes urbaines, Espaces Publics, Patrimoine:**

*Une perception négative des Grassois de leur centre, des espaces publics traités de façons hétérogènes; un patrimoine exceptionnel à révéler et à réhabiliter; un centre historique très dense, trop minéral; un PSMV perçu par les habitants et les commerçants comme contraignant,*

### ▪ **AXE5: Fournir l'accès aux Equipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs:**

*De nombreux équipements, rayonnants (Musée, OT, VAH, Théâtre) et du quotidien (Ecole, crèche, Collège, Sports) sont présents au sein de l'ORT, mais certains nécessitent une mise à niveau; des réseaux AEP/EU à remettre en Etat, la 4G et le THD à déployer; une carence d'offre en enseignement supérieur et de formations*

## ARTICULATION DES DISPOSITIFS ET DES PARTENAIRES



Un dispositif chapeau : ACV  
Le NPNRU comme colonne vertébrale



**Innovation sociale  
& transition  
écologique**

Label Territoire French Impact  
Contrat de Transition Ecologique

**Politique de la  
ville  
&  
cohésion sociale**

Contrat de ville 2015-2022  
Gestion urbaine de proximité  
CLSPD  
Maison du Projet

**CRET 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> générations  
CRTE du Pays de Grasse**

**Grasse Campus**  
campus territorial du Pays de  
Grasse - Academy, Housing, Life



**Territoires d'Industrie**

**Dispositifs parc privé et LHI**  
Permis de Louer, OPAH-RU



→ La combinaison des politiques publiques au service d'un projet

## **GRASSE: UN TRAVAIL SUR LA DURÉE, DES INTERVENTIONS COMPLEXES EN ZONE PSMV**

**ANRU 1 2008, LIVRÉ ET HABITÉ 10 ilots / 40 immeubles / 92 logements / 20 commerces traités**

**→ Ilot des Moulinets : Curetage et remembrements Liv 2018**

- 17 logements accession (SCCV)
- 5 logements en PLS (LOGIREM) + 1 commerce

**→ Ilot Four Oratoire : Curetage et remembrements Liv 2019**

- 6 logements PLUS (NLA)
- 1 logement accession

**→ Ilot Goby : liv 2018**

- 11 logements PLUS (I. Med)
- 3 logements accession
- 2 commerces rebasculés dans la SEM en 2022

**→ Ilot Sainte-Marthe : liv 2021**

- 10 logements PLS
- 11 logements accession

**→ Ilot Mougins Roquefort, Ilot rêve Vieille, Ilot Pontet Boucherie, ilot Nègre, Vercueil et**



# ARTICULATION DES DISPOSITIFS PRU/NPNRU&QPV

## NPRU de Grasse QPV Grand Centre Proposition d'opérations pour la convention pluriannuelle

### Opération campus : deux équipements incontournables pour le NPRU

- Campus universitaire (ancien Palais de Justice)
- Tiers lieu actifs et étudiants
- Médiathèque (PRU 1)

### Opérations d'aménagement d'ensemble

- Espace public requalifié dans le cadre du PRU 1
- Requalification de rues proposées pour le NPRU
- Requalification d'entrée de ville proposée pour le NPRU

### Densification des parcours commerciaux

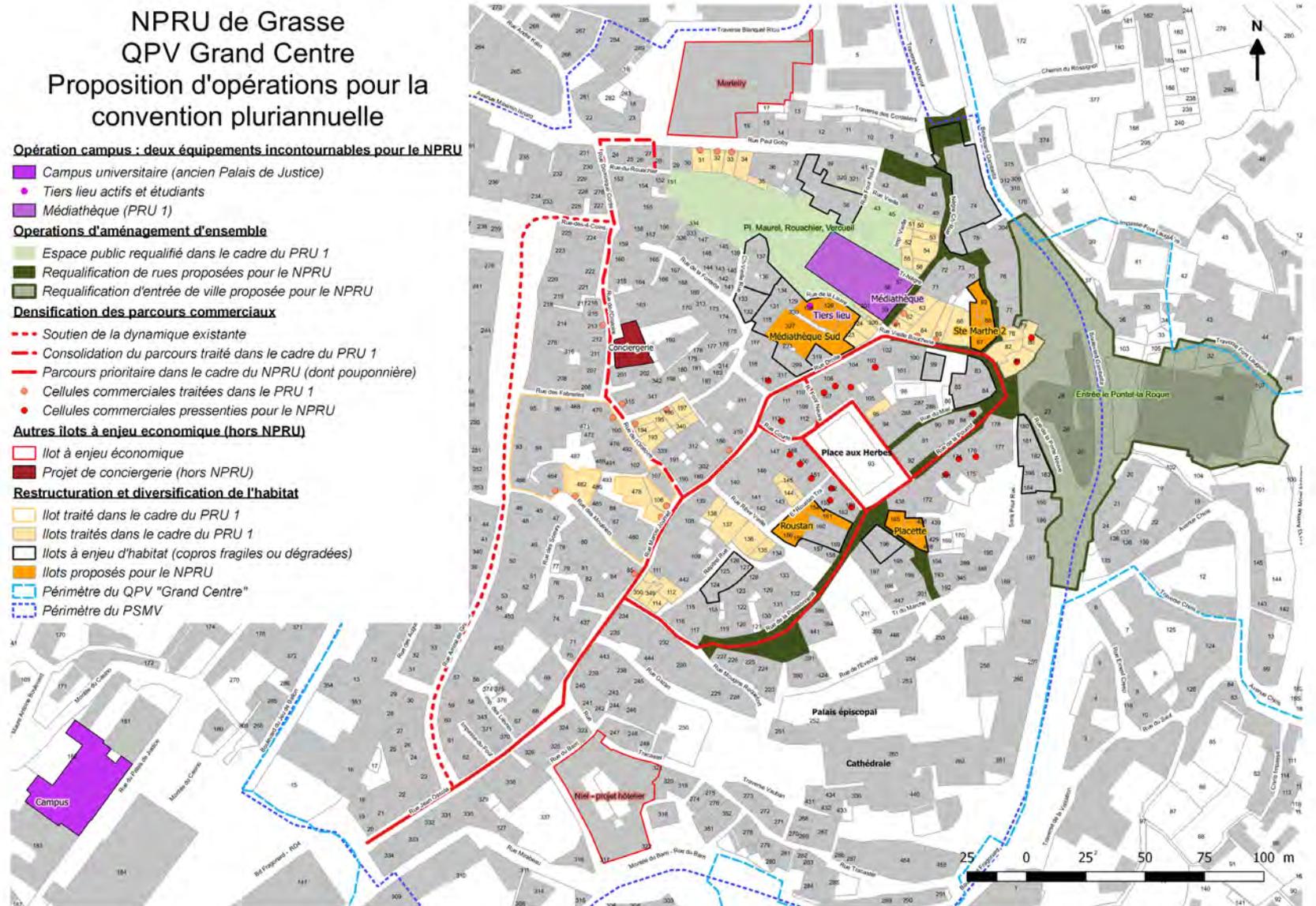
- Soutien de la dynamique existante
- Consolidation du parcours traité dans le cadre du PRU 1
- Parcours prioritaire dans le cadre du NPRU (dont pouponnière)
- Cellules commerciales traitées dans le PRU 1
- Cellules commerciales pressenties pour le NPRU

### Autres ilots à enjeu économique (hors NPRU)

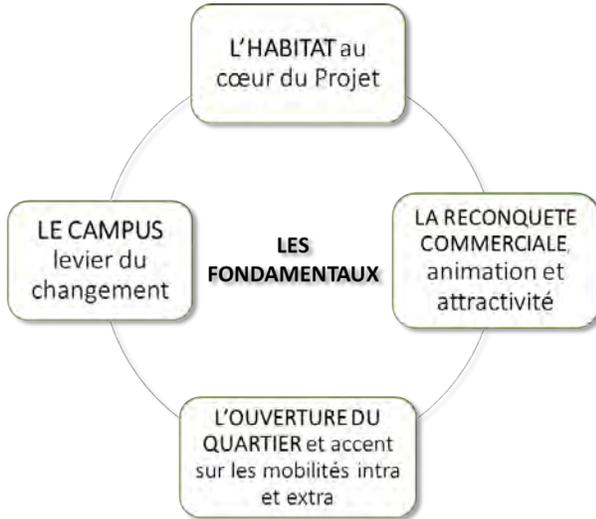
- Ilot à enjeu économique
- Projet de conciergerie (hors NPRU)

### Restructuration et diversification de l'habitat

- Ilot traité dans le cadre du PRU 1
- Ilots traités dans le cadre du PRU 1
- Ilots à enjeu d'habitat (copros fragiles ou dégradées)
- Ilots proposés pour le NPRU
- Périmètre du QPV "Grand Centre"
- Périmètre du PSMV



# ARTICULATION DES DISPOSITIFS



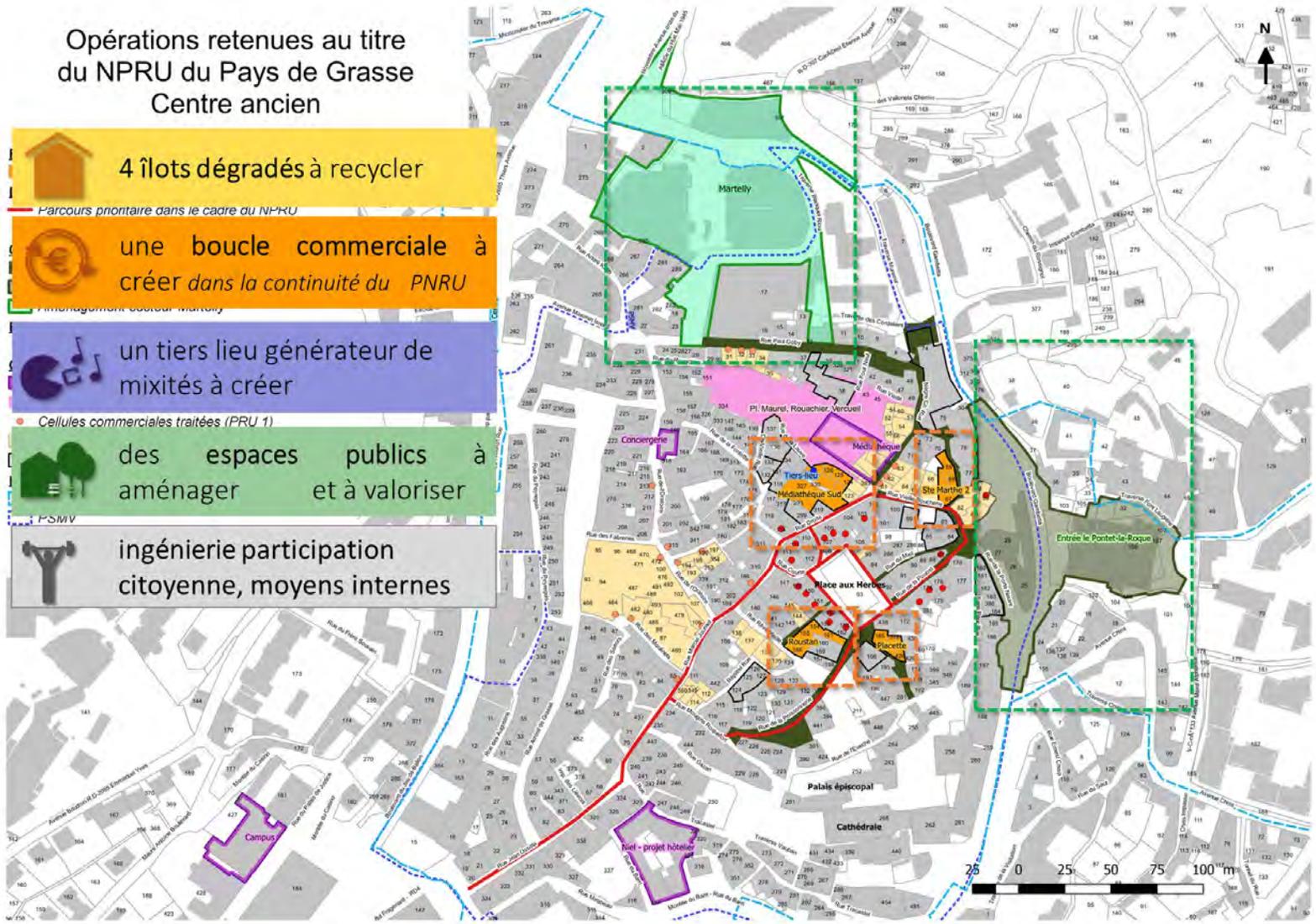
**33 Millions d'€uros**

**12 opérations**

Opérations d'aménagement 27,95 M€	Programmes Immobiliers 4,02 M€
<ul style="list-style-type: none"> <li>Recyclage de 4 îlots anciens dégradés</li> <li>3 opérations d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diversification habitat : reconstitution de l'offre LLS et Accession</li> <li>Mixité fonctionnelle : équipement public et Immobilier à vocation commerciale</li> </ul>

**5 opérations**

Ingénierie 1,70 M€
<ul style="list-style-type: none"> <li>Etudes et conduite de projet</li> <li>Moyens internes</li> <li>Appui au pilotage</li> </ul>



## GRASSE: PRU EN COURS DE FINALISATION

### •→ Martelly:

#### Programme

150 logements, dont 45 log aidés, 925 places de parking, 6 salles de cinéma 1000 fauteuils, 13 cellules commerciales, 1 halle du gout, 1 hôtel 3\* 80 chambres,

#### Financements:

transfert opération dans le NPNRU suite au CE de l'Anru de juin 2019 + (Fond friche ACV)+ CD 06 + CRET+ FEDER

#### Planning:

Début des travaux : T3 2022

Livraison prévisionnelle: Avril 2028



## GRASSE: PRU EN COURS DE FINALISATION



## GRASSE: PRU EN COURS DE FINALISATION



Passage depuis la Place Morel venant de la médiathèque, **recul de la façade ex-Monoprix**

\* Sous réserve de modifications



\* Sous réserve de modifications



Extension sur toit nouveau bâtiment et belvédère **de la place de buanderie**

## GRASSE: PRU EN COURS DE FINALISATION



*Vue de l'îlot du garage gambetta depuis le Boulevard*

Après \*



Avant

*Avec entrée/sortie au parking public depuis le bld Gambetta*

\* Sous réserve de modifications



## GRASSE: MEDIATHEQUE, 8 ANS DE TRAVAUX MAIS UN RÉSULTAT PROBANT

### Travaux :

- 1er mars 2014 : démarrage des travaux de construction
  - 26 janvier 2015 : arrêt de chantier pour réalisation d'une campagne de fouilles archéologiques
  - 10 juin 2015 : redémarrage du chantier
  - 20 novembre 2015 : arrêt de chantier suite à l'effondrement des immeubles 47/49 rue Droite le 7/11/15
  - Juillet 2016 à février 2017 : sécurisation des bâtiments 47 et 49 rue Droite puis redémarrage du chantier neuf
  - Septembre 2018 à octobre 2018 : reconstruction des bâtiments 47/49 rue Droite
  - Novembre 2018 : suspension des travaux de reconstruction, poursuite du chantier neuf
    - Prise de mesures conservatoires d'urgence : repose d'une tour d'étalement
    - Définition des solutions techniques : études de conception BET Structures
    - Dépose des autorisations nécessaires : rencontre ABF, dépôt PC le 21/12/19, obtenu le 19/02/19
    - Consultation des entreprises puis notification 11 février 2019
  - Mars 2019 à septembre 2019 : travaux de sécurisation des bâtiments-arrières 47/49 et 1 rue de la Lauve
  - Mai 2019 à octobre 2019 : reprise des travaux de reconstruction des bâtiments 47/49 rue Droite
  - Livraison des travaux de la médiathèque en Septembre 2022
- Mesures conservatoires prises bâtiments-arrières 47/49 :
    - Etalement intérieur de tous les planchers,
    - Etançonnage de la façade côté chantier,
    - Surveillance en temps réel des mouvements : 3 fissuromètres et 2 lasers
  - Consistance des travaux de sécurisation 47/49 rue Droite et 1 rue de la Lauve : 280 000 €HT
    1. Préparation : mise en place d'un échafaudage avec poutre en porte à faux pour assurer la sécurité du personnel,
    2. Déconstruction : de la toiture puis des planchers et de la façade avec évacuation des gravats,
    3. Confortement de la zone déconstruite : projection d'un enduit hydrofugé, mise en place de butons

- Aléas rencontrés au cours du chantier :
  - 2 campagnes de fouilles archéologiques à réaliser (2013 et 2015)
  - 1. Effondrement des immeubles 47/49 rue Droite (2015)
  - 2. Mouvement des façades arrières des immeubles 47/49 et 1 rue Droite (2017 et 2018)
  - 3. Mise en liquidation judiciaire de l'entreprise Méditerranée cloisons (2018)
  - 4. Mise en redressement judiciaire de l'entreprise



## GRASSE: PRU EN COURS DE FINALISATION

### • → MEDIATHEQUE

#### Programme

3600m<sup>2</sup>

1 amphi 120 Places

1 espace co working

1 lieu convivialité roof top

Site campus multisites

#### Financements:

PRU 2008 + CD 06 + CRET+ FEDER

#### Planning:

Début des travaux :

Mars 2014

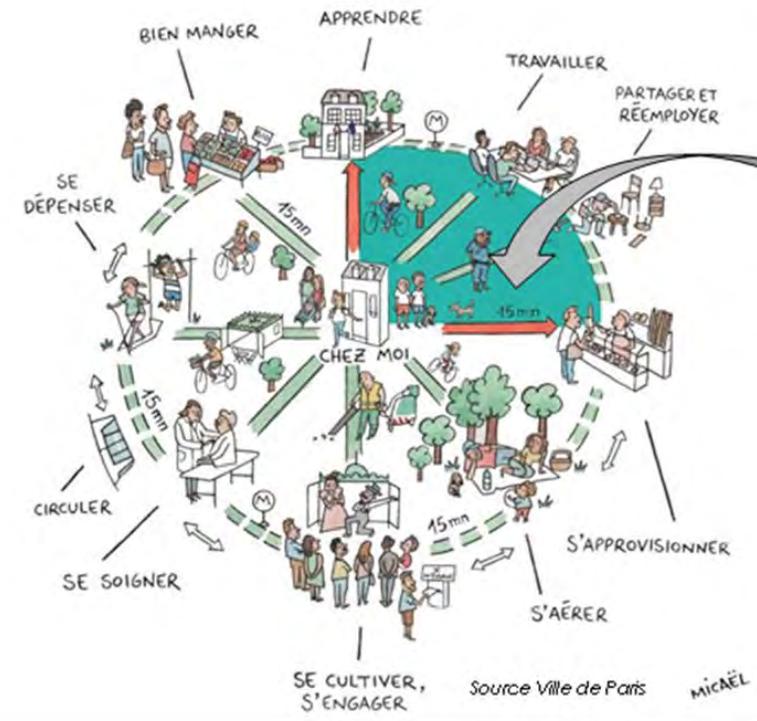
Livraison prévisionnelle:

Octobre 2022

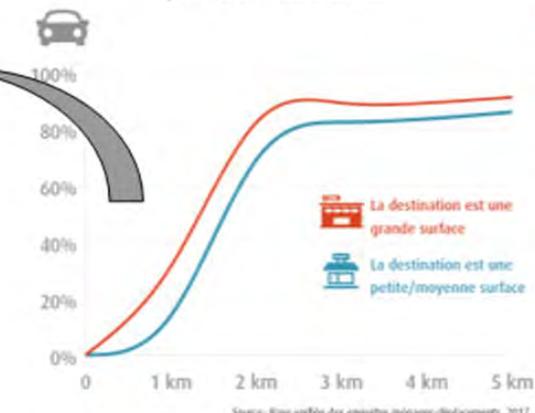


## GRASSE: ACTION CŒUR DE VILLE, LES PRINCIPES D'UN PÉRIMÈTRE BASE SUR LES USAGES

- Périmètre Cœur de ville, 20 minutes à pied autour du centre (10 Ha) – urbanisme plutôt préventif, revitaliser.
- 3ème dispositif 2018, ACV signaux alerte solde migratoire négatif => « Grasse Intense » 20 min : identité, historique, équipements, services, forêt...
- Projet Campus nerf de la revitalisation (après NPNPU et Anru colonne vertébrale)
- Action commerces (foncière en création)
- Equipements publics écoles
- Rénovation énergétique



Part modale de la voiture en fonction de la distance parcourue pour aller faire ses courses



**33 minutes**

C'est la durée moyenne d'un achat : 20 minutes pour un achat en petit/moyen commerce, 51 minutes pour une grande surface. Un résultat comparable à ceux des enquêtes « Emploi du temps » de l'Insee et stable dans le temps puisqu'il est constant depuis 1974 !

**2 kilomètres**

29% des déplacements réalisés en voiture pour effectuer un achat font moins de 2 kilomètres (23% pour les grandes surfaces et 35% pour les petits/moyens commerces). Des résultats qui s'observent dans les grandes agglomérations et dans les villes moyennes, que le commerce soit situé en périphérie ou dans la commune centre.

Source CEREMA

## PROJET GLOBAL DE REVITALISATION EN 3 NOTES: COMME UN PARFUM

### ➤ NOTE DE TÊTE :

Construire **un campus multisite et ses services associés** : logements, panier de services et commerces pour étudiants, avec comme bâtiment emblématique, la rénovation de l'ancien tribunal et ses 1200 étudiants en 2022.

Ce campus permettra de faire rayonner la ville, mais aussi donner un nouvel élan à la **mixité** en centre ancien.

En outre, afin d'assurer **l'employabilité des populations locales** ces dernières bénéficieront d'un répertoire de formation adéquate aux besoins des entreprises locales. (Conservatoire Nationale des Arts et Métiers)

### ➤ NOTE DE CŒUR :

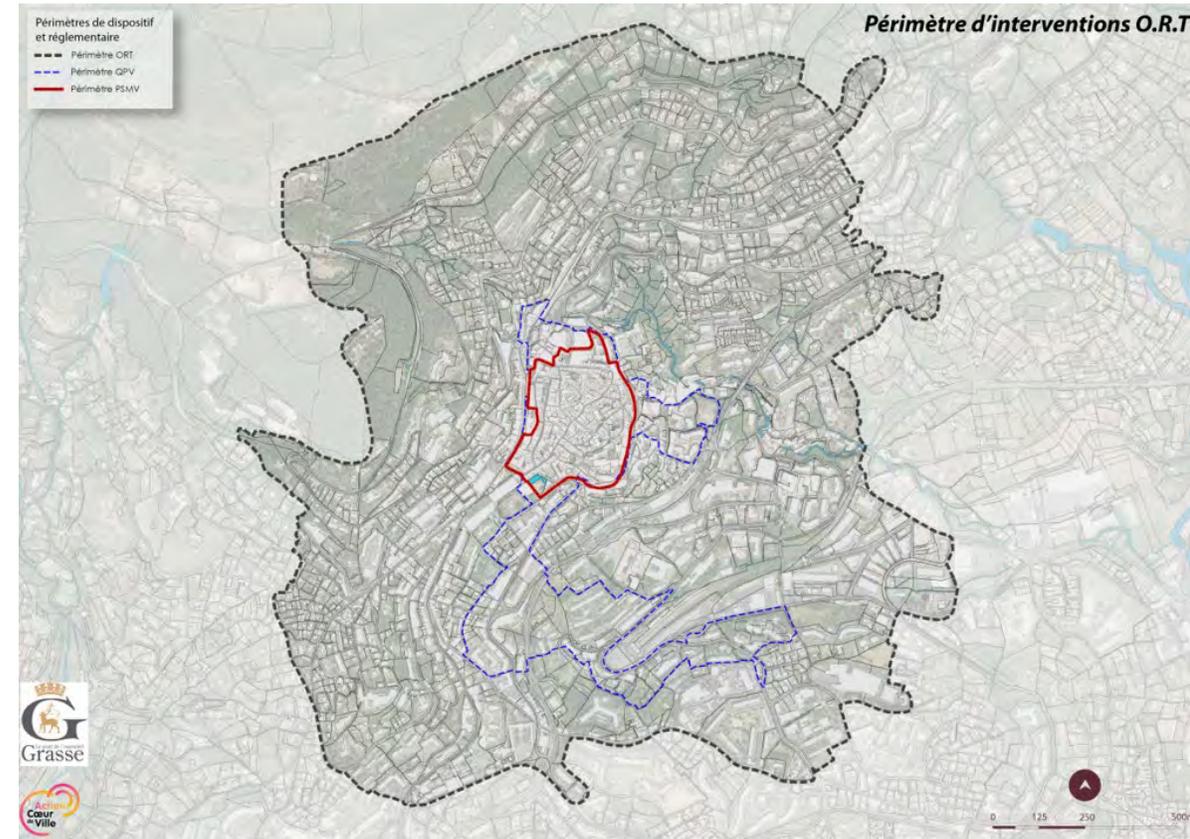
**Réconcilier les Grassois et les habitants du pays de Grasse** avec le cœur de territoire, en proposant un positionnement commercial singulier et complémentaire avec le projet Martelly, **une valorisation du patrimoine urbain** et architectural, des équipements publics et services rénovés et attractifs.

### ➤ NOTE DE FOND :

**Revaloriser le cadre de vie du grand centre grassois** en retravaillant les entrées de villes.

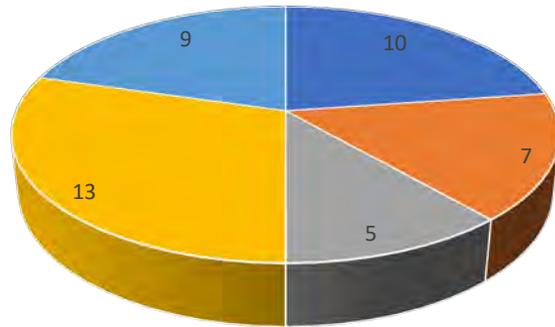
Par la **Construction un réseau d'espaces verts en balcon** de la Gare à l'alt 500, ces espaces verts seront liés par les traverses existantes.

**Améliorer la qualité de l'habitat en centre ancien** et permettre les parcours résidentiels dans le grand centre, tout en réduisant l'empreinte carbone de la rénovation et de la fabrication bâtimementaire.



## GRASSE: PROJET ACV DOTER LA COLLECTIVITÉ D'UN RÉFÉRENTIEL COMMUN

FICHES ACTIONS EN COURS

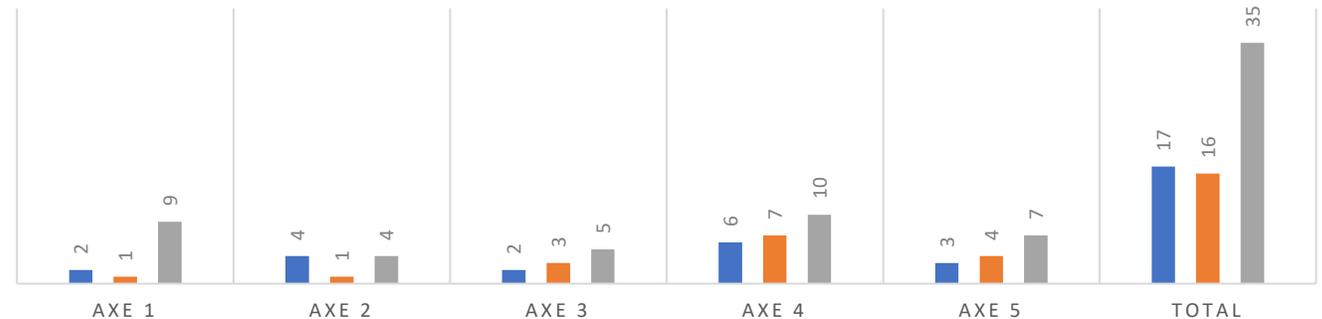


■ AXE 1 ■ AXE 2 ■ AXE 3 ■ AXE 4 ■ AXE 5

AXE	FICHES ACTIONS TERMINEES	FICHES ACTIONS RESTANTES	FICHES ACTIONS EN COURS	TOTAL FICHES ACTIONS
AXE 1	2	1	9	12
AXE 2	4	1	4	9
AXE 3	2	3	5	10
AXE 4	6	7	10	23
AXE 5	3	4	7	14
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>35</b>	<b>68</b>

FICHE ACTION AVANCEMENT

■ FICHES ACTIONS TERMINEES ■ FICHES ACTIONS RESTANTES ■ FICHES ACTIONS EN COURS



- *Un total de 52 FA en cours ou terminées soit 76% du total des fiches actions de la convention*
- *Dont 16 fiches actions en cours par le NPNRU ou la SPL soit 36% des fiches actions en cours.*

## GRASSE: PROJET ACV DOTER LA COLLECTIVITÉ D'UN RÉFÉRENTIEL COMMUN

### Budget

	Montant ACV Fourchette haute 2019-22	RECETTES PREVUES ACV (hb) 2019-22	Cout prévisionnel subventionné 2019- 2022	Montant ACV Fourchette haute 2019-29	Investissement tous dispositifs et actions engagées (2019-29)
AXE 1	393 000,00 €	195 500,00 €	<b>197 500,00 €</b>	393 000,00 €	13 693 000,00 €
AXE 2	399 990,00 €	169 800,00 €	<b>230 190,00 €</b>	579 990,00 €	2 383 172,00 €
AXE 3	1 560 000,00 €	687 500,00 €	<b>872 500,00 €</b>	4 560 000,00 €	3 760 000,00 €
AXE 4	910 000,00 €	366 000,00 €	<b>544 000,00 €</b>	18 320 000,00 €	21 821 582,00 €
AXE 5	7 849 427,00 €	3 116 450,00 €	<b>4 732 977,00 €</b>	8 824 009,00 €	9 139 009,00 €
TOTAL	<b>11 112 417,00 €</b>	<b>4 535 250,00 €</b>	<b>6 577 167,00 €</b>	<b>32 676 999,00 €</b>	<b>50 796 763,00 €</b>

→ Investissement total Ville + Agglo ACV 2018-2021 :  
10,6 millions d'€ investis.

Pour rappel le projet de convention prévoyait 11.5 millions sur  
la période 2018-2022.

Le taux de réalisation est donc très bon environ 90%

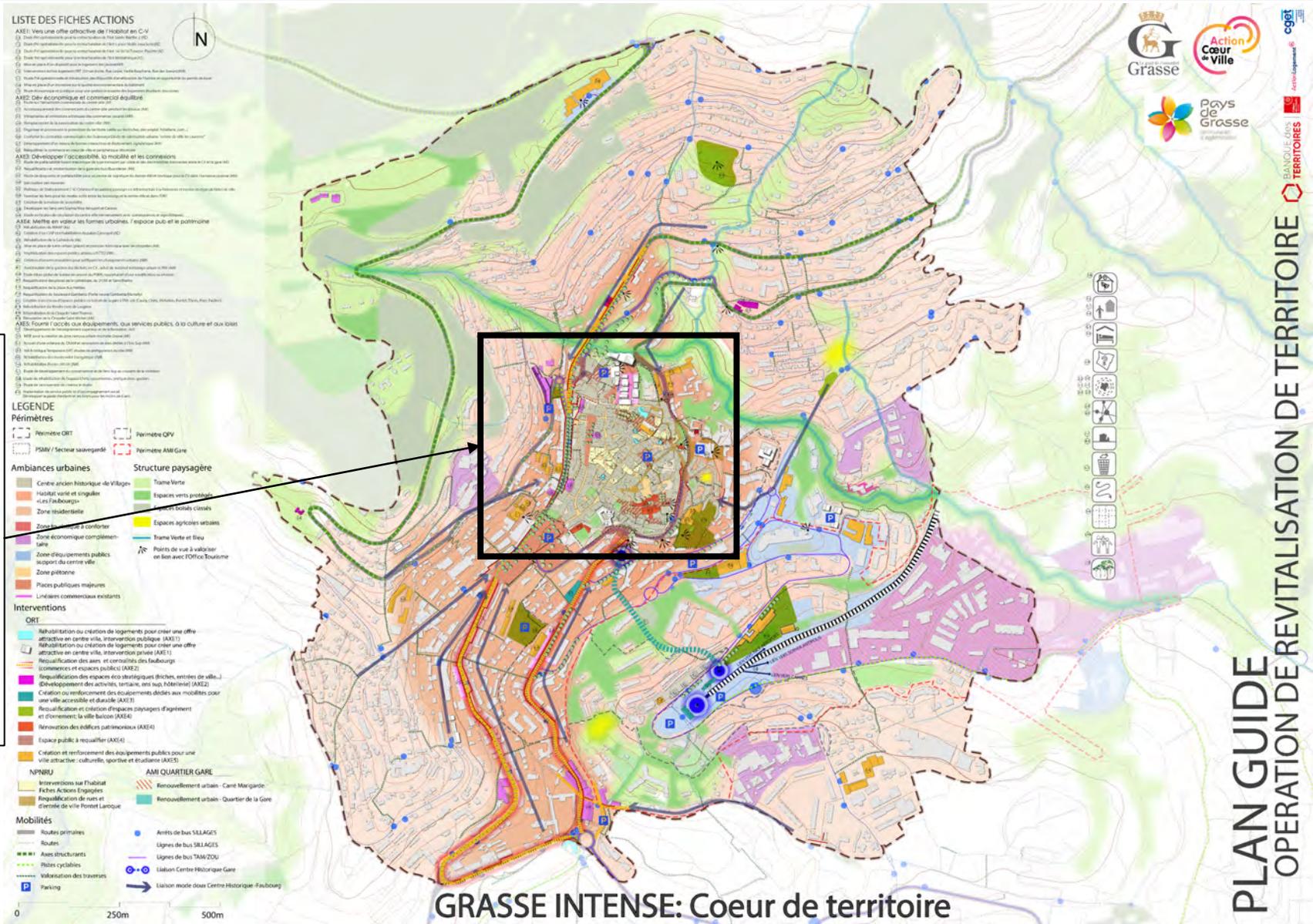
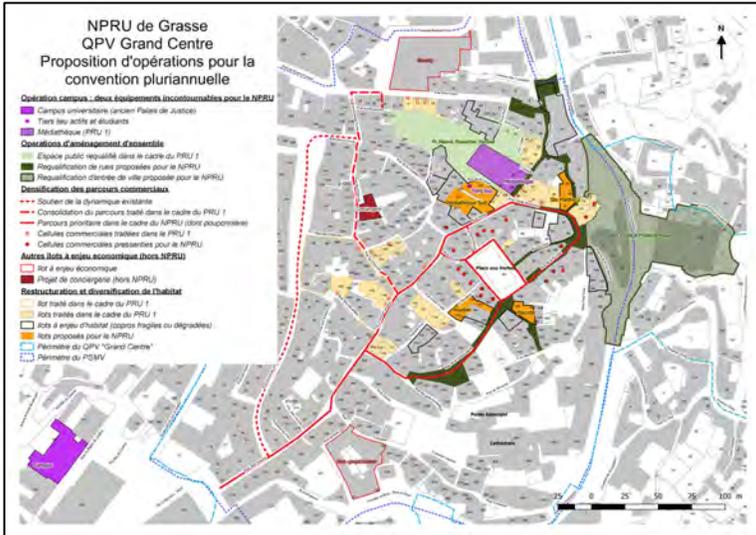
### TRAVAUX A VENIR POUR 2022

Projets co-financés par le programme ACV :

- 2022 : (790k€)(sous réserves)
- DSIL : Développement de l'enseignement supérieur et équipements du campus, requalification de la rue de l'ancien palais de justice, rénovation énergétique du service juridique de la ville de Grasse, Création maison de la mobilité, relocalisation de l'office du tourisme (777k€)
- Label ACV/Terre de jeux 2024, développement du design actif, requalification d'espaces publics pour encourager les modes actifs
- BDT : Aides à la capitalisation de la foncière de redynamisation, co financement manager de commerce 20k€
- AL : 100 000€\* à l'étude

# GRASSE:

ORT, UN PERIMETRE DE 20 MIN DE MARCHÉ A PIED AUTOUR DU PSMV

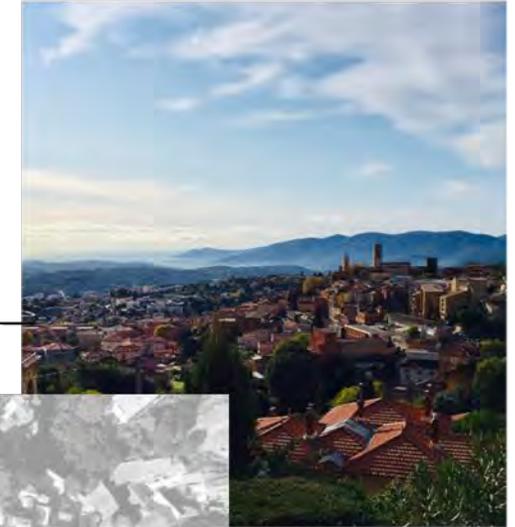
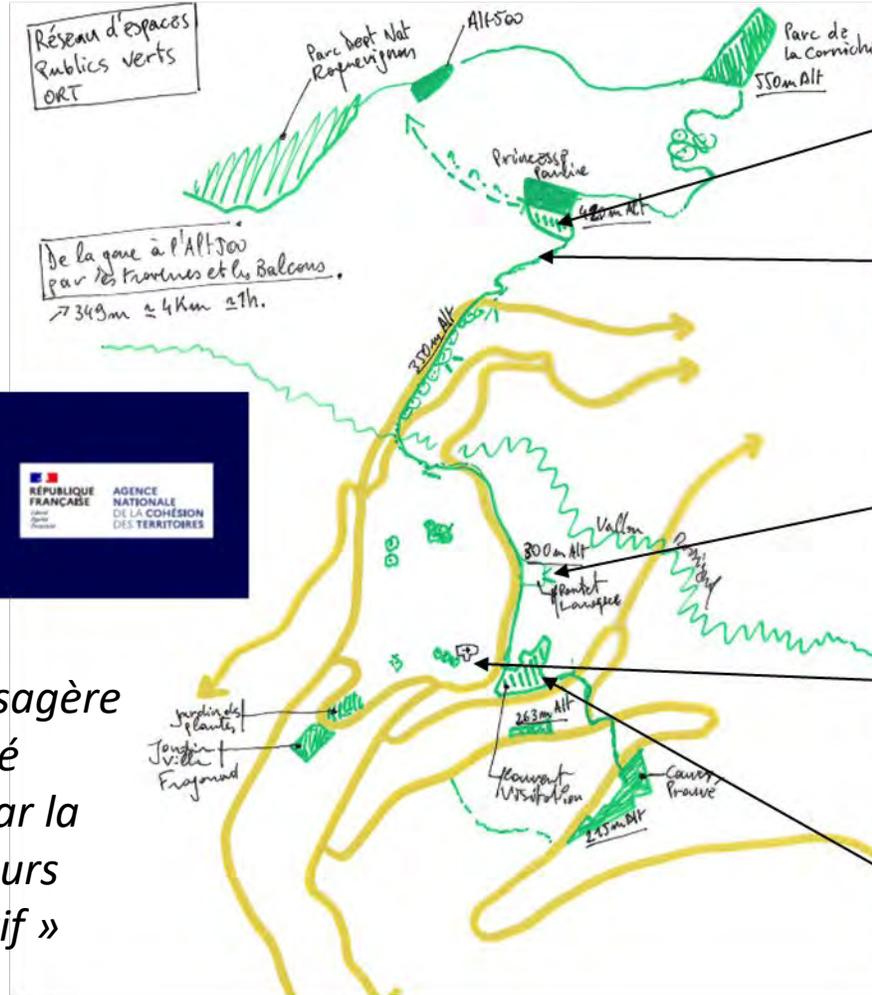


GRASSE INTENSE: Coeur de territoire

# GRASSE:

## Le Parcours en balcon paysager

La création d'un réseau d'espace vert en balcon et les traverses



Valoriser l'identité paysagère mais aussi la singularité productive de la ville par la mise en place de parcours olfactif « Design Olfactif »

## **ROLE DE LA SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT**

### **Grands principes d'interventions de la SPL PGD**

#### **→ Aménager**

Mise en œuvre de projet urbain ou de politiques locales de l'habitat

Actions en faveur du maintien et de l'accueil d'activités commerciales

#### **→ Renouveler**

Actions en faveur du renouvellement urbain

Actions en faveur de la sauvegarde ou de la mise en valeur du patrimoine bâti

#### **→ Equiper**

Réalisation de toute opération de construction ou de réhabilitation

Réalisation d'équipements public

### **Evolutions de la structure et de ses missions :**

**1975 => SARIG:** Société préexistante de portage foncier (Malraux et 1er PSMV, PRI, expro,, foncier, prescripteur travaux, suivi travaux lien ABF investisseur...)

**1996 => SEM Grasse développement,** 1ère concession d'aménagement 1996 sur le secteur sauvegardé intégral + étendu au PRI + étendu au PNRU Anru 1 2008,

**2012 => SPL en (défaut de priver la structure d'opérations pour le compte de privés)**

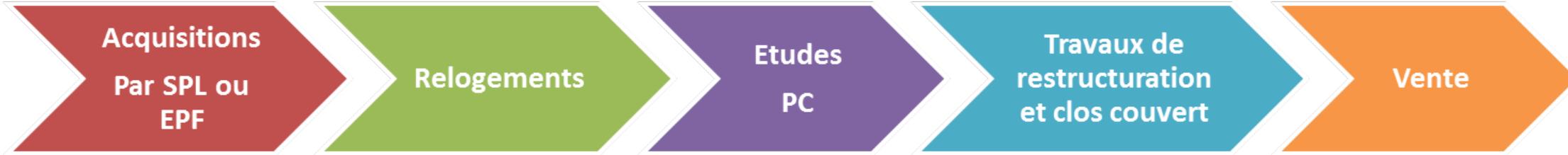
**2014 => SPL Pays de Grasse Développement (CA compétence habitat ; intérêt d'amener des opérations sur des communes périphériques) ; 2ème concession pour compléter 4 îlots + 1 boucle commerciale, NPNRU Anru 2, 2020**

aujourd'hui SPL autour de 5 / 6 personnes : 3 personnes OPAH énergie + 1 façade + 1 aménagement centre ancien + directeur

**T3 2022 => :** Création d'un attelage foncière SEM de redynamisation et SPL, accompagner le projet de campus et de redynamisation commerciale notamment

## ROLE DE LA SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT

**Opérations de recyclage**  
*MO SPL*



**Opérations de production de logements**  
*(reconstitution, diversification, droit commun)*  
*MO bailleur social*



**Sans intervention de la SPL et des dispositifs de politique de la ville ou de redynamisation :**

→ Pas de possibilité de projets car rien n'est rentable !!

### MISSIONS TECHNIQUES

- *Archéo du bâti, diagnostics structures, patrimoine, méthodes traditionnelles, récupération de matériaux*
- *Sites occupés, relogements*
- *Foncier : ville ou EPF, les acquisitions ont été anticipées PB, exceptionnellement PO ; bp d'amiable*
- *Etudes de programmation, programme important, ces immeubles ont des destinations et sont peu modifiables, créer des volumes habitables sans déstructurer et fragiliser..., se travaille par grappe de 3 à 7 immeubles*

## ROLE DE LA SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT



# ROLE DE LA SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT

Vers un renforcement de l'ingénierie et des moyens financiers  
Un COPIL à venir en début d'année pour valider les orientations

Centre-ancien de Grasse : de nombreux immeubles/ilots déjà maîtrisés, réhabilités ou en projet  
La proposition d'une intervention ambitieuse sur 4 ilots stratégiques complémentaires, à terme, mais à préparer dès à présent

**Ilot Fontette Charité Vieille**  
UN LIEN A CREER ENTRE LA MEDIATHEQUE ET LE PROJET D'UN MUSEE  
création d'une ouverture / d'un lien entre le projet d'une médiathèque et le projet d'un musée  
qualification de la voirie/qualité de l'habitat  
aménagement de l'habitat  
aménagement de l'habitat

**Ilot « Goby-Vercueil »**  
PARFUMERIE A QUALIFIER  
aménagement de l'habitat  
aménagement de l'habitat  
aménagement de l'habitat

**Ilot Charles Nègre / Gambetta, dont Copropriété « Ch. Nègre »**  
QUALIFICATION DU LIEN ENTRE LA VILLE HAUTE ET LA VILLE BASSE  
aménagement de l'habitat  
aménagement de l'habitat  
aménagement de l'habitat

**Ilot Répîtrel / Poissonnière**  
RESTRUCTURATION D'UN ILOT POUR OUVRIER LA RUE REPITREL ET GENERER UN COEUR D'LOT QUALITATIF  
aménagement de l'habitat  
aménagement de l'habitat  
aménagement de l'habitat

## Budget prévisionnel pour les 2 prochaines OPAH, synthèse INGENIERIE + GLOBAL

### Budget ingénierie :

Hypothèse de 4 ETP pour le suivi animation

+

frais de fonctionnement et de communication

= 285 000 € environ par an de frais d'ingénierie

Ces frais sont pris en charge par l'Anah :

- A 50 % dans le cadre de l'OPAH RU
- A 35 % dans le cadre de l'OPAH intercommunale

La banque des territoires peut également participer à hauteur de 25 %, notamment dans le cadre de l'OPAH RU

Pour la CAPG, cela correspond à une participation annuelle à l'ingénierie d'environ :

- 165 000 € sans la participation de la banque des territoires
- 130 000 € avec la participation de la banque des territoires

→ Soit au global **pour la CAPG, par an :**

- 252 000 € de subvention
- +
- 130 à 165 000 € d'ingénierie
- = 380 000 € à 420 000 € hors opérations de recyclage

→ Soit au global **pour l'Anah, par an :**

- 885 000 € de subvention
- +
- 120 000 € d'ingénierie
- = 1 M€ hors opérations de recyclage



26 Novembre 2021

COMITE  
TECHNIQUE



Janvier / Février 2022

- Restitution finale de l'étude pré opérationnelle en COPIL
- Finalisation des conventions d'opérations OPAH / OPAH RU



Mars / Juin 2022

Circuit de signatures des différents partenaires

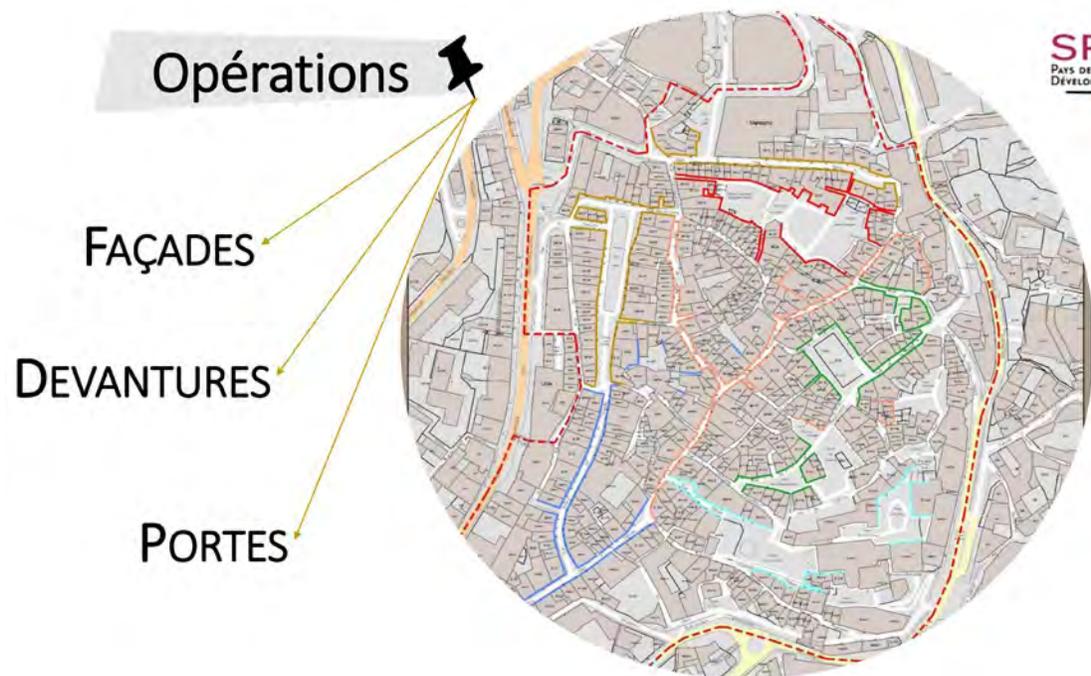


Été 2022

- Conventions signées
- Lancement des opérations

## ROLE DE LA SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT

*Actuellement la collectivité a un budget de 400 000€/an pour l'ensemble des secteurs*



*Une nouvelle fiche action à valider*

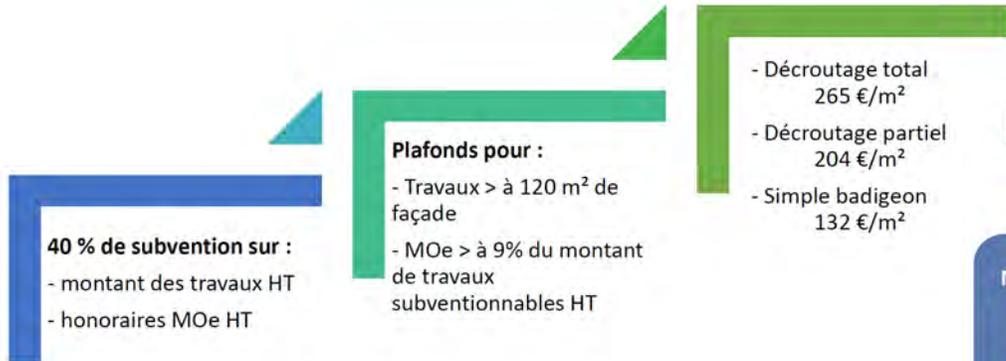
*Un périmètre à définir en fonction des capacités d'investissements de la ville de Grasse*



# ROLE DE LA SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT

## Le subventionnement

### Taux de subventionnement pour les façades



*Ainsi selon la doctrine ANAH:  
25% de 5000€ / LOGEMENT max soit 1250€  
X Le nombre de logement*

*Avant de mettre en œuvre un besoin d'uniformiser les plafonnements et références de base*

## Le subventionnement

### Exemples de calcul de la subvention maximale par façade



Montant des travaux pour 1 façade de 120 m<sup>2</sup> en décroustage total :  
Subvention totale : 13.864,80 €

- Montant des devis : 52.170 € HT  
- Calcul du montant des travaux subventionnables : 120 X 265 = 31.800 €  
- Calcul du montant de la subvention : 31.800 x 40% = **12.720 €**

- Montant honoraires Moe : 3.000 € HT  
- Calcul des honoraires du MOe subventionnables : 31.800 x 9% = 2.862 €  
- Calcul du montant de la subvention MOe : 2.862 x 40% = **1.144,80 €**

Montant des travaux pour 1 façade de 120 m<sup>2</sup> en décroustage partiel :  
Subvention totale : 10.673,28 €

- Montant des devis : 48.170 € HT  
- Calcul du montant des travaux subventionnables : 120 X 204 = 24.480 €  
- Calcul du montant de la subvention : 24.480 x 40% = **9.792 €**

- Montant honoraires Moe : 3.000 € HT  
- Calcul des honoraires du MOe subventionnables : 24.480 x 9% = 2.203,20 €  
- Calcul du montant de la subvention MOe : 2.203,20 x 40% = **881,28 €**

Montant des travaux pour 1 façade de 120 m<sup>2</sup> en badigeon :  
Subvention totale : 6.906,24 €

- Montant des devis : 40.170 € HT  
- Calcul du montant des travaux subventionnables : 120 X 132 = 15.840 €  
- Calcul du montant de la subvention : 15.840 x 40% = **6.336 €**

- Montant honoraires Moe : 3.000 € HT  
- Calcul des honoraires du MOe subventionnables : 15.840 x 9% = 1.425,60 €  
- Calcul du montant de la subvention MOe : 1.425,60 x 40% = **570,24 €**

# UN NOUVEL OUTIL POUR AMELIORER LA PALETTE D'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE: Création d'une foncière de redynamisation

9 PARKINGS

2 828 PLACES

DE STATIONNEMENT AU  
CONTACT DU CENTRE VILLE

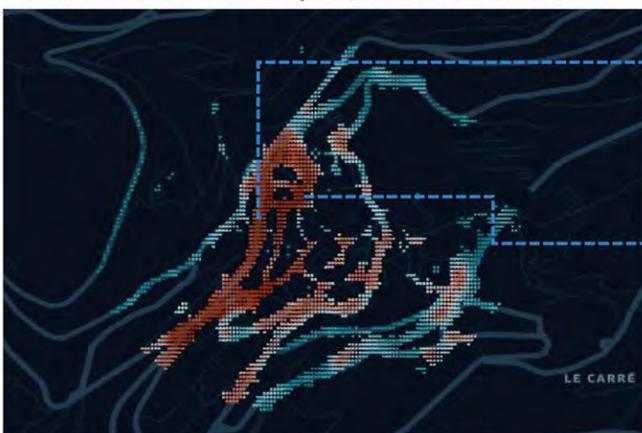
=

1 PLACE POUR 10 M<sup>2</sup>  
DE COMMERCES

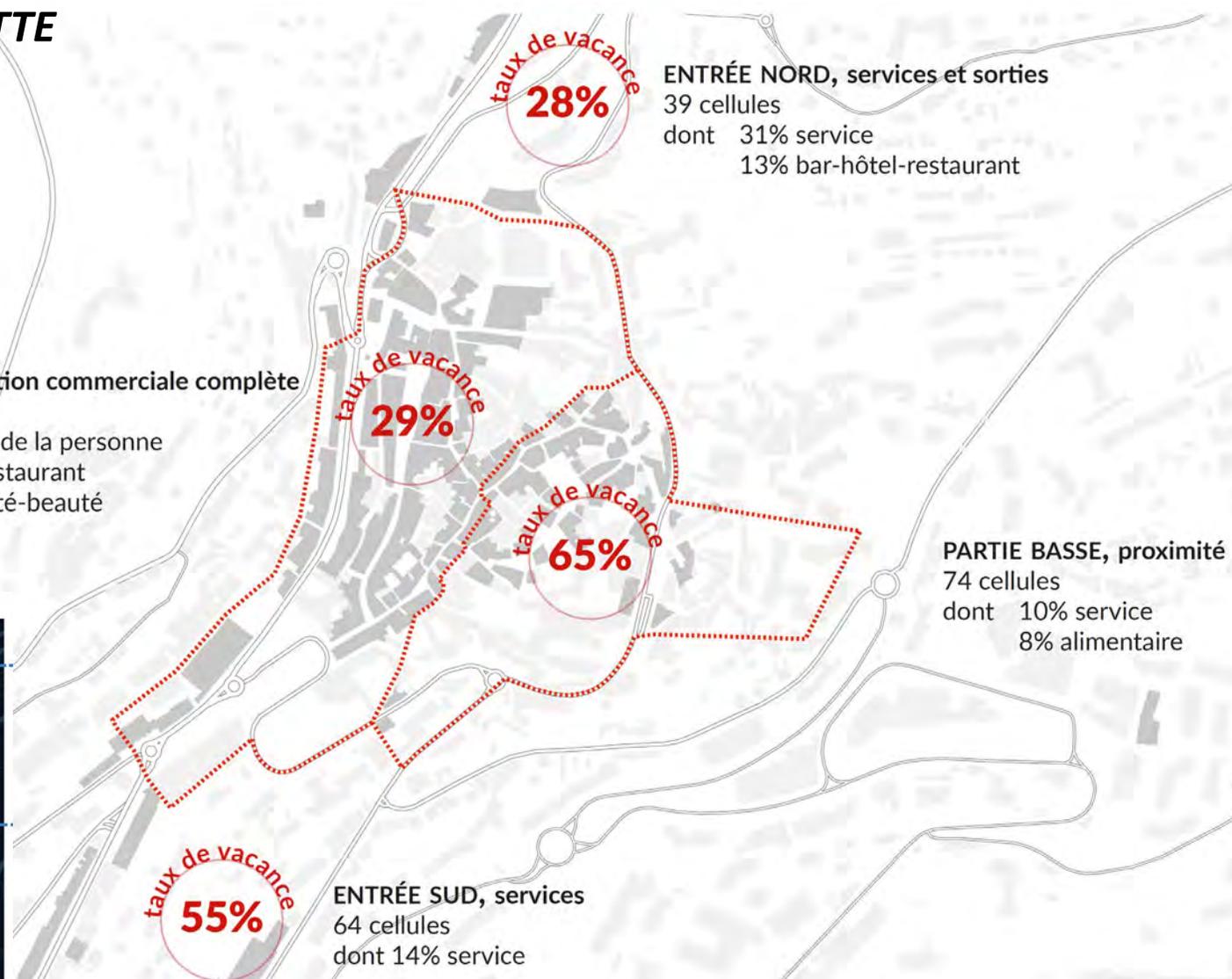
(LES PRÉCONISATIONS  
SONT DE 1 PLACE  
POUR 20 M<sup>2</sup>)

**PARTIE HAUTE, destination commerciale complète**  
295 cellules  
dont 14% équipement de la personne  
11% bar-hôtel-restaurant  
11% hygiène-santé-beauté  
11% alimentaire  
11% service

Carte de chaleur de la fréquentation de la zone d'étude

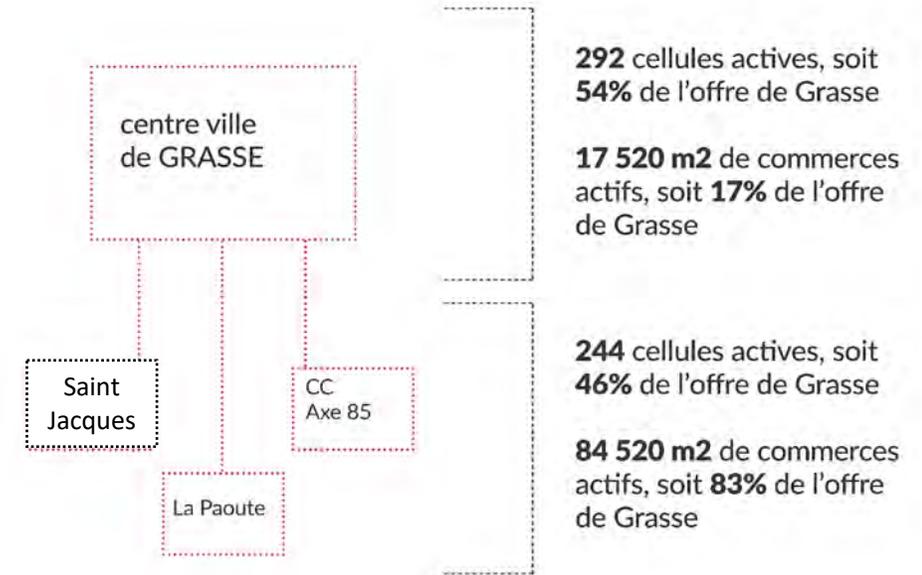


Légende : Fréquentation piétonne en indice



## ADAPTATION DES OUTILS D'AMÉNAGEMENTS: LE CAS DU COMMERCE

- UN DÉSÉQUILIBRE PÉRIPHÉRIE CENTRE VILLE (83% VS 17%)
- UNE VACANCE IMPORTANTE 25%
- UNE TAILLE DES COMMERCES INADAPTÉS (59M<sup>2</sup>) EN MOYENNE DANS LE CENTRE
- CONSOLIDER MARTELLY EN TERME DE SEUIL DE SURFACE COMMERCIALE AUJOURD'HUI INSUFFISANTE POUR RAYONNER
- COMPLETER L'OFFRE NOTAMMENT PAR DES FRANCHISES ET DE L'ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE ET DE LA MAISON, ET DE L'ALIMENTAIRE



les consommateurs se rendent dans le centre ville...



en voiture **54%**  
à pied 30%  
en transport en commun 13%  
en vélo 2%

les consommateurs stationnent...

dans les parkings **80%**  
dans les rues 20%

32% parking Honoré Cresp  
20% parking notre Dame des fleurs  
10% parking hôtel de Ville-Cathédrale

TYPLOGIE	NOMBRE DE LOCAUX	%	MOYENNES idéales en centre ville
Vacant	180	38%	5-8% <span style="color:red">■</span>
Café-hôtel-restaurant	46	11%	10-13% <span style="color:green">■</span>
Services	60	13%	15-18% <span style="color:green">■</span>
Hygiène-santé-beauté	44	10%	9-12% <span style="color:green">■</span>
Équipement de la personne	44	9%	20-23% <span style="color:red">■</span>
Alimentaire	42	9%	15-18% <span style="color:red">■</span>
Culture / loisirs	31	6%	11-14% <span style="color:red">■</span>
Équipement de la maison	19	4%	10-15% <span style="color:red">■</span>
<b>TOTAL</b>	<b>466</b>	<b>100%</b>	

UNE OFFRE DE CAFÉ-RESTAURANT CONSÉQUENTE

UNE OFFRE EN HYGIÈNE-SANTÉ-BEAUTÉ CRÉANT LA DESTINATION ET RÉPONDANT AUX BESOINS DU QUOTIDIEN

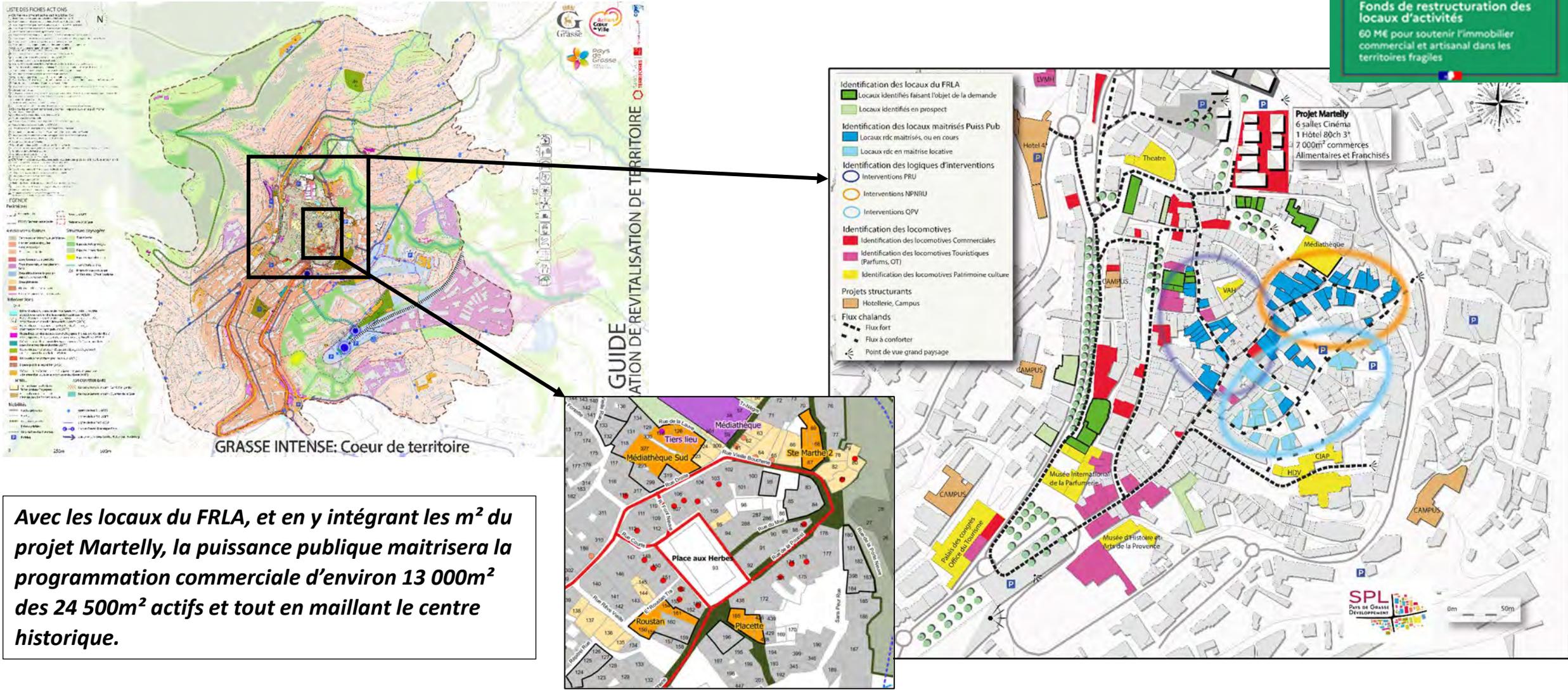
UNE OFFRE ALIMENTAIRE SOUS REPRÉSENTÉE, S'APPUYANT SUR UNE ZONE DE CHALANDISE RESTREINTE

UN ACHAT PLAISIR SOUS REPRÉSENTÉS (ÉQUIPEMENTS DE LA PERSONNE ET DE LA MAISON, CULTURE/LOISIRS)

UN TAUX DE VACANCE TRÈS ÉLEVÉ GÉNÉRANT UNE DISCONTINUITÉ DE L'OFFRE ET QUESTIONNANT LE DEVENIR DE CERTAINS LINÉAIRES

# UNE STRATÉGIE COHERENTE ET ARTICULEE SUR PLUSIEURS DISPOSITIFS

**Fonds de restructuration des locaux d'activités**  
60 M€ pour soutenir l'immobilier commercial et artisanal dans les territoires fragiles

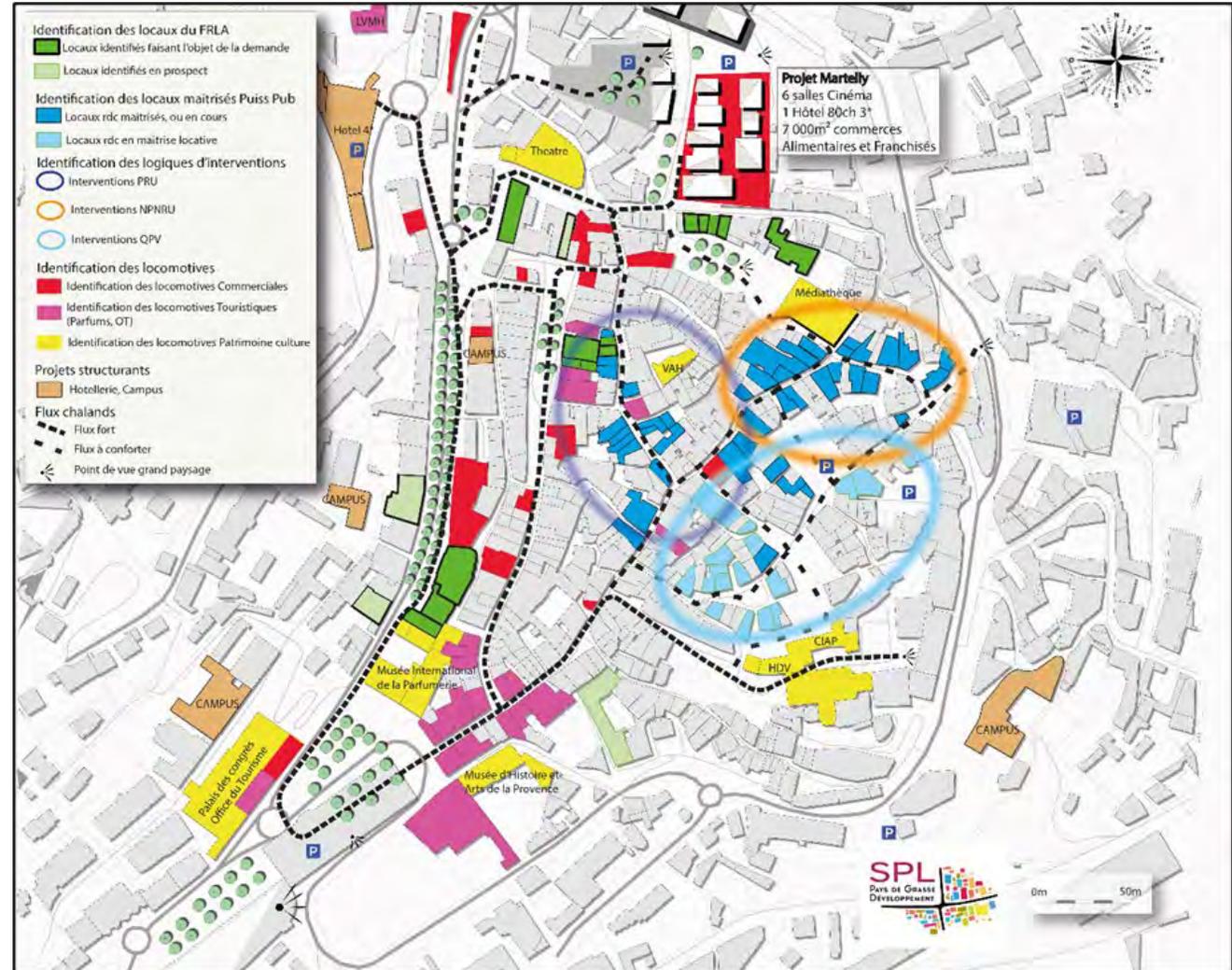


**Avec les locaux du FRLA, et en y intégrant les m<sup>2</sup> du projet Martelly, la puissance publique maîtrisera la programmation commerciale d'environ 13 000m<sup>2</sup> des 24 500m<sup>2</sup> actifs et tout en maillant le centre historique.**

## UNE STRATÉGIE COHERENTE ET ARTICULEE SUR PLUSIEURS DISPOSITIFS

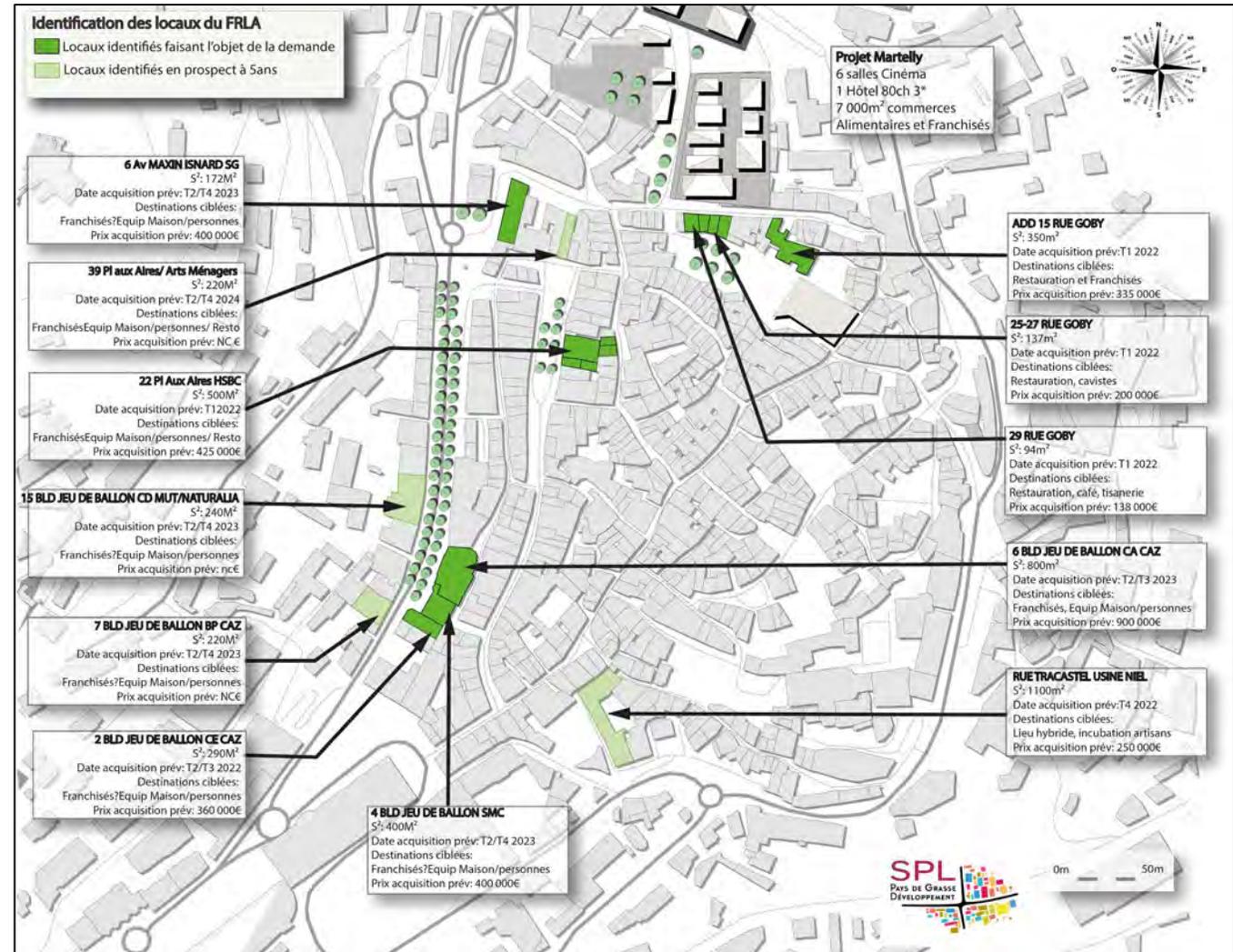
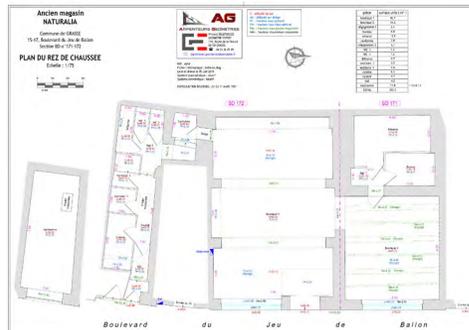
- REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS ET VISITEURS DU CENTRE VILLE
- CONSTITUER UN POLE COMMERCIALE TANT EN QUALITE QU'EN QUANTITE
- CRÉER UNE INTENSITE D'USAGES ENTRE PATRIMOINE CULTURE ET SHOPPING
- FORTIFIER L'IDENTITE DE VILLE FABRIQUE PAR DU COMMERCE EXPERIMENTIEL
- TRANSFORMER ET OPTIMISER LES LOCAUX POUR Y LOCALISER L'ACTIVITE IDOINE
- DOTER LA COLLECTIVITE DE MOYENS EFFICIENTS
  
- **CRÉER DEUX POLES GENERATIEURS DE FLUX COMPLEMENTAIRES POUR IRRIGUER LE CENTRE:  
UN A L'EST (COMMERCE LOISIRS CULTURE)  
UN AUTRE A L'OUEST (MUSEE SAVOIR FAIRE CAMPUS PATRIMOINE)**

**JUGULER LA CROISSANCE EN PERIPHERIE (ORT+OAP)**



## FAIRE CONCORDER L'OFFRE ET LES BESOINS IMMOBILIERS

- ALLER CHERCHER 2700M<sup>2</sup> SUR 8 CELLULES AFIN D'AVOIR UN EFFET LEVIER NOTAMMENT SUR LE JEU DE BALLON
- 8 FRANCHISÉS D'UN COUP POUR S'AUTONOURRIR ET COMPLÉTER MARTELLY, AVOIR DES LOCOMOTIVES CAPABLES DE RÉGÉNÉRER DES FLUX ET REDONNER DE LA VALEUR AUTRES LOCAUX
- PLUS GRAND LOCAUX, PLUS GRAND REVENU, ARTÈRE BANQUABLE
- INTERVENIR SUR LES PLACES DE LA MÉDIATHÈQUE POUR PARACHEVER LA REDYNAMISATION DE CE SECTEUR.



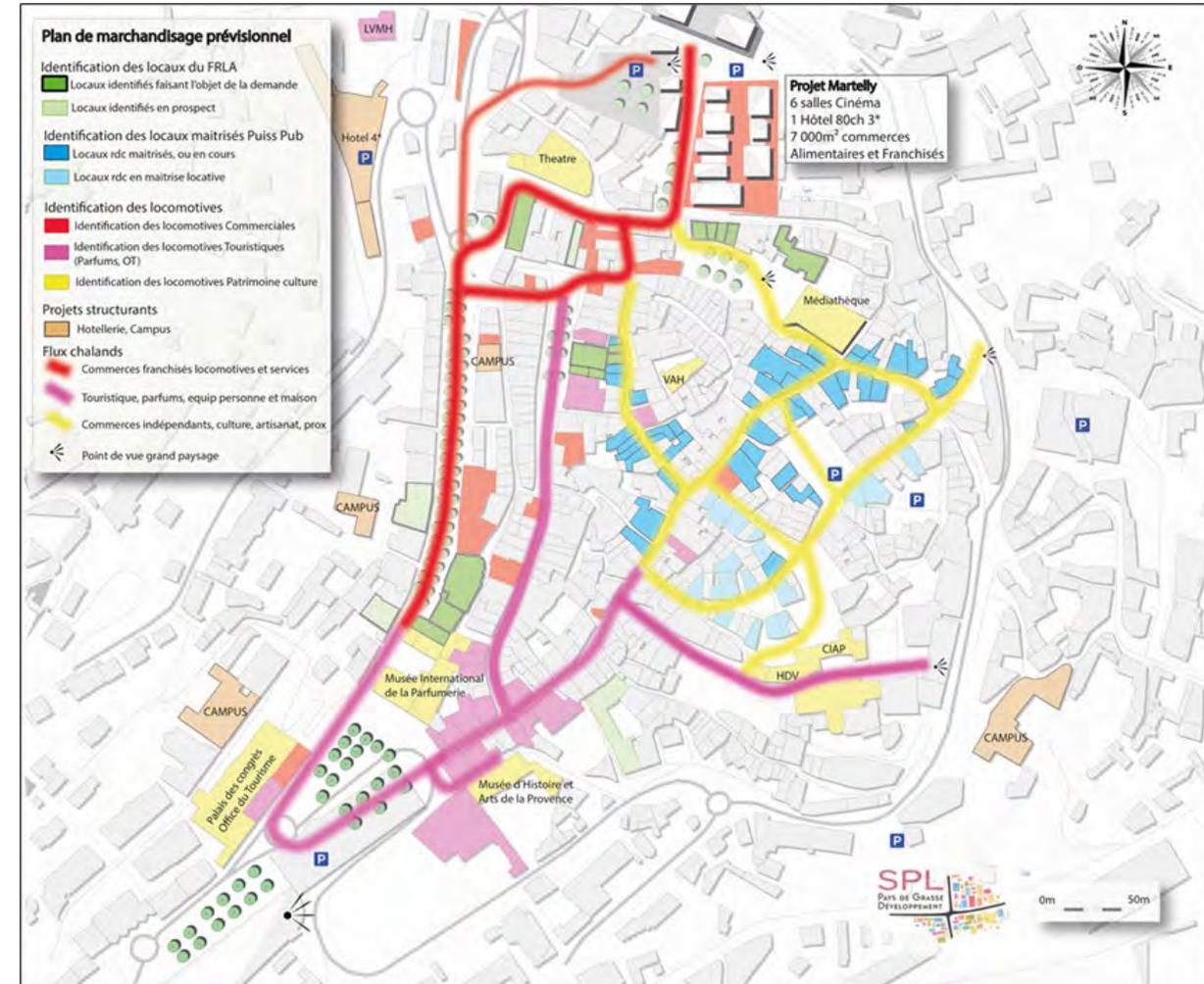
## UN PLAN DE MARCHANDISAGE POUR GUIDER LES PORTEURS MAIS AUSSI DISSUADER LES FONCTIONS NON DESIRÉES

- **Opportunité:** le recyclage des friches bancaires sur l'artère premium, le projet Martelly
- **Surfaces:** Maîtriser le plus de surface pour garder la main sur la programmation et avoir une palette de produits complémentaires
- **Emplacements:** Réamorçage des parcours et boucle par le liaisonnement d'équipements, de MH, de point de vue vers la mer, les musées... Valorisation patrimoniale de certains locaux
- **Besoins:** des habitants, des usagers, mais aussi et surtout des exploitants
- **Avantages sur la Côte d'Azur:**

Les loyers plus bas... un aura international

### Des facteurs de réussite supplémentaires:

- Un encadrement par la mise en place du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat dans les zones commerciales ou en devenir de la ville
- Des outils de travail et de coordination EPCI/Ville



## **UN PROJET COMPLET QUI S'APPUIE SUR TOUS LES OUTILS DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

- **CAPG: COMPETENCES ESR et RU**
- **VILLE: MOD projet + MAD locaux**
- **SPL: MOD logements étudiants**
- **SEM: LOCAUX ENSEIGNEMENTS ET LOGEMENTS SUIVRE**

« La première fois que j'ai évoqué avec mon administration l'idée de Grasse Campus, on m'a rappelé gentiment quelques principes de base : la mairie s'occupe des écoles, le conseil départemental traite des collèges, le conseil régional a pour charge les lycées et c'est l'Etat qui gère les questions liées à l'enseignement supérieur et la recherche.

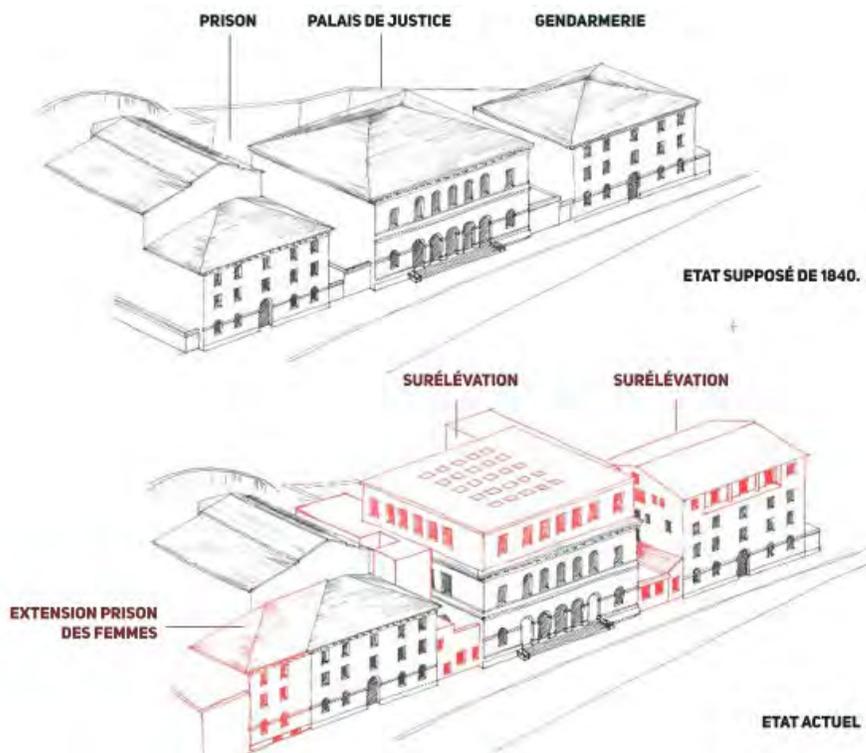
C'est contre cette sectorisation que je lutte et à Grasse, je suis en train de prouver que j'ai raison de le faire. Qui mieux qu'un maire, en lien avec son tissu économique, en lien avec les proviseurs locaux, en lien avec ses projets structurants, ses ressources, ses partenaires, ses habitants, peut dire ce qu'il faut pour son territoire ? »

### **LE DEPLOIEMENT DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR, DE LA RECHERCHE ET DES FORMATIONS A GRASSE :**

*Valoriser, stimuler un territoire et ses patrimoines*



## RESPECTER LE GENIE DU LIEU ET LES TRACES DE L'HISTOIRE



### Intérêt Patrimonial

L'édifice a conservé certains éléments architecturaux remarquables :

- Façade ordonnancée
- Vestibule d'entrée
- Cage d'escalier
- Ancienne salle d'audience
- Des ouvrages intéressants de menuiserie, serrurerie, gypserie, vitraux, revêtements de sols....





Vue d'ensemble de la façade Sud



Vue de l'espace étudiant

## Optimisation bioclimatique

### ▪ Profiter des apports gratuits l'hiver :

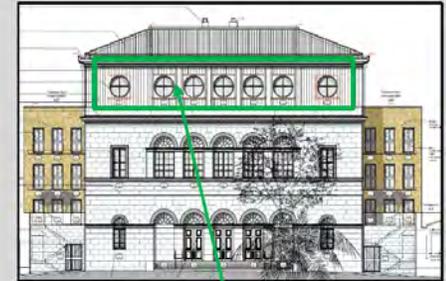
- Plantation d'arbres à feuilles caduques sur la façade sud-est

### ▪ Diminuer les apports l'été :

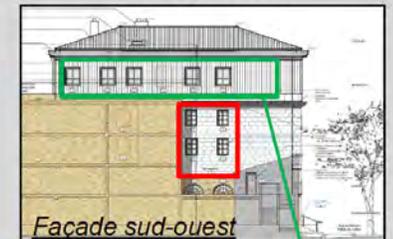
- Mise en places de protections solaires intégrées à la façade à chaque fois que possible/ protection historique
- Vitrages faible émissivité
- Plantation d'arbres à haute tige et feuilles caduques le long de la façade principale

### ▪ Décharger le bâtiment :

- Mise en place d'une surventilation nocturne
- Mise en place de brasseurs d'air dans les pièces des façades latérales dépourvues de protections solaires



BSO (Griesser)



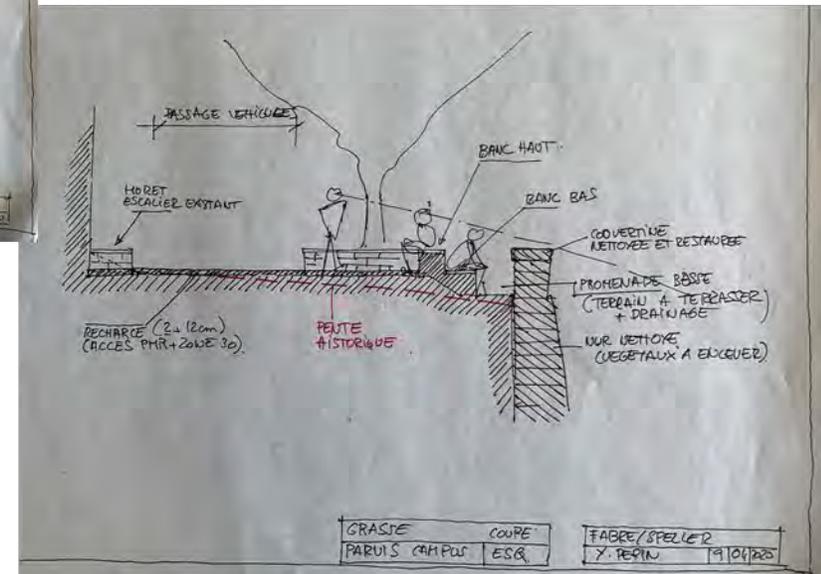
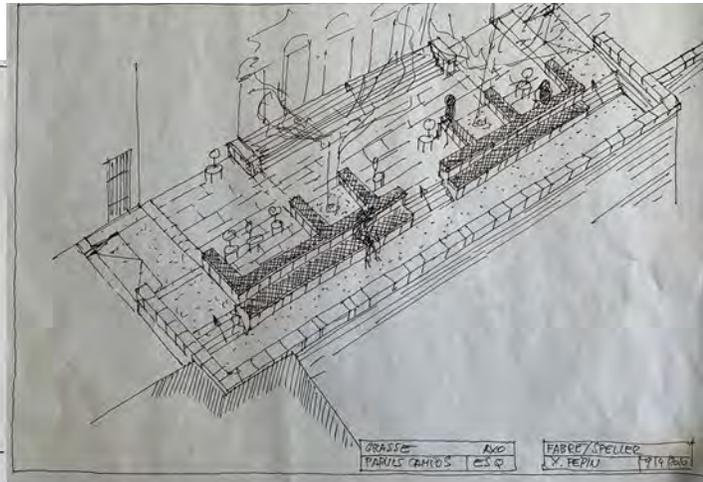
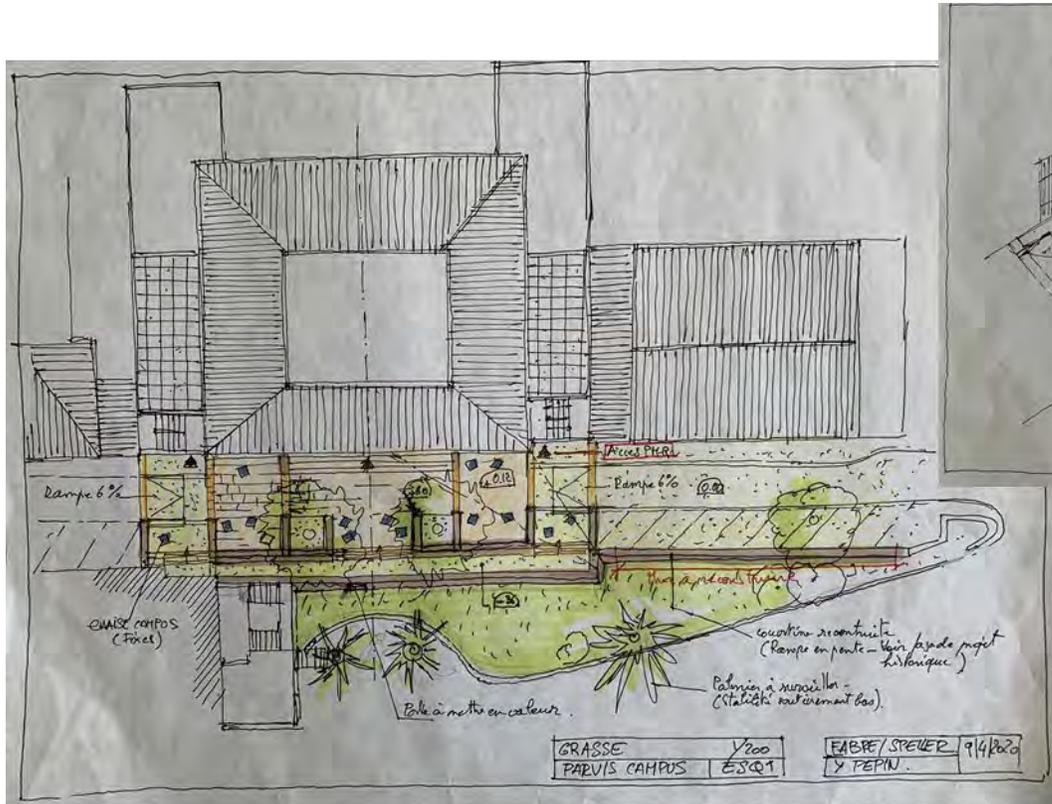
Façade sud-ouest



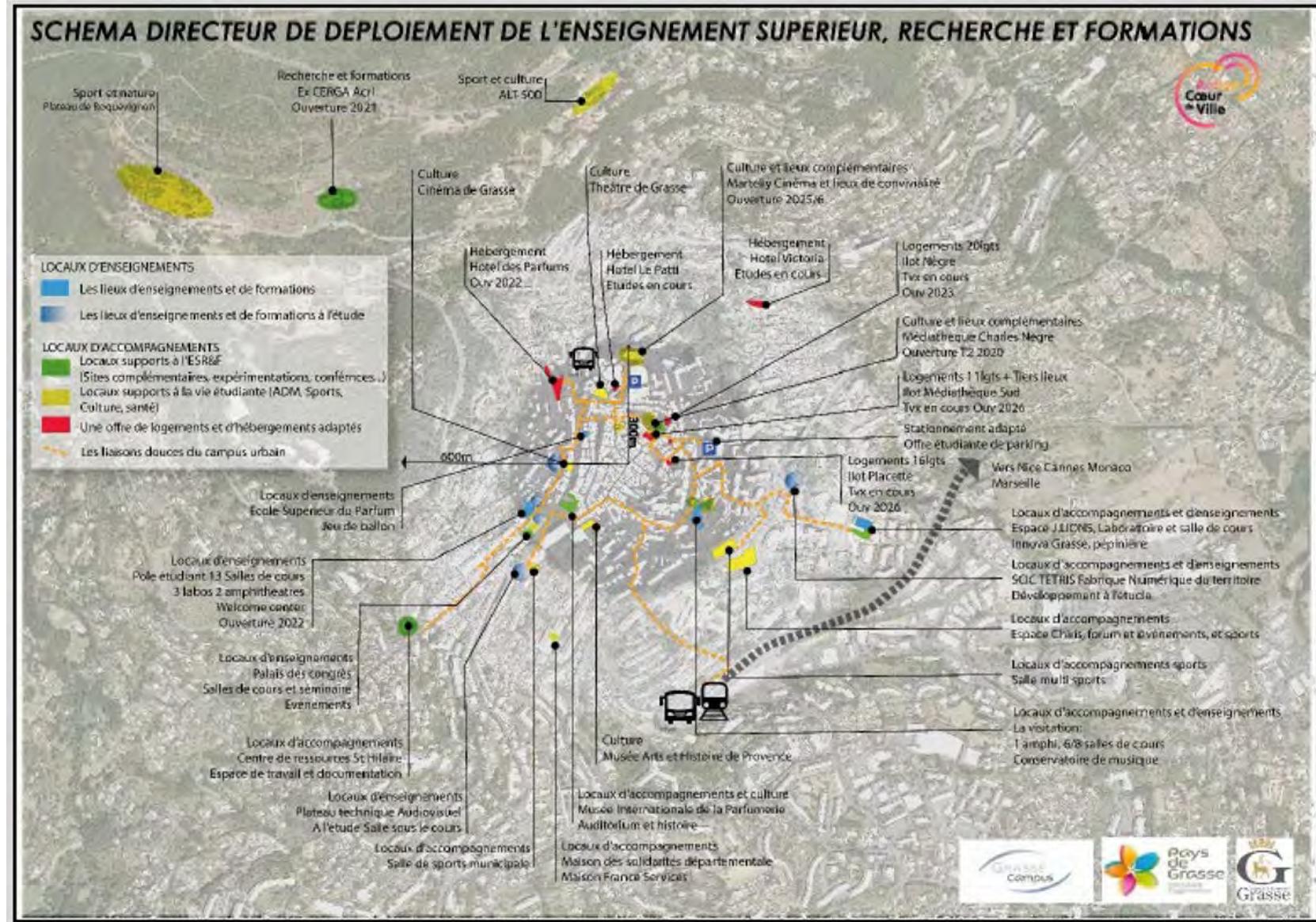
Mise en œuvre de stores toiles à projection pour les baies du niveau 04

(Griesser)

# UN NOUVEAU PARVIS POUR ACCOMPAGNER LA REHABILITATION DE L'ANCIEN PALAIS DE JUSTICE



# UN SCHEMA DIRECTEUR POUR FEDERER L'ENSEMBLE DES ACTEURS DU CAMPUS MULTISITES



# UN DEVELOPPEMENT EN RYTHME SOUTENU

## DEVELOPPEMENT DES CONVENTIONNEMENTS

Deux stratégies ont été arrêtées pour mettre en place et développer l'ESR sur le territoire : le **développement de conventionnement** proposant aux établissements du supérieur d'adhérer aux services de GRASSE CAMPUS et la **prospection de nouveaux partenaires académiques**.



Fig 1. Conventions d'adhésions aux services de GRASSE CAMPUS. Signatures prévues en septembre 2020

### EN 2020, GRASSE CAMPUS C'EST :

**16 établissements** en Pays de Grasse | **10 conventions signées** avec des établissements hôtes  
**19 formations diplômantes** | **7 nouveaux partenaires académiques**  
**> 800 étudiants**

Le nombre d'établissements dispensant des formations post-bac diplômantes est passé de 7 en 2017 à 16 en 2020, soit une croissance de 128 % dont les ¾ imputables à la stratégie de prospection du campus territorial.

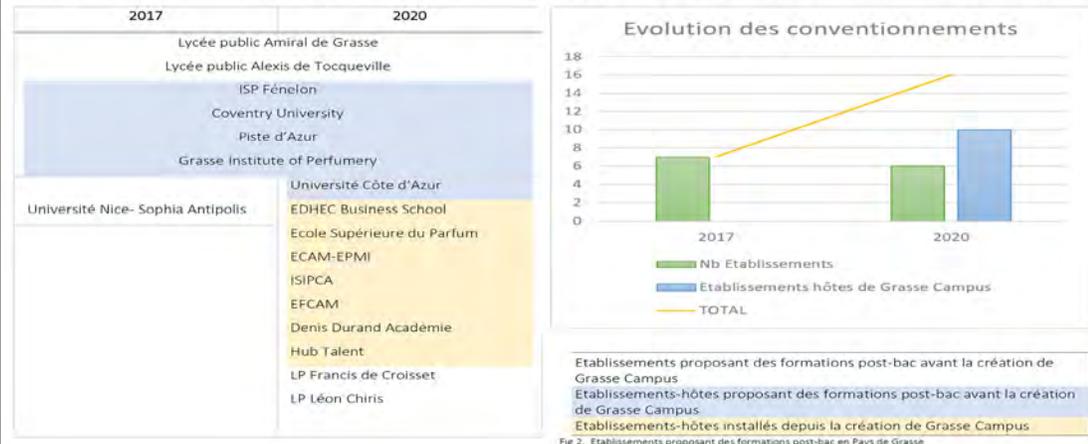


Fig 2. Etablissements proposant des formations post-bac en Pays de Grasse

## LES ARRIVEES PREVUES

### Rentrée 2021

ISCAE ouverture de 2 BTS : 2 cohortes puis 4 dès 2022  
 Anrigo ouverture d'une formation à définir : 1 cohorte  
 CNAM ouverture d'une formation à définir : 1 cohorte

BTS Communication

BTS Professions Immobilières

### Rentrée 2022

ISCAE ouverture d'un mastère : 1 cohorte puis 2 dès 2023

Mastère Communication digitale et stratégie globale

### Rentrée 2023

ISCAE ouverture de 2 bachelors: 2 cohortes

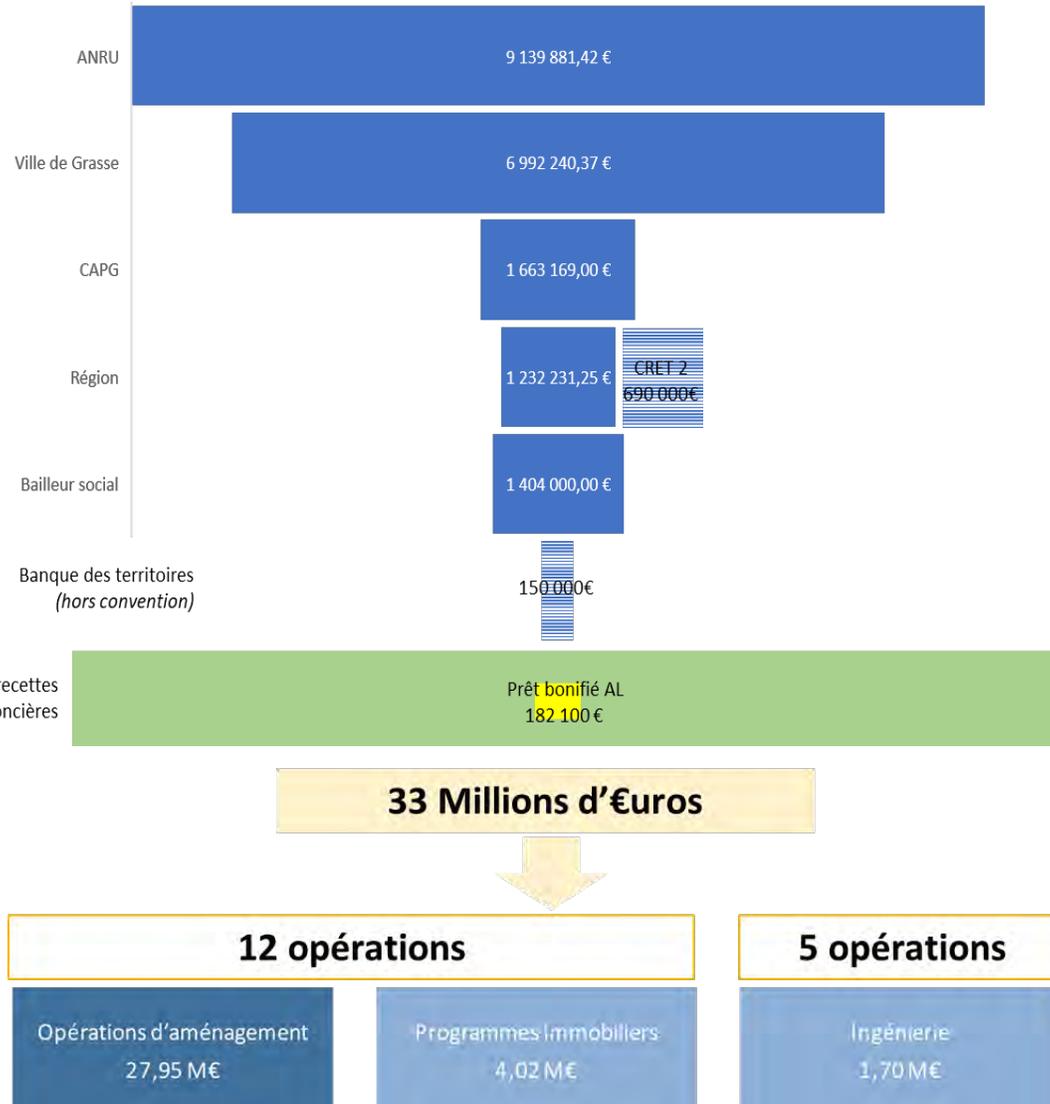
Bachelor Banque Assurances – Gestion de Patrimoine

Bachelor Chef de projet Communication



**Faits Marquants:**  
**Lancement des travaux du campus**  
**Adhésion des deux lycées Grassois: Amiral et Tocqueville**  
**Nouvelles écoles IDRAC+IET et institute de Photo EN 2022**

### les contributions financières



*Il faut amplifier les financements, voire créer une ligne budgétaire dédiée... et incrémenter des partenaires privés*

2020	BDT	AL	EPF	Etat	AUTRES	TOTAL DES RECETTES HYPOTHESE BASSE
AXE1	67 500,00 €	1 027 000,00 €	72 000,00 €	40 000,00 €	16 000,00 €	195 500,00 €
AXE2	7 300,00 €			71 500,00 €	19 000,00 €	97 800,00 €
AXE3	107 500,00 €			200 000,00 €	50 000,00 €	357 500,00 €
AXE4	20 000,00 €			84 000,00 €		104 000,00 €
AXE5	97 500,00 €			660 180,00 €	1 360 000,00 €	2 117 680,00 €
<b>Total</b>	<b>299 800,00 €</b>	<b>1 027 000,00 €</b>	<b>72 000,00 €</b>	<b>1 055 680,00 €</b>	<b>1 445 000,00 €</b>	<b>2 872 480,00 €</b>
2021	BDT	AL	EPF	Etat	AUTRES	
AXE1						- €
AXE2				36 000,00 €		36 000,00 €
AXE3				200 000,00 €	10 000,00 €	210 000,00 €
AXE4				57 000,00 €		57 000,00 €
AXE5	30 000,00 €			208 646,00 €		238 646,00 €
<b>Total</b>	<b>30 000,00 €</b>			<b>501 646,00 €</b>	<b>10 000,00 €</b>	<b>541 646,00 €</b>
2022	BDT	AL	EPF	Etat	AUTRES	
AXE1						
AXE2				36 000,00 €		36 000,00 €
AXE3				120 000,00 €		120 000,00 €
AXE4				205 000,00 €		205 000,00 €
AXE5	35 000,00 €			725 124,00 €		760 124,00 €
<b>Total</b>	<b>35 000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1 086 124,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 121 124,00 €</b>
TOTAL 19-22	BDT	AL	EPF	Etat	AUTRES	
AXE1	67 500,00 €	1 027 000,00 €	72 000,00 €	40 000,00 €	16 000,00 €	195 500,00 €
AXE2	7 300,00 €			143 500,00 €	19 000,00 €	169 800,00 €
AXE3	107 500,00 €			520 000,00 €	60 000,00 €	687 500,00 €
AXE4	20 000,00 €			346 000,00 €	- €	366 000,00 €
AXE5	162 500,00 €			1 593 950,00 €	1 360 000,00 €	3 116 450,00 €
<b>Total</b>	<b>364 800,00 €</b>	<b>1 027 000,00 €</b>	<b>72 000,00 €</b>	<b>2 643 450,00 €</b>	<b>1 455 000,00 €</b>	<b>4 535 250,00 €</b>



CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

---

**Faire avec l'existant,  
un problème ou une solution ?**

---

Jeudi 31 mars 2022

Soutenu par



**Merci à toutes et tous !**

**Déjeuner au loft - Reprise des 3 groupes de travail à 14h**

**Prochains RNA  
le jeudi 7 juillet 2022  
et le vendredi 25 novembre 2022**

Soutenu par