



# GRASSE

**UN  
PARTENARIAT  
AU  
LONG  
COURS**

---

**HORS-SÉRIE | 2022**





# GRASSE

## Le contexte : un centre ancien dégradé aux forts atouts patrimoniaux

La cité grasseoise offre un panorama quasi complet des outils existants en matière de rénovation urbaine.

C'est dans les années 90 que la ville a débuté son action de requalification. Le centre ancien était en effet dégradé et paupérisé, particulièrement dans sa partie basse. Malgré ses atouts et sa valeur patrimoniale, le charme de ses ruelles, de ses places, les panoramas qu'il offre, le centre a vu sa population baisser au fil des décennies. La vacance dans le centre historique (en matière d'habitat comme de commerces) a bondi, passant de 20% en 1982 à 44% en 1999. Les classes moyennes et supérieures ont délaissé les ruelles dont le charme est aussi synonyme d'exiguïté, lui préférant l'espace offert par les maisons individuelles, et les populations les plus démunies se sont retrouvées captives de l'habitat dit « refuge » du centre.

Dans ce contexte, la ville a décidé de s'engager dans un programme global de renouvellement urbain du secteur afin de redonner de l'attractivité au centre et d'enrayer les phénomènes de dégradation de l'habitat et de paupérisation, au moyen d'opérations de réhabilitation, de déconstructions-reconstructions, de création de logements sociaux et de logements étudiants, entre autres, de mobilisation des outils de la Politique de la ville, etc.

Cette ambition a été portée depuis les années 1990 par les municipalités successives et particulièrement depuis la mise en place du partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes Côte d'Azur en 2004 et le conventionnement avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en 2008.

Nombre d'outils contractuels et de plans se sont donc succédés avec le Pacte Politique Urbaine (1991-1994), les aides du FISAC (Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce) ou encore cinq OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), qui ont permis d'intervenir sur près de 700 logements, dont les trois quarts dans le centre historique. Le secteur fait également l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

On dénombre encore un Contrat de ville signé en 2000, un Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) et enfin un nouveau Contrat de

ville en 2015. Ces dispositifs liés à la Politique de la Ville ont produit des résultats, telles que la réhabilitation de logements sociaux.

Dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), la ville s'est engagée en 2008 auprès de l'ANRU. Initié sur le « Grand Centre », le projet de renouvellement urbain se concentre sur la « Porte Est » du centre historique et le périmètre de la gare, au sud. Il vise à aérer le tissu urbain par la réalisation d'opérations de démolition prévues au PSMV, à améliorer les conditions d'habitat et à résorber les situations d'insalubrité et de péril, à recréer une vie de quartier et à retrouver de la mixité sociale. Il a notamment permis la restructuration d'une dizaine d'îlots dégradés et la création de 104 logements entièrement réhabilités (51 logements sociaux, 32 en accession maîtrisée et 21 en accession libre).

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a succédé au PNRU en septembre 2017 alors que le centre a été à nouveau identifié comme Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). En parallèle, un an plus tard, la convention-cadre Action Cœur de Ville de Grasse a été signée entre l'Etat et la commune, entre autres partenaires. Le programme porte sur 66 opérations. Ce dispositif est destiné à revitaliser les centres des villes moyennes en mobilisant partenaires publics et privés avec le soutien de l'Etat.

L'ensemble des outils déployés au fil des ans, avec le concours de l'EPF, permet d'améliorer peu à peu l'habitat et l'offre de services du centre grasseois, qui gagne ainsi en attractivité.



© service de communication - Ville de Grasse



# Le conventionnement avec l'EPF et les différentes opérations

Un partenariat étroit et efficace s'est noué depuis 2004 entre la commune, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la Société Publique Locale (SPL) Pays de Grasse Développement et l'Etablissement Public Foncier.

Au travers d'une succession de conventions de partenariat, l'EPF est venu renforcer l'action de la SPL, maître d'ouvrage de la concession d'aménagement dans le centre historique, par la maîtrise foncière d'un ensemble d'îlots insalubres ou dégradés voués à être restructurés.

## GRANDES ETAPES

**2004** | Convention opérationnelle de maîtrise foncière sur trois îlots du centre ancien (commune/EPF)

**2006** | Convention multi-sites habitat n°1 (Communauté d'agglomération/EPF)

**2010** | Convention opérationnelle en phase réalisation sur le site des Hangars (commune/ Communauté d'agglomération/EPF)

**2011** | Convention d'intervention foncière sur le site Martelly (commune/EPF)

**2012** | Convention multi-sites habitat n°2 (Communauté d'Agglomération/EPF)

**2013** | Convention d'intervention foncière sur le site Saint-Marc (commune/Communauté d'Agglomération/EPF)

**2017** | Convention d'intervention foncière en centre ancien sur le secteur sauvegardé de Grasse (commune/Communauté d'Agglomération/EPF)

**2019** | Convention d'intervention foncière sur le site Action Cœur de Ville (commune/Communauté d'Agglomération/EPF)

## Centre Ancien

### **2004 | Convention opérationnelle de maîtrise foncière sur trois îlots du centre ancien**

En accord avec la Ville de Grasse, les premières interventions de l'EPF ont été ciblées sur trois îlots fortement dégradés en vue de

leur acquisition et de leur rétrocession à la SPL pour un projet de réhabilitation lourde avec restructuration totale des immeubles.

### **1. L'îlot « Vieille Boucherie » :**

En situation d'urgence à l'époque, cet îlot faisait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'habiter et d'une procédure de péril à la suite d'un effondrement.

L'EPF a acquis l'ensemble des immeubles en copropriété par voie amiable et les a cédés à la commune en 2004, qui les a revendus à La Foncière Logement pour l'euro symbolique. Six logements à loyer libre y ont été réalisés.



Rue Vieille Boucherie - © SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT

### **2. Espace Rouachier :**

Les deux îlots suivants sont intégrés à un projet d'ensemble de requalification et de restructuration (habitat, activités, aménagements urbains).

#### ◦ **L'îlot Nègre**

Constitué de plusieurs immeubles inoccupés depuis des décennies (depuis 1945 pour certains), cet îlot était très dégradé et présentait des risques d'effondrement. La maîtrise foncière totale a nécessité le recours à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), engagée en 2010. Le foncier a été rétrocédé à la commune en 2014. Les travaux de réhabilitation de l'îlot Nègre ont commencé en 2020 dans le but de créer 20 logements étudiant. Car, pour étayer son projet urbain, la ville souhaite également créer un pôle universitaire dans le centre. L'îlot Nègre réhabilité sera livré fin 2022.

#### ◦ **L'îlot Goby**

La maîtrise foncière de ces immeubles, également en mauvais état, a nécessité une procédure de DUP entamée en 2011. Le foncier a été cédé en 2014 à la SPL Pays de Grasse Développement en vue d'un projet de restructuration lourde de cinq bâtiments pour la réalisation de 11 logements locatifs sociaux et de trois commerces. Les travaux de réhabilitation ont été réalisés par le bailleur I3F.

A quelques pas des îlots Nègre et Goby, les travaux de la médiathèque sont en cours depuis 2014 – ils ont été interrompus plusieurs fois en raison de l'effondrement de deux immeubles, de fouilles, etc.

Le futur équipement s'étendra sur sept niveaux pour une superficie totale de 3663 m<sup>2</sup>. Il s'accompagne de la requalification de 2700 m<sup>2</sup> d'espaces publics alentour. Trois places, dont celle du parvis de la médiathèque livré en juillet 2021. La livraison de la médiathèque est quant à elle prévu en décembre 2022. L'objectif est de faire revenir les Grassois dans le centre ancien par le biais notamment de cet équipement majeur.

### **2017 | Convention d'intervention foncière en centre ancien sur le secteur sauvegardé de Grasse**

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), la commune prévoit la rénovation de 9 îlots, avec un objectif de 70 logements, dont environ 30 logements locatifs sociaux. La commune et la Communauté d'Agglomération ont confié à l'EPF une mission d'impulsion foncière puis de réalisation sur le secteur sauvegardé de Grasse (environ 10,2 hectares) portant notamment sur les 9 îlots identifiés, en vue d'opérations comprenant de l'habitat, des équipements et des commerces.

Les fonciers dont l'EPF était alors encore propriétaire (sur l'îlot Sainte-Marthe et la place de La Boucherie) ont été transférés dans cette nouvelle convention. La rénovation de l'îlot Sainte Marthe permettra la création de 21 logements. Il devrait être livré courant 2023.

### **2019 | Convention d'intervention foncière sur le site Action Cœur de Ville**

Cette nouvelle convention, qui a remplacé la précédente, fait suite à la mise en place du dispositif Action Cœur de Ville à Grasse et s'articule avec le NPNRU.

La Ville et la Communauté d'Agglomération projettent la poursuite des opérations de rénovation et de redynamisation du centre ancien: une attention particulière est portée sur quatre îlots, avec un objectif d'environ 48 logements, dont six en accession sociale ou encadrée, 15 locatifs sociaux et 27 logements étudiants.

L'intervention de l'EPF est envisagée au-delà du seul périmètre du secteur sauvegardé. Cela correspond au site d'intervention défini dans le cadre d'Action Cœur de Ville, lui-même calé sur celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), soit environ 289 hectares.

*[Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT se présente comme une large palette d'outils (nouveaux droits juridiques et fiscaux, etc.) pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.]*

## **ZAC Martelly**

### **2011 | Convention d'intervention foncière sur le site Martelly**

Dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU en 2008, le

quartier Martelly a été identifié comme un secteur stratégique de renouvellement urbain et de redynamisation économique.

A ce titre, la SPL Pays de Grasse Développement a engagé en 2008 une étude de programmation urbaine et commerciale du secteur, sur une surface d'environ 2,2 hectares. Cette étude a abouti à un parti d'aménagement orienté vers le développement d'un pôle structurant avec une vocation commerciale affirmée, voué à compléter le projet de médiathèque et les opérations de restructuration d'îlots dégradés (Goby, Nègre, Sainte-Marthe, Boucherie). Le projet est destiné à renforcer l'identité du quartier, mettre en valeur le paysage et opérer une jonction avec le centre historique.

L'outil retenu pour réaliser cette opération est la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée), créée en 2012. La commune de Grasse a sollicité l'EPF afin de maîtriser le foncier, en complément des propriétés communales importantes sur le secteur (parkings en silo). L'EPF a réalisé des acquisitions amiables et engagé une procédure de DUP notamment pour exproprier un bâtiment de cinq niveaux qui accueillait une station-service et des parkings.

En 2016, la réalisation de l'opération a été attribuée à une équipe pilotée par Bouygues Immobilier. Le projet de l'architecte Jean-Michel Wilmotte prévoit 150 logements, dont 30 % aidés, environ 6400 m<sup>2</sup> de commerces, un cinéma de six salles, 955 places de parking dont 701 places publiques, 5835 m<sup>2</sup> d'espaces publics à aménager et un hôtel. En raison d'un fort dénivelé (34 mètres), l'opération sera complexe. Des ascenseurs relieront les bâtiments implantés en pallier.

Les travaux devraient débuter fin 2022.



Vue de la future traverse des jardins et du socle de la nouvelle place  
(c) SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT

## **Hangars / Saint-Marc**

### **2010 | Convention opérationnelle en phase réalisation sur le site des Hangars**

Dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU en 2008, le quartier gare a été identifié comme secteur stratégique en vue de la création d'une véritable centralité, avec notamment la requalification du site dit des « Hangars ».

La Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence et la commune de Grasse ont confié à l'EPF une mission de maîtrise foncière complète afin de requalifier le site des Hangars en y implantant des logements, des équipements publics et des commerces.

Sur une surface d'environ 5600 m<sup>2</sup>, le programme envisage notamment la réalisation d'environ 30 logements en accession libre, 15 logements en accession aidée, 30 logements locatifs sociaux, des commerces sur environ 300 m<sup>2</sup>, un espace d'activités de 600 m<sup>2</sup>, une salle de judo et une salle de danse.

Une procédure de DUP, dont l'arrêté est intervenu en 2013, a été nécessaire pour la maîtrise foncière totale du site. Les différents lots ont été cédés à la commune entre 2013 et 2015 et la démolition a eu lieu en 2016. Les travaux débuteront en 2023.

### 2013 | Convention d'intervention foncière sur le site Saint-Marc

La commune et la Communauté d'Agglomération ont sollicité l'EPF pour acquérir le site Saint-Marc, à vocation économique. Ce dernier a été identifié comme un potentiel permettant la relocalisation des artisans contraints de déménager du site des Hangars voué à une démolition-reconstruction. Le site Saint-Marc a été acquis en 2013 par l'EPF, qui l'a cédé en 2015 à la commune.

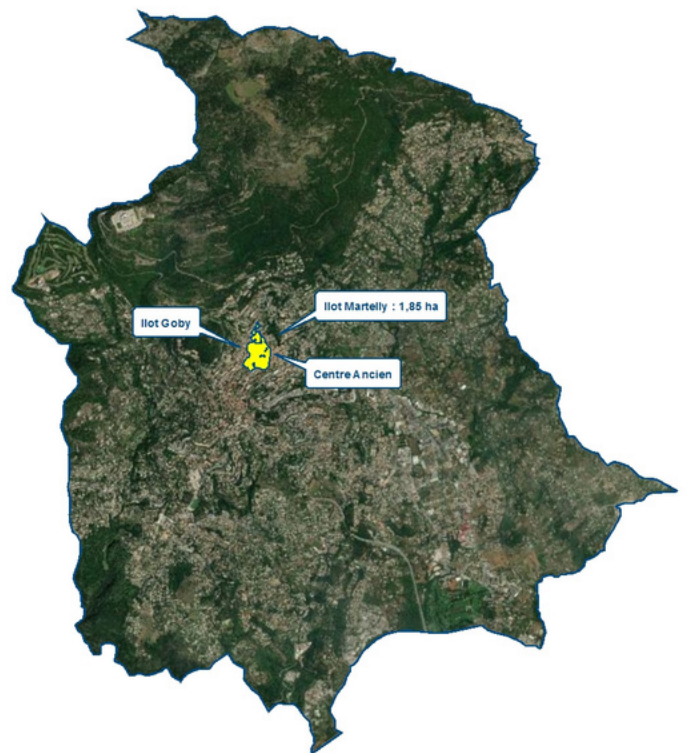
### 2020 | Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site de la friche Biolandes en phase impulsion-réalisation

Un autre partenariat à caractère économique a été établi en 2020 avec la Communauté d'Agglomération qui a sollicité l'EPF pour intervenir sur une friche industrielle afin de renouer avec le type d'activités qu'elle accueillait auparavant, à savoir dans la filière arômes et parfums. D'une superficie de 2,5 hectares, la friche est située dans la zone d'activités économiques de Sainte-Marguerite.

## 15 ANS DE PARTENARIAT AVEC L'EPF

- Depuis 2004, 17 M€ d'acquisitions ont été réalisées, dont plus de la moitié dans le centre ancien, et déjà en majeure partie rétrocédées : 8 M€ dans le centre ancien, générant une production de 169 logements dont 66 logements locatifs sociaux.
- Une convention multi-sites habitat en cours dispose de 4 M€ d'engagement.
- Deux conventions d'intervention foncière sur le centre ancien correspondent à 13 M€ d'engagement (Martelly 6 M€, Action Cœur de Ville 7 M€).
- Enfin, 6 M€ ont été engagés sur le site des Hangars et 4 M€ pour la friche Biolandes.

## GRASSE



**Pour la Ville de Grasse, et plus largement pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, l'EPF est un partenaire qui intervient sur des projets majeurs et structurants, en matière de rénovation de l'habitat et de développement économique. C'est d'abord en faveur de la réhabilitation du centre historique grassois que nous oeuvrons ensemble depuis de nombreuses années.**

**Aujourd'hui, l'EPF est un acteur pleinement impliqué dans les projets d'aménagement de la Ville de Grasse, où son intervention est une condition et un levier indispensables à la réussite des opérations de renouvellement urbain, du dispositif « Action Cœur de Ville » et du développement économique.**

Jérôme VIAUD, Maire de Grasse, Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes et Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.





# GRASSE

## Hors-série 2022



Etablissement Public Foncier  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Immeuble Le Noailles,  
62/64, La Canebière CS 10474  
13207 Marseille Cedex 01

[www.epfprovencealpescotedazur.fr](http://www.epfprovencealpescotedazur.fr)