

Le 25 novembre 2021 a eu lieu la deuxième rencontre organisée dans le cadre de l'EnviroFORUM sur la thématique de la requalification des centres anciens. A cette occasion, EnvirobatBDM a rassemblé divers professionnels de la construction et de l'aménagement afin d'échanger et de débattre autour des enjeux liés aux dynamiques de l'habitat et des commerces dans les centres anciens au travers de l'exemple de Grasse. La matinée a laissé place à un temps de présentations et d'échanges articulé autour de la complémentarité des compétences des acteurs locaux et de l'imbrication des échelles territoriales, tandis que l'après-midi a été consacré à la visite du centre ancien.

Pour introduire cette journée, Jérôme Viaud, maire de Grasse et président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG), a présenté la position de la ville sur ses projets de requalification du tissu ancien dans une optique de redynamisation économique et sociale, de rénovation du bâti dégradé et de revalorisation des espaces publics.

Yann Clerc, responsable du programme Action cœur de ville (ACV), et Claire Van Den Abeele, de la direction de l'Habitat de la CAPG, ont ensuite poursuivi par la présentation :

1. Des enjeux identifiés sur le territoire : fort taux de vacance, de nombreux logements dégradés et insalubres, une trame urbaine très dense et resserrée, une forte déclivité, ainsi qu'une organisation polycentrique et une prédominance de la voiture à l'échelle communale qui agissent en défaveur des mobilités douces ;
2. Des différents dispositifs mis en place à Grasse : ORT, OPAH (2017) et OPAH RU prévu prochainement, PNRU (2008) et plus récemment NPNRU (2020) ainsi que le programme ACV (2020) ;
3. Des partenariats financiers (Région, ANAH, collectivités, ...) et des partenariats d'actions conjointes entrepris (SPL, EPF, ...) autour de dispositifs qui permettent d'accompagner et d'entreprendre des opérations de rénovation.

Yann Clerc a notamment présenté le programme Action cœur de ville, un dispositif national qui vise à revitaliser les centres-villes et dont la ville de Grasse est lauréate. Il s'agit d'un outil transversal qui se concrétise au sein de la ville, par un objectif de « la ville des 20 min », une variante grassoise de la ville du ¼ d'heure qui vise à renforcer la qualité de vie par la proximité, au travers de cinq axes : améliorer l'habitat et notamment le parc ancien, redynamiser l'activité commerciale dans le centre-ville, améliorer les mobilités actives, valoriser le patrimoine et les espaces publics, et développer l'enseignement supérieur et les équipements.

Claire Van Den Abeele a quant à elle, présenté le NPNRU qui se décline en cinq actions principales : le recyclage de quatre îlots dégradés en logements locatifs sociaux, en accession encadrée et en logements étudiants (dont la SPL est MOA) ; la création d'un parcours commercial par l'acquisition et le remembrement de 20 cellules commerciales (dont la SPL est MOA) ; la création de lieux générateurs de mixité ; la valorisation et requalification de certains espaces publics (Pontet-La-Roque, Martely) ; et l'intégration des habitants dans la réflexion de renouvellement urbain.

Isabelle Blardone, de la SPL Pays de Grasse développement, a ensuite poursuivi par la présentation de la structure ; des missions qu'elle exerce en termes d'aménagement (projet urbain, habitat, activités commerciales), de renouvellement (urbain, patrimoine bâti, opérations façades) et d'équipement (opérations et équipement publics) pour le compte de ses actionnaires, des collectivités. Cette présentation a permis de mettre en lumière le rôle actif de la SPL dans le plan « opérations façades », dans la réalisation d'opérations de rénovation en tant que MOA délégué et dans l'accompagnement qu'elle exerce auprès des propriétaires et bailleurs pour les aider à monter leur dossier de subventions. Ces subventions sont effectives dans le cadre de l'OPAH Intercommunale de la CAPG qui permet d'obtenir des aides financières de l'ANAH, la CAPG et la Région.

Pour clôturer cette matinée, Laurence Chrapaty, du bureau d'études SLK Ingénierie et accompagnatrice BDM, a présenté le projet de réhabilitation de l'ancien palais de justice en campus. Cette présentation a permis de confronter les enjeux de la rénovation patrimoniale face à l'adaptation des nouveaux usages dans un objectif de redynamisation du centre de Grasse. L'intervenante a également pu témoigner des difficultés rencontrées (financiers, respect du patrimoine architectural, ...) pour intégrer les critères environnementaux issus de la démarche BDM.

Enfin, la journée s'est terminée par une déambulation dans le centre ancien de Grasse afin de visiter trois projets ayant fait l'objet de rénovations lourdes ou d'opérations façades. Dominique Collet, de la SPL Pays de Grasse développement, a commencé par présenter la rénovation de l'îlot des Moulinets qui s'est notamment traduite par : une dédensification en cœur d'îlot (démolition d'une partie d'immeuble) afin d'aérer ce tissu dense, d'une rénovation totale des immeubles, d'une opération façade, de la création d'une cellule commerciale, un restaurant tiers-lieu qui bénéficie aujourd'hui d'une terrasse extérieure et de la création d'une traverse piétonne. La visite s'est poursuivie avec Isabelle Blardone et Stéphane Le Goavec, architecte, par la présentation de deux immeubles en chantier, dont l'état d'insalubrité et d'insécurité était notamment lié à une inoccupation depuis des dizaines d'années. Ces deux projets, situés 29 rue Marcel Journet (MOA propriétaire indépendant) et 34 rue Amiral de Grasse (MOA SPL) font l'objet de travaux importants (curetage) pour remettre en état les immeubles et créer des logements confortables (notamment en termes de luminosité, sachant que 3 murs sur 4 sont aveugles).

Cette journée a ainsi permis d'échanger autour de la stratégie de requalification du centre ancien de Grasse définie par de multiples partenariats entre acteurs aux compétences complémentaires, l'imbrication des dispositifs mis en œuvre et des échelles territoriales, ainsi que d'une vision globale (de la prise en compte de la santé et du confort des habitants aux critères de qualité environnementale) permis par un portage politique fort.



Pour plus d'informations sur les dispositifs et les projets évoqués, veuillez trouver les présentations des différents intervenants dans notre centre de ressources : cliquez sur le logo !

**ENVIRO
BOITE**

LISTE DES ACRONYMES | CAPG = Communauté d'agglomération du Pays de Grasse ; ORT = Opération de revitalisation de territoire ; OPAH = Opération programmée d'amélioration de l'habitat ; OPAH RU = Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain ; PNRU = Programme national de renouvellement urbain ; NPNRU = Nouveau programme national de renouvellement urbain ; ACV = Action cœur de ville ; ANAH = Agence nationale de l'habitat ; SPL = Société publique locale ; EPF = Etablissement public foncier ; MOA = Maîtrise d'ouvrage ; BDM = Bâtiments durables méditerranéens