

CONFORTEMENT DES CENTRALITES ET REDYNAMISATION DES CENTRES VILLES

Monographies communales : GRASSE



Photographie aérienne - périmètre du Sécour Sauvage de Grasse

INTRODUCTION

Quinze communes à la loupe

Alpes de Haute Provence

Castellane
Manosque

Alpes-Maritimes

Valbonne
Grasse

Hautes Alpes

Bouches-du-Rhône

Arles
La Ciotat
Salon-de-Provence
Septèmes-les-Vallons
Tarascon

Var

Brignoles
La Valette-du-Var
Draguignan

Vaucluse

Orange
Pernes-les-Fontaines

Dans le cadre des travaux du SRADDET, la Région a souhaité mieux connaître les situations et dynamiques de ses territoires, souvent structurés autour ou composés de villes petites et moyennes. Ce regard renouvelé sur les espaces régionaux s'est construit en collaboration avec le réseau des agences d'urbanisme régional. Il s'est composé autour de trois démarches complémentaires, chacune construite à des échelles différentes.

- Une observation du positionnement de 20 EPCI régionaux par rapport à des intercommunalités équivalentes dans le Grand Sud.
- Une caractérisation de l'espace des périurbains régionaux, en marge interne ou externe et hors des métropoles.
- Un diagnostic des processus en cours dans 100 villes moyennes et leur centre ancien

Cette dernière démarche sur les centres a été entamée dès 2015. Elle s'est concrétisée par un atlas de 100 centres et une synthèse des enjeux répertoriés par ce travail d'atlas. Elle s'est poursuivie en 2017 par une analyse plus poussée et partagée d'une quinzaine de centres illustrant la diversité des situations régionales. Basé sur une analyse documentaire poussée et des entretiens approfondis auprès d'acteurs locaux, techniciens et élus, ce travail a eu pour objectifs de :

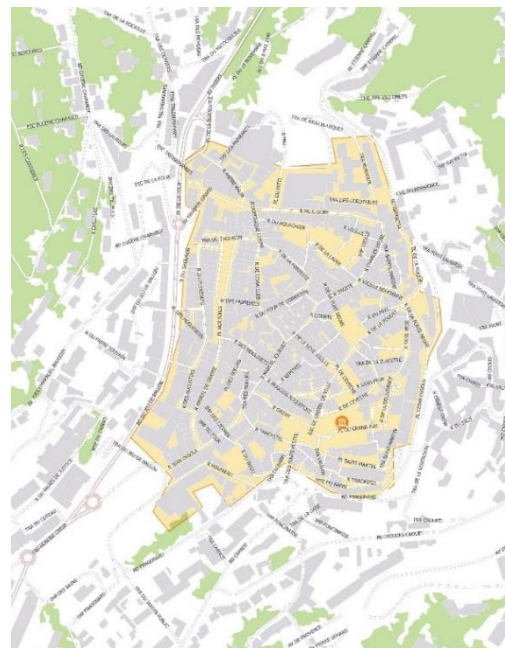
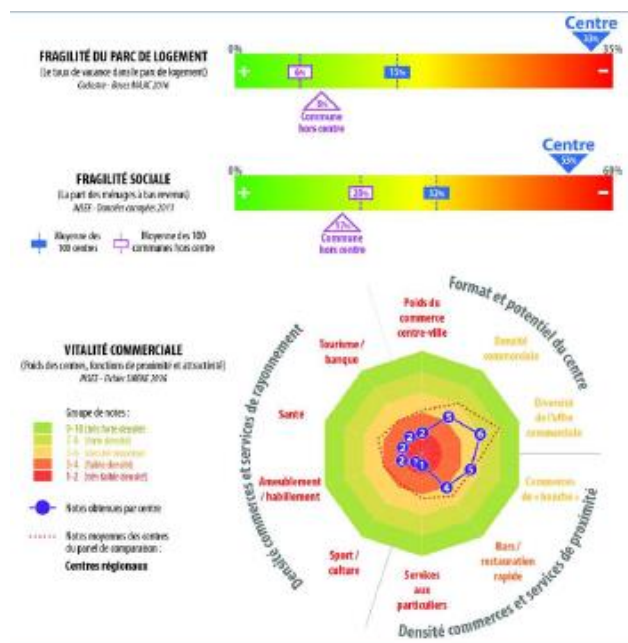
- faire émerger une vision locale des enjeux liés au centre-ville, sa situation et son évolution
- avoir un retour sur les initiatives publiques et privées menées sur ces centres
- connaître les projets en cours de réalisation ou de définition sur ces centres à l'heure où au niveau national, de nouveaux dispositifs se mettent en place pour agir pour les cœurs de ville.

Au-delà des constats quantitatifs, les 15 monographies permettent d'éclairer la mise en mouvement des territoires, dans toutes les diversités de situation et de dispositifs et acteurs mobilisés.

Grasse

Monographie d'un centre-ville

LES DONNEES CLEFS DE L'ATLAS



Portrait social / Logement	Population	Part des ménages à bas revenus	Logements vacants	Total logements	Taux de vacance
Centre	4 800	52,8%	884	2 712	32,6%
Hors centre	48 297	17,4%	2 125	27 998	7,6%
Total Commune	53 134	20,9%	3 009	30 710	9,8%

sources : INSEE-données carroyées 2010 et fichiers MAJIC 2016

Commerce	Densité de commerces par type d'activités							Indicateurs commerce		
	Commerces et services de proximité			Commerces et services de rayonnement				Densité globale	Diversité	Poids du commerce de centre-ville dans la commune
	Commerce de bouche	Bars, restauration rapide	Services aux particuliers	Sport, culture	Ameubl., Habillement	Santé	Tourisme, banque			
Centre	6,8	6,8	2,7	1,4	8,1	4,1	6,3	39,5	66,7%	18,8%
Total centres	7,7	8,6	9,7	8,6	22,7	20,2	21,5	65,8	60,9%	36,9%

source : INSEE-SIRENE 2016

GRASSE ET SON CENTRE

Grasse, Cité médiévale, marquée par un passé lié à l'industrie du parfum et sous-préfecture des Alpes-Maritimes a connu de fortes mutations économiques et urbaines qui ont marqué son évolution.

Grasse ainsi perdu de sa prospérité malgré de nouvelles activités et gisements de croissance. Son bâti médiéval ancien est un « marqueur » fort de la ville ainsi que sa topographie particulière caractérisée par une forte déclivité et des ruelles étroites. Le tissu industriel inséré dans la vieille ville a généré des friches et des emprises foncières qu'il s'agit de transformer en nouvelles vocations mieux adaptées.

Ces facteurs expliquent en partie l'affaiblissement de son centre au profit d'un développement périphérique de zones pavillonnaires en diffus et de noyaux villageois.

Fragile socialement (la part des ménages à bas revenus atteint 53% de la population du centre), avec une frange de la population en grande précarité, en particulier face à l'emploi, le cœur de la Ville a connu en particulier une disparition progressive des commerces de détails diversifiés, ce qui a encore renforcé son affaiblissement.

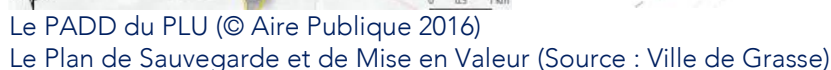
L'habitat ancien, dégradé et sur certains îlots insalubres a contribué à la fragilité du parc de logements et au défaut d'attractivité du centre.

1/GRASSE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.1 Le PLU de Grasse

Arrêté en 2017, le PLU donne, dans les orientations générales du PADD la **priorité à la proximité et à la redynamisation pour freiner la consommation d'espace, tout en confortant Grasse en tant que «ville-pays»**. Le «recentrage de la croissance sur les secteurs les plus adaptés», ainsi que «la préservation de l'équilibre entre ville et villages» s'appuient sur un engagement dans le «réinvestissement urbain»: reconstruction de la chaîne du logement, préservation et mise en valeur de l'espace historique encore délaissé.

Si le centre-ville de Grasse n'est pas explicitement cité, **l'objectif est bien d'«affirmer Grasse comme un haut lieu patrimonial et culturel» en le révélant et le préservant.**



2.1 L'OPAH intercommunale (CAPG) sur 2013-2016:

Menée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) en partenariat avec l'ANAH, elle a permis d'améliorer le confort des logements, de rénover les parties communes des immeubles, de lutter contre la précarité énergétique, de soutenir et accompagner les propriétaires privés dans leurs projets de travaux, sur la totalité du territoire des 5 communes (Ex CA Pôle Azur Provence) de Grasse, d'Auribeau sur Siagne, de Mouans Sartoux, de Pégomas et de la Roquette sur Siagne. Concernant Grasse, 41 logements ont été réhabilités sur la période, avec le concours de l'ANAH, essentiellement par des propriétaires occupants

2.2 Opérations façades, devantures commerciales et portes d'entrées des immeubles.

Pour dynamiser le centre historique, la Ville a mis en place des subventions pour les travaux de ravalement de façades et sur les devantures commerciales sur la Place aux Aires et la rue Jean Ossola, ainsi que pour la restauration des portes d'entrée d'immeubles dans le périmètre du PSMV.

2.3 Le NPNRU¹ en vigueur sur le « centre historique » :

Depuis plusieurs années, la Ville de Grasse a engagé une démarche globale visant à la préservation, la restructuration et la requalification de son centre urbain. Face aux nombreuses problématiques liées, à la fois à la vétusté du bâti et aux caractéristiques des populations en place (pour rappel, la part des ménages à bas revenus atteint 53% de la population du centre de Grasse, données INSEE), le NPNRU vise à mettre en œuvre des actions nécessaires pour conforter la réinsertion d'une dynamique économique, culturelle et sociale.

Sur ce « centre-ville », le programme NPNRU poursuit la réhabilitation du centre historique, restructure le secteur de la Porte-Est pour rééquilibrer les fonctions urbaines sur l'ensemble du cœur de ville et lutter contre toutes formes d'incivilités.

Les objectifs prioritaires sont:

- Redynamiser le commerce de proximité à travers un plan de reconquête commerciale sur le secteur Est
- Intégrer l'Opération d'Intérêt Régional au projet stratégique du territoire
- Requalifier le bâti sur l'ensemble du centre historique, notamment l'habitat insalubre. Il s'agit de stabiliser les familles dans leur logement et endiguer l'accueil transitoire des populations en grande précarité dans du « logement social de fait », souvent insalubre.

Les objectifs de renouvellement urbain du centre-ville (NPNRU) sont transversaux. Ils visent son désenclavement, son accessibilité renforcée au quartier gare qui fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle, la restauration d'une mixité sociale et fonctionnelle, la diversification de l'habitat pour doper l'attractivité résidentielle, la requalification des espaces publics, sa consolidation économique en particulier commerciale et l'effet levier attendu de grands équipements (future médiathèque).

¹ Source : protocole de préfiguration NPNRU

La pratique du centre de Grasse, ville historique patrimoniale renommée, est pour les habitants, les usagers, les touristes très contrainte. Sa configuration géographique et urbaine particulière (ruelles, forte déclivité) est pénalisante malgré les nombreux parkings aux portes du centre historique, et les politiques de stationnement de surface attractives (rotation, abonnement...).

2.4 La requalification urbaine du centre historique

Le quartier « Grand centre » de Grasse, et en particulier la partie Est du Centre Historique, a été retenu comme Quartier d'Intérêt Régional à travers le protocole associant les partenaires du projet régional de rénovation urbaine.

Le Projet de Renouvellement Urbain vise parallèlement à restaurer la diversité fonctionnelle du quartier de rééquilibrer le tissu social et d'améliorer l'attractivité du patrimoine ancien pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Les actions menées dans le cadre du programme NPNRU ont porté sur la qualification de l'ensemble des îlots dégradés :

- 101 logements diversifiés qui sont créés ou en cours de création :
- 116 logements du parc social existant ont été réhabilités par leur bailleur respectif

Des équipements structurants sont achevés ou en cours de construction, il s'agit:

- d'un centre social, de 1 000 m², géré par l'association Harjes, qui abrite outre l'activité de centre social, 20 logements sociaux de type résidence sociale
- d'une médiathèque d'environ 3600 m², en cours de construction au cœur du secteur sauvegardé, positionnée comme le catalyseur d'une vie culturelle à l'échelle de la ville, avec un effet levier important.

A une plus grande échelle, le centre est actuellement porteur **d'un projet global**, Grasse ayant candidaté au dispositif « cœur de ville ». Le « fil rouge » s'articule autour de la **valorisation du centre historique comme un lieu de vie attractif renouvelé pour les jeunes et les étudiants**. Ancrer les étudiants dans la ville et sur des sites dédiés à la formation est un enjeu fort qui s'appuie sur un potentiel existant (formations universitaires sur la thématique des parfums, écoles, Espace JL Lions...)

2.5 La ZAC Martelly, opération de restructuration urbaine et commerciale d'envergure :

Le projet porté par la ville de Grasse, en synergie avec le projet de la Médiathèque et avec la « pépinière commerciale à ciel ouvert » (réhabilitation et animation de linéaires de rues commerciales, cf 2.6) est un catalyseur du développement économique et urbain, à fort effet levier : Il **consiste sur 2 ha à redonner une identité forte d'entrée de ville au centre ancien** en perte d'attractivité.

La ZAC est localisée pour 1/5 en PSMV (entrée Est du centre historique), et pour 4/5 est secteur PLU, avec **des contraintes fortes constitutives de cette**

spécificité de centre ancien historique et patrimonial, avec des opérations prévues de démolition/consolidation/ construction complexes.

En impulsant une nouvelle dynamique économique, le projet de ZAC s'articule autour de commerces (6.000m², dont une halle marchande de 23 « étals gourmands »), du déménagement du Monoprix, d'un cinéma de 6 salles 4.300 m², d'un hôtel 3-4* de 80 chambres, de 150 logements (105 accession, 45 logements sociaux), de parkings (710 places) et espaces publics.

La SPL Pays de Grasse Développement, bénéficiaire de la concession d'aménagement du centre historique a été mandatée par la Ville pour assurer la maîtrise d'ouvrage de la ZAC, des études préalables à la programmation urbaine et commerciale menées en 2008

En 2016 le choix par la collectivité de l'équipe de concepteur-promoteur a été faite et les travaux préparatoires aux démolitions ont été réalisés (décembre 2016) en vue de la cession du terrain à bâtir au promoteur (permis prévu pour 2018)



La nouvelle place avec Monoprix en fond
La boucle commerciale

2.6 L'intervention publique de la Ville de Grasse pour lutter contre la vacance commerciale et la saisonnalité de l'offre : la « pépinière commerciale »

En complémentarité des interventions lourdes sur le bâti, les îlots dégradés et les aménagements d'espaces publics dans le centre historique, la Ville de Grasse, est intervenu à travers la SPL Grasse Développement, **depuis 2004, sur le positionnement commercial de la Ville et a mis en œuvre 3 projets articulés pour la dynamisation du centre-ville :**

- une **pépinière commerciale** pour relier les pôles touristiques
- le projet ZAC Martelly (Porte Est)
- le traitement commercial du boulevard principal, comme lieu d'accueil potentiel de franchises

Concernant la pépinière commerciale (initiée en 2005), l'objectif est de constituer un linéaire et une « boucle commerciale » concernant les rues du centre ancien touchées par la vacance, à titre d'exemple la rue de l'Oratoire (70% de locaux vides, soit 28 cellules).

La constitution d'un linéaire continu et structuré (rues de l'Oratoire, de la Fontette, et Marcel Journet) a permis de **compléter l'offre marchande et de**

dynamiser les parcours existants La réalisation au sein d'un tissu commercial en diffus, discontinu, a également occasionné le regroupement-agrandissement de cellules (28) ; enfin 4 îlots NPNRU ont été traités dans le cadre de restructurations d'immeubles permettant de créer à partir de 13 cellules vacantes l'implantation de 9 commerces .

La maîtrise foncière avant travaux a été réalisée pour la Ville par la SPL via une délégation du droit de préemption sur la totalité des immeubles ciblés («boucles commerciales» et îlots NPNRU). Depuis 2004, plus de 24 cellules commerciales ont été acquises, puis les travaux/regroupements ont été réalisés pour remettre en location des commerces plus vastes (de 13 à 40m2), avec une cible particulière :

Une convention Ville/ CAPG/SPL/ EPARECA a permis en 2008 un montage juridique afin de garantir les pertes locatives par la CAPG, le rachat des locaux invendus par la SEM, la gestion locative par l'EPARECA.

Ce travail de « dentelle » et d'intervention sur des îlots dégradés est particulièrement complexe : Il met bien en exergue **l'articulation habitat/commerces**.

L'absence de commerces de bouche et de commerces de proximité dans le bâti ancien (peu accessible car ruelles étroites, escaliers, parcelles bâti en « lanières » ...) rend l'habitat peu attractif. **Enclencher un cercle vertueux pour attirer de jeunes ménages ou les étudiants plus «captif» de logements de petites tailles est un vrai défi**, car les familles ne viennent pas habiter dans le centre de Grasse.

3/ SYNTHESE ET PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS:

La situation très particulière du centre ancien de Grasse réside dans l'importance de **son quartier historique** à forte valeur patrimoniale. Celui-ci est encadré par des **règles lourdes de servitudes liées au PSMV**. Cette contrainte qui sauve le patrimoine n'est pas forcément un vecteur de réhabilitation du bâti dégradé, n'accélère pas les opérations, mais les freine parfois : coût élevé ne faisant pas l'objet de subventions supplémentaires, normes à respecter, impossibilité d'intervention modifiant la structure d'un bâti très étroit et peu adapté aux souhaits d'habitat actuels

Jusqu'à très récemment les PNRU étaient très axés sur des interventions sur l'habitat et les îlots dégradés. **Une approche plus transversale est facilitée par des outils et dispositifs coordonnés par la SPL Pays de Grasse Développement**. Dans le NPNRU (études urbaines de programmation en cours), les actions portent sur les équipements, la voirie, le bâti, le réinvestissement dans les cellules commerciales, et la transformation urbaine de la porte Est par la ZAC Martelly.

La stratégie **de leviers complémentaires** à mobiliser concerne aussi le tourisme, l'élargissement au profit de clientèles pour qu'elles restent au-delà d'une journée (parcours paysagers et commerciaux)

Concernant le commerce, les stratégies sont elles aussi coordonnées entre la SPL et la Ville:

- opération Martelly conçue comme une « locomotive » pour l'attractivité de Grasse au là de son centre-ville ;

- action sur le foncier et les locaux commerciaux vacants : repérage et rachat par la ville des rez-de-chaussée mis sur le marché locatif après réhabilitation/ restructuration/agrandissement, selon une destination souhaitée et une taille adaptée (plus de 40 m²)
- installation de « commerces-ateliers » qui ont une fonction de production/transformation sur place (artisan parfumeur, modiste, chocolatier) associés aux savoirs faire locaux
- -définition de « parcours marchands » pour constituer des linéaires de rues commerçantes en lien avec les places (place aux Aires), les équipements publics ou encore avec la ZAC Martelly.

La transformation du centre de Grasse, engagée de longue date, **n'est pas encore perçue positivement : les investisseurs institutionnels ne sont pas encore attirés par Grasse**, la rentabilité locative n'est pas assurée. Les opérateurs sociaux ne sont pas très intéressés à intervenir hors NPNRU, d'autant plus que les contraintes sont lourdes. La capacité à maintenir et attirer des habitants et des capitaux sur la ville et son centre historique est un défi, qui passe **par un projet global pour le centre historique**. Le NPNRU, doit donc mener de front **la rénovation urbaine en prenant en compte les « représentations » que se font les habitants qui y vivent**, les usagers du quartier, les visiteurs pour restaurer l'image du centre-ville.

Faire de Grasse **une ville « rayonnante » plutôt qu'une ville « dortoir »** qui la caractérise encore par rapport à ses pôles périphériques (et ses hameaux), ou au regard de la bande littorale (plus attractive même si saturée), **passer par la restauration de son attractivité globale**.

REFERENCES

Institutions et personnes rencontrées

Ville de Grasse :

Frédéric Gabert, Directeur de la SPL Pays de Grasse Développement
 Dominique Collet, Chef de Projet, SPL Pays de Grasse Développement
 Sophie Rousselot, Chargée de Mission, SPL Pays de Grasse Développement
 Claire VanDen Abeele, Responsable Habitat et Renouvellement Urbain, CAPG

Principaux documents consultés

- PLU de la Ville de Grasse- Diagnostic et PADD-Exposition itinérante
- Revue Kiosque février 2018
- La pépinière commerciale de centre-ville (document SPL Pays de Grasse Développement)
- Protocole de préfiguration sur le QIR Centre ancien de Grasse

Crédits photos :

- Ville de Grasse
- SPL Pays de Grasse Développement

Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

