



UNION EUROPÉENNE



**RÉGION
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR**



FICHE OPÉRATION CRP INTERFONDS FEDER – FSE

Fonds :	Fonds européen de développement régional
N° opération :	PA0015566
Bénéficiaire :	30617043200067 PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT
Action en cours :	En attente comité décisionnel
État opération :	Présenté en comité décisionnel
Version de l'opération :	1

IDENTIFICATION DES BENEFICIAIRES

Chef de file / Bénéficiaire Ultime / Personne Morale	
N° SIRET :	30617043200067
Raison sociale :	PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT
Adresse :	06130 GRASSE



RATTACHEMENT AU PROGRAMME

Codification principale	
Fonds :	Fonds européen de développement régional
Programme :	Programme Opérationnel FEDER-FSE Provence Alpes Côte d'Azur 2014-2020
Codification :	AP04 - Axe prioritaire : Inclusion sociale par l'emploi / OT08 - Objectif thématique : Promouvoir un emploi durable et de qualité et soutenir la mobilité de la main-d'oeuvre / PI08a - Priorité d'investissement : Soutenir la création de pépinières d'entreprises ainsi que les aides à l'investissement en faveur des indépendants, des microentreprises et de la création d'entreprise / AP04-OT08-PI08a-OS8a4 - Objectif spécifique : Développer les activités et les emplois dans les quartiers prioritaires / AP04-OT08-PI08a-OS8a4-PACA - Sous action : Sous action rattachée à le Conseil Régional PACA

DESCRIPTION

Intitulé de l'opération	Restructuration économique et commerciale du quartier Martelly
Appartenance à un groupe d'opération :	Non

Localisation de l'opération	
Description :	QP 006005 « Grand Centre » de Grasse ZAC Martelly (Place Martelly – Allée du 8 Mai 1945 – Traverse de Riou Blanquet – 17 Bd Gambetta – Rue Paul Goby – Rue André Kalin)
Adresse :	SPL Adresse :

Appel à projet	
Date limite de remise de dossier	01/12/2017
Référence de l'appel à projet	N° :AP-2017-FEDER-PI8a : Activités et Emplois dans les Quartiers Pr./.

Liste des comités				
Libellé	Type	Nature	Date	Avis
CRP Interfonds en consultation écrite du 25 mars 2019	Décisionnel	Dématérialisé	25/03/2019	

Description de l'opération
<p>Le Centre Historique de Grasse, Quartier de Ville Prioritaire, est apparenté à un « cœur de Ville » : il est l'organe principal et moteur de l'ensemble de la ville.</p> <p>Aussi, l'enjeu est la reconversion durable du cœur de ville, pour le replacer dans une dynamique de développement équilibré, similaire à celle des autres secteurs de la ville, et pour recréer une centralité efficace, en réinvestissant le grand centre.</p> <p>C'est la raison pour laquelle la ville a établi les principes suivants pour guider son action :</p> <ul style="list-style-type: none"> Recréer l'offre commerciale de proximité et une activité économique dynamique à l'échelle du secteur Privilégier l'investissement public et privé sur ce territoire, afin d'y créer une densité suffisante pour le rendre attractif, tout en accompagnant sa mutation.



Accélérer la réhabilitation et le développement du parc de logements du secteur en travaillant sur sa requalification et sa diversification.

Renforcer l'accompagnement social des quartiers par des équipements et des politiques publiques d'accompagnement.

L'opération Martelly, s'inscrit pleinement dans cette stratégie urbaine en reprenant les principes édictés.

Sa programmation, issue d'une étude de restructuration urbaine et commerciale du quartier (lancée en 2009 dans l'objectif de la revitalisation économique du Centre Ville), a été définie comme suit à l'issue d'une large concertation et de la mise en concurrence de promoteurs-concepteur :

Programme d'équipements économiques :

6.562 m² de commerces

Un complexe cinématographique de 6 salles, dont une de 300 places, sur 4.897 m²

Un hôtel de 80 chambres 3* sur 2.000 m²

Programme immobilier :

150 logements dont 45 sociaux et 105 accessions

Equipements et espaces publics :

Des espaces publics (mail marchand) qui seront de véritables lieux de mixité, d'échange intergénérationnel

920 places de parking (dont 255 dédiées aux logements)

Le quartier restructuré est entièrement liaisonné avec le centre historique par des parcours piétons et des commerces traversants conçus à cet effet.

Le chantier est organisé en deux Phase de Travaux afin de permettre la continuité d'exploitation de Monoprix avant son transfert sur le site restructuré en Phase I, ainsi que du parking Notre Dame des Fleurs sur les deux Phases (210 places).

La Phase I (2018-2020) prévoit :

- Les démolitions (hors Monoprix actuel)

- Les constructions du nouveau Monoprix, de 13 nouveaux commerces et d'une partie de la halle marchande, la rénovation de 3 commerces, la construction du cinéma, d'une partie des parkings (70%) et des logements (2/3)

- L'aménagement des espaces piétons en liaison et continuité avec le centre historique (mail marchand)

La Phase II (2021-2022) (Pour information – Hors opération subventionnable) prévoit :

- La démolition du Monoprix ;

- La construction de 4 nouveaux commerces et du reste de la halle marchande, formant un seul ensemble avec la Phase I ;

- Les logements et parkings résiduels.

La demande de subvention porte sur l'intervention de la SPL en vue de l'implantation du socle accueillant le programme économique et commercial sur la Phase I de 2018 à 2020.

L'opération de construction immobilière (hors socle économique et commercial, de SS-1 à SS-8 et de N+1 à N+5), ainsi que la réalisation de la Phase II de l'opération sont exclus de la demande. Elle fonctionne sur un budget propre de 45 M€.

Objectifs recherchés :

La redynamisation économique et durable du centre-ville de Grasse est recherchée par cette programmation variée et complémentaire.

S'inscrivant dans ce projet de ville structurant, trois grands objectifs ont été définis pour la rénovation et à la restructuration du quartier Martelly :

Donner une place et une identité au quartier Martelly

Le quartier doit retrouver sa fonction d'entrée de Ville et s'inscrire en complémentarité avec le centre historique. Son accessibilité doit être renforcée et les maillages viaires et piétons consolidés

Rendre le site attractif :

Par une offre commerciale critique qui s'inscrira en complémentarité avec le centre-ville

Par l'implantation d'un cinéma répondant à une carence sur le moyen et le haut pays.

Les usages piétonniers seront favorisés et des espaces de convivialité, fédérateurs d'événements seront proposés, qui



permettront de développer les nouvelles fonctions commerciales, culturelles et d'habitat avec le centre ville.
Inscrire l'aménagement du quartier dans le respect de son environnement :
Des belvédères seront révélés sur le grand paysage et le vallon du Rossignol sera mis en valeur au sein de ce véritable éco-quartier créé en entrée de ville.
Situé en partie sur le secteur soumis au PSMV ses composantes urbaines et architecturales s'inscriront dans la continuité du centre historique auquel il est relié.

Résultats escomptés (cible visée)

Redynamisation économique et commerciale du centre ville :
Création d'une nouvelle attractivité pour le centre ville profitant à l'ensemble des commerçants et acteurs économiques en place par l'implantation d'un programme économique et commercial de 13.459 m² composé de :

- 6.562 m² de commerces (dont Monoprix et stands fixes de la halle marchande)
- d'un cinéma de 6 salles pour 4.897 m² (locomotive économique d'animation de l'ensemble commercial)
- un hôtel 3* de 80 chambres sur 2.000 m²

Le programme est réalisé en deux phases :

- Phase I : 9.621 m² (2018-2020)
- Phase II : 3.838 m² (2021-2022)

Les prémices sont ressenties depuis les annonces des différents projets avec l'implantation de grands noms nationaux dans le secteur centre ville.

Désenclavement du quartier, et valorisation du centre ville en matière économique et immobilière : les prix du foncier et des fonds commerciaux actuels sont particulièrement bas (1.200 € / m² en moyenne dans le centre ville contre 2.500 € pour ses abords et 3.200 € sur les hameaux).

Mixité sociale et amélioration du cadre de vie:
Rééquilibrage de la mixité pour le centre-ville
Apport de populations à pouvoir d'achat venant renforcer les opérations menées en secteur historique
Amélioration du cadre de vie et création d'espaces de rencontres intergénérationnels :

- création d'une place, lieu de rencontres et d'animations au cœur du programme économique ;
- création d'une zone piétonne à vocation commerciale, amélioration des liaisons existantes et création de nouvelles liaisons
- création d'espaces verts
- réouverture du quartier et intégration dans son environnement par des liaisons verticales (ascenseurs et escaliers intérieurs et extérieurs au programme, accès véhicules au site par le parking souterrain en entrées/sorties dans l'axe horizontal et vertical)
- renforcement de l'offre de stationnement
- programme mixte de logements

Emploi :
En phase chantier : Création d'emplois avec Clause d'insertion évaluée à 250 emplois directs et 250 indirects

Création d'emplois directs : 200 emplois sur le site ;
Création d'emplois indirects : Création de nouveaux commerces sur le centre ville

- par réactivation de circuits commerçants en forte concentration sur la zone Nord Est du centre, en lien avec la médiathèque (Rues Droite, Fontette, Pontet, Vieille Boucherie, Place aux Herbes...)
- en réanimation des zones de mitage des circuits actifs (Oratoire, Marcel Journet, Amiral de Grasse)

Calendrier et phasage de l'opération :

Période prévisionnelle d'exécution	Début : 01/09/2019	Fin : 31/12/2021
<p>Le projet a comporté une phase d'études préalables, réalisées entre 2006 et 2012, permettant de déterminer une programmation de principe (Programmation urbaine et commerciale, études de sols, étude cinéma, étude commerciale, étude viaire, étude Natura 2000)</p> <p>En parallèle, s'est déroulée la procédure de ZAC entre 2012 et 2013 validée à chaque étape par des Délibérations en Conseil Municipal : Concertation publique, Création et Réalisation)</p> <p>Le dossier de réalisation a été soumis en consultation à des équipes de « promoteurs-concepteurs » en 2013.</p>		



Trois candidats ont été retenus pour présenter en projet en 2014 et le lauréat a été désigné en Décembre 2015. En 2016 une nouvelle année de concertation a été reconduite sur la base du projet du promoteur-concepteur retenu, aboutissant au dépôt du Permis de Démolir (aménageur), et en fin d'année 2017 du Permis de Construire (Promoteur).

Le calendrier de travaux est prévu sur deux phases de réalisation, permettant notamment de maintenir en activité le Monoprix existant dans l'attente de la construction de sa future coque, de conserver un parking de 210 places en activité et de préserver l'activité économique du centre ville.

La phase d'aménagement par la SPL Pays de Grasse Développement se concentre sur :

- 2018 : Conceptions et marchés
- 2019 : Démolitions
- 2020 : Aménagements de l'espace commercial piéton et paysager (mail marchand)

Le calendrier général de l'opération est organisé en deux phases :

- Phase 1 : début 2018 - fin 2020
 - o Démarrage des constructions
 - o Livraison des bâtiments commerciaux, des logements, du cinéma et des parkings
- Phase 2 : début 2021-fin 2022
 - o Démolition du magasin Monoprix (en perte de chiffre d'affaires)
 - o Démarrage des constructions
 - o Livraison des bâtiments commerciaux, des logements, du cinéma et des parkings
 - o Aménagement de l'espace commercial piéton et paysager restant

DEPENSES ET RESSOURCES

Postes de dépense

Type d'assujettissement	HT
Type d'échéancier	Pas d'échéancier

Détails des postes de dépense

Catégorie de dépense	Direct/Indirect	Fonctionnement/ Investissement	Montant (HT)
Autres dépenses (à spécifier)	Direct	Investissement	-1 770 253,08 €
Taux de déficit de financement de 37,90 %			
Dépenses de prestations externes de service	Direct	Investissement	135 750,00 €
Honoraires techniques			
Dépenses d'Investissement matériel et immatériel	Direct	Investissement	2 715 000,00 €
Travaux			
Total :			1 080 496,92 €

Ressources

Les co-financeurs sollicités couvrent-ils la même période d'exécution et la même assiette de dépenses éligibles ?	Non
Le porteur a-t-il sollicité une avance pour le fond européen ?	Non



Détails des ressources

Financier	Partenaire	Imputation	Régime d'aide	Taux(%)	Montant (€ HT)	Montant réalisé	Montant retenu	Taux d'avancement
ETAT	Logement, égalité des territoires et ruralité	Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat		5,02	54 287,08			
REGION	Provence-Alpes-Côte d'Azur			9,84	106 313,18			
DEPARTEMENT	Alpes-Maritimes			13,27	143 427,30			
EPCI	Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse			20,10	217 148,18			
UNION EUROPEENNE	Fonds européen de développement régional		SA.40206 / Régime d'aide en faveur des infrastructures locales	50,00	540 248,46			
Total co-financier				98,23	1 061 424,20	0,00	0,00	0,00
Bénéficiaire				1,77	19 072,72			
COUT TOTAL ELIGIBLE				100,00	1 080 496,92	0,00	0,00	0,00



INSTRUCTION

Service instructeur :	Direction des Affaires Européennes - PACA	Avis du service instructeur :	Favorable
------------------------------	---	--------------------------------------	-----------

Motivation du service instructeur :

L'opération s'inscrit :

- dans le 4ème axe prioritaire du PO FEDER « Inclusion sociale par l'emploi »
- dans l'Objectif Thématique n° 8 « promouvoir un emploi durable et de qualité et soutenir la mobilité de la main d'œuvre »
- dans la priorité d'investissement PI 8a qui vise à « soutenir la création de pépinières d'entreprises ainsi que les aides à l'investissement en faveur des indépendants, des microentreprises et e la création d'entreprise »

Elle est donc éligible à l'Appel à Propositions Pi8a-2017.

De plus, l'opération a obtenu une note de 13/20.

SYNTHESE :

#opération éligible au PO, à l'appel, et qui obtient une note de 13/20 sans aucune note éliminatoire#