



GRASSE MARTELLY

RÉORIENTATION DU PROJET : FAISABILITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

PRESENTATION CEREMA // AIX EN PROVENCE

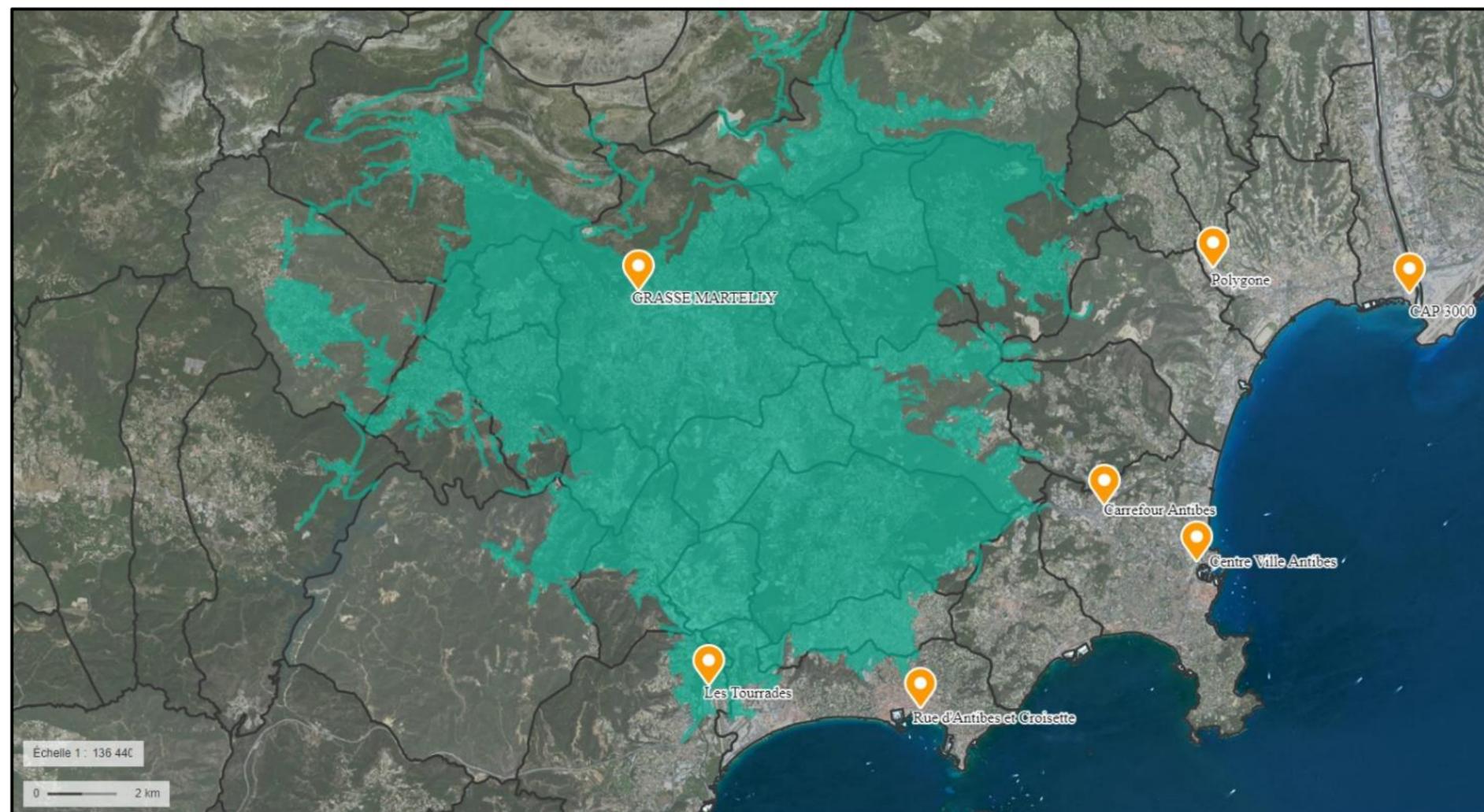
4/06/2024



LE SITE

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 chalands grassois



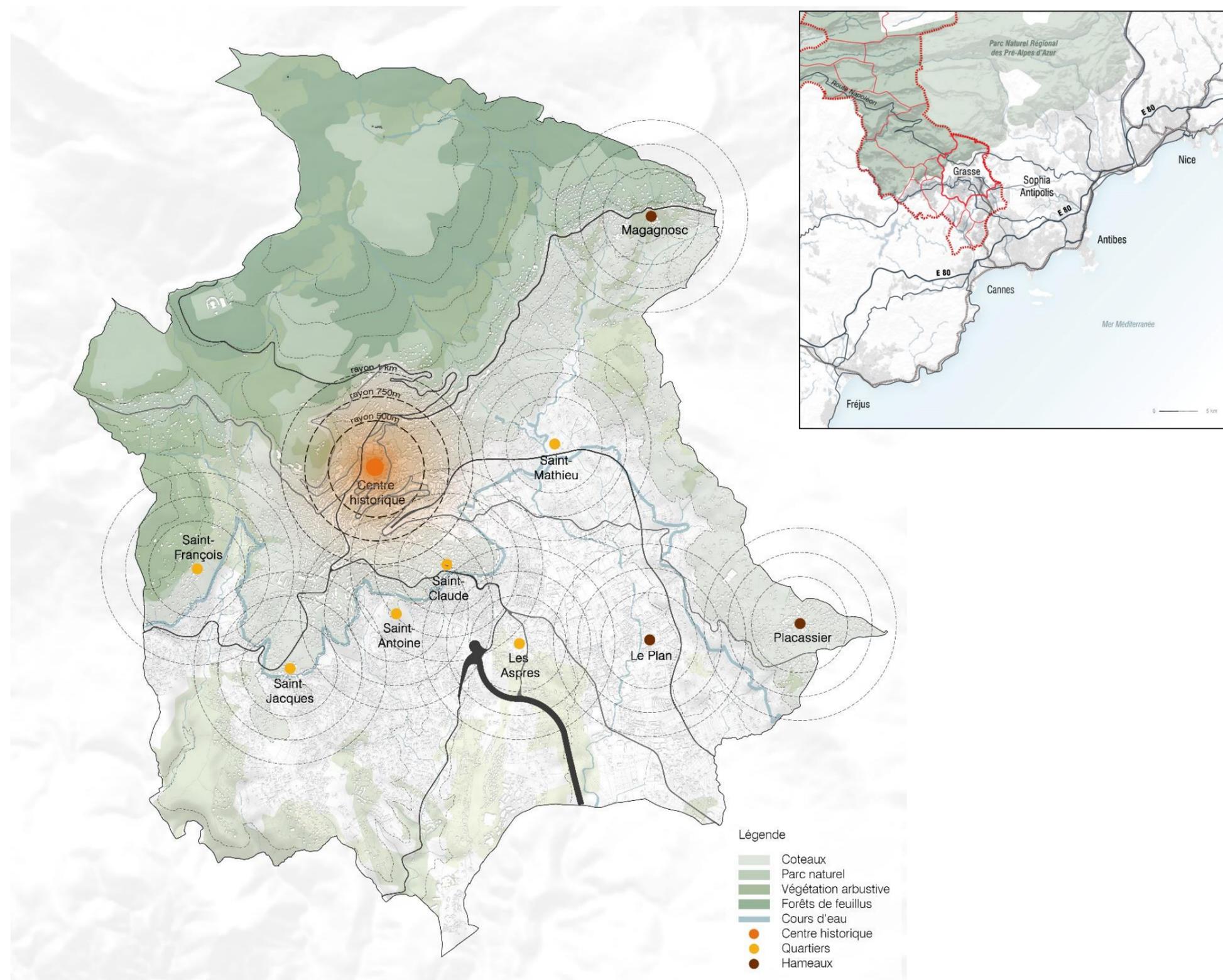
Aire de chalandise primaire : 18 000 habitants à moins de 20min à pied (ORT)



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

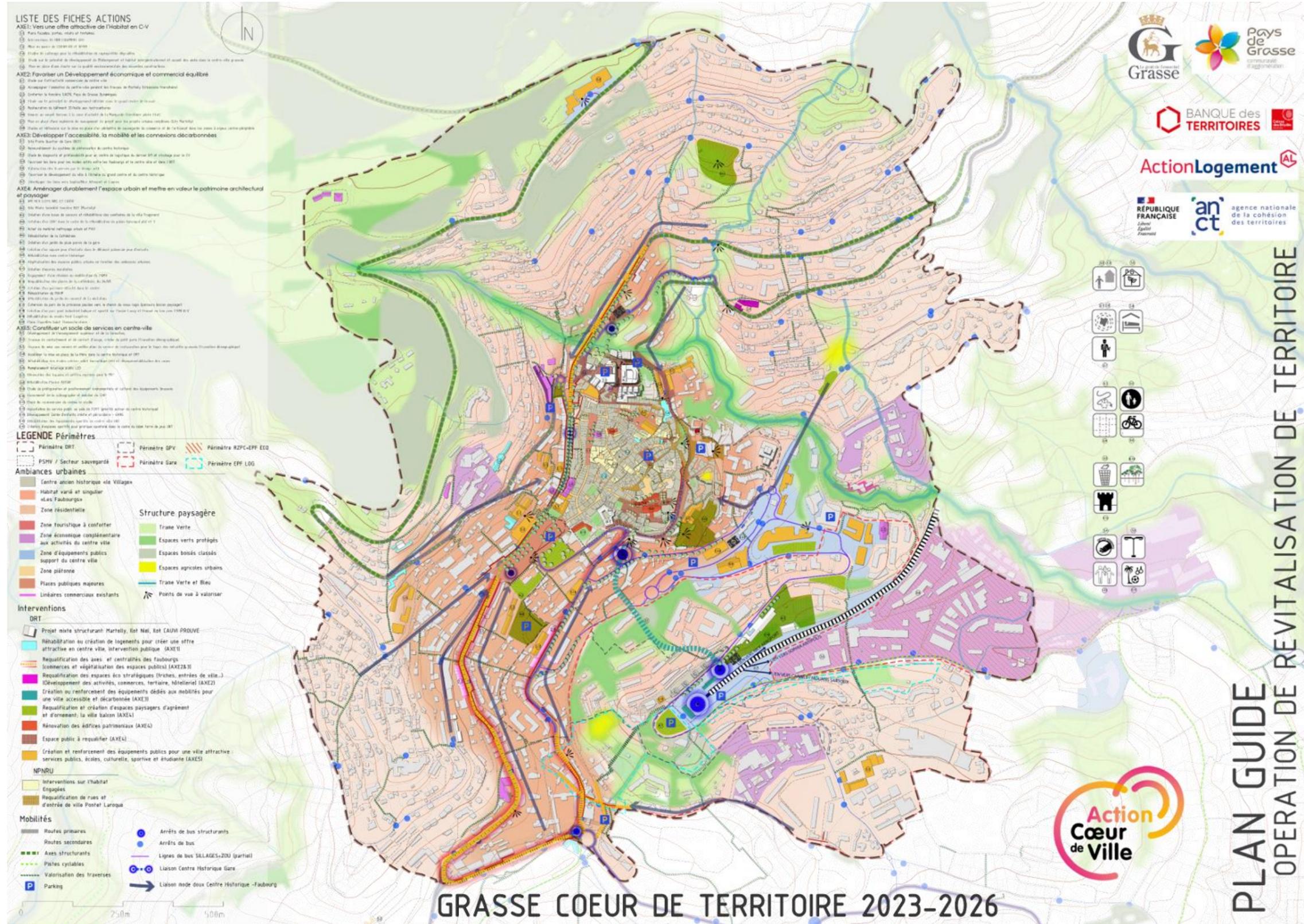
UNE VILLE MULTIPOLAIRE CONSTITUEE DE HAMEAUX

- 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 chalds grassois



LE SITE

UN PLAN GUIDE GRAND CENTRE POUR CENTRALISER LES INFOS



LE SITE

DES ATOUTS UNIQUES:

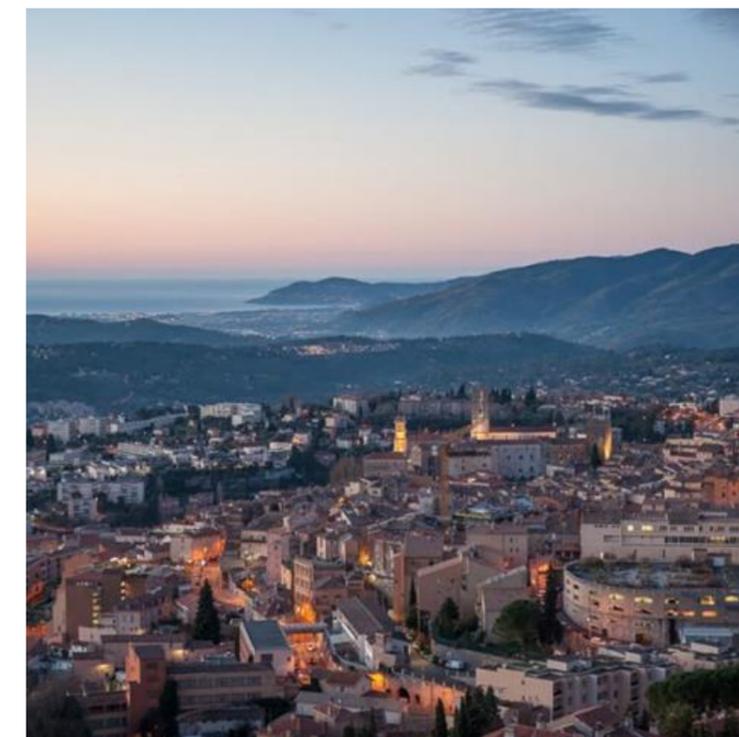
UNE CAPITALE MONDIALE, BERCEAU D'UNE INDUSTRIE RAYONNANTE : DES TANNEURS AUX PARFUMEURS

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.

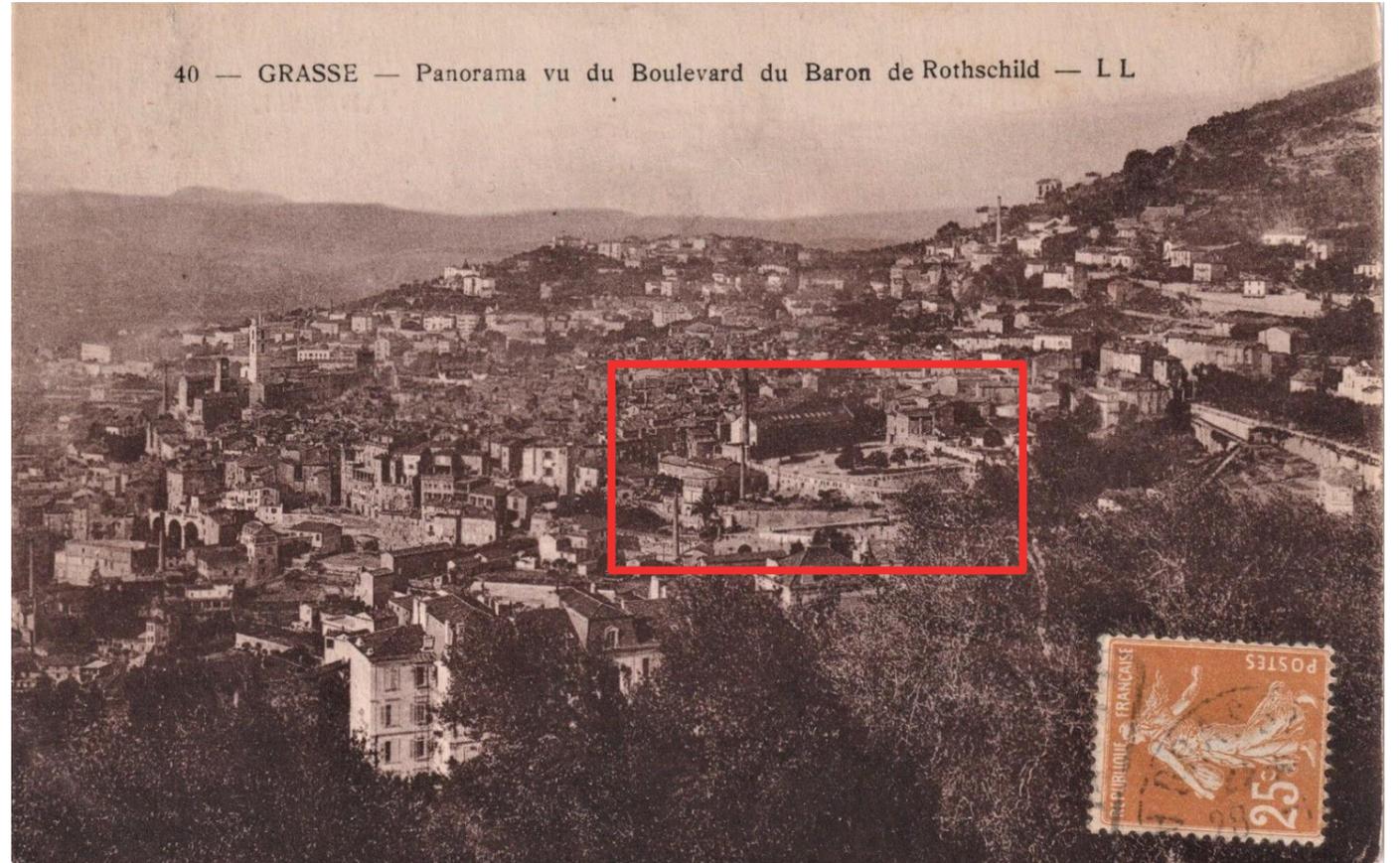
Grasse compte 25 édifices comportant au moins une protection au titre des monuments historiques, soit environ 8 % des monuments historiques des Alpes-Maritimes. 7 édifices comportent au moins une partie classée ; les 18 autres sont inscrits.

- **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**



INSCRIPTION HISTORIQUE

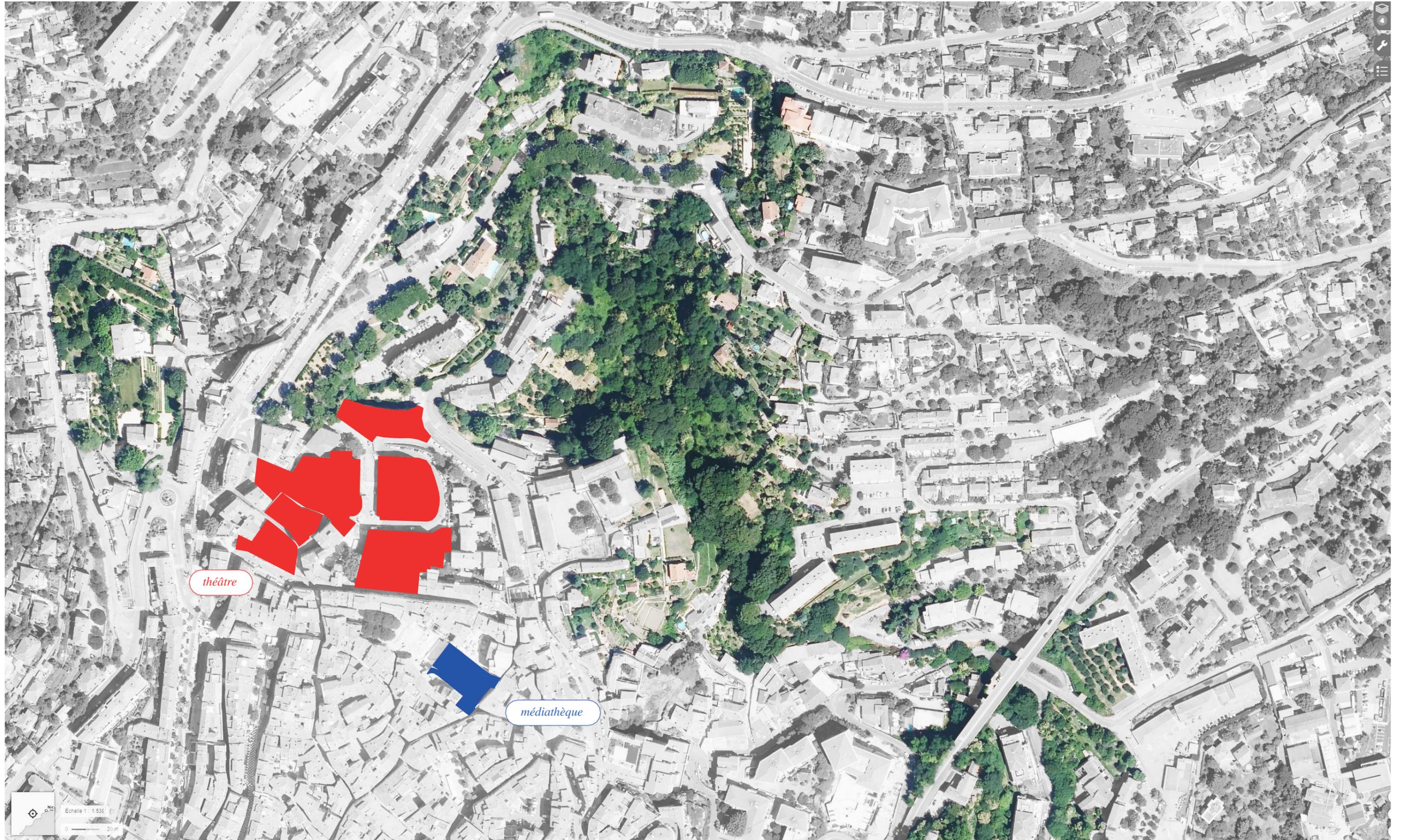
ÉCRIRE UN NOUVEAU CHAPITRE DANS LE SKYLINE GRASSOIS / 18^E ET 19^E SIÈCLES



 Site de la ZAC Martelly, ancien couvent et cimetière puis usine en lisière du centre

INSCRIPTION GÉOGRAPHIQUE

LA LISIÈRE D'UN CENTRE HISTORIQUE, UNE LOGIQUE DE BELVÉDÈRES



Le site, en bordure d'un vallon crucial dans la réhabilitation des trames vertes et bleues

INSCRIPTION GÉOGRAPHIQUE

UNE CASCADE DE BELVÉDÈRES





- 1 | MONOPRIX
- 2 | MARTELLY
- 3 | INDF / BUANDERIE
- 4 | KALIN
- 5 | ROLLAND
- 6 | 11 NOVEMBRE

INSCRIPTION GÉOGRAPHIQUE

UNE COLLECTION D'ARCHITECTURES À RÉVEILLER



MONOPRIX
UN BÂTIMENT PERTINENT ET À GRAND POTENTIEL, MAIS MALMENÉ
PAR LES ANNÉES



MONTLAUR - NOTRE-DAME DES FLEURS
UNE ARCHITECTURE FONCTIONNALISTE MAIS BIEN DESSINÉE



GARAGE ROLLAND
UNE STRUCTURE UTILE ET « GÉNÉREUSE » PAR SA STRUCTURE ET LA
PROPORTION DE SES ESPACES

INSCRIPTION GÉOGRAPHIQUE

RÉCONCILIER LE QUARTIER AVEC LA VILLE HISTORIQUE ET LE GRAND PAYSAGE



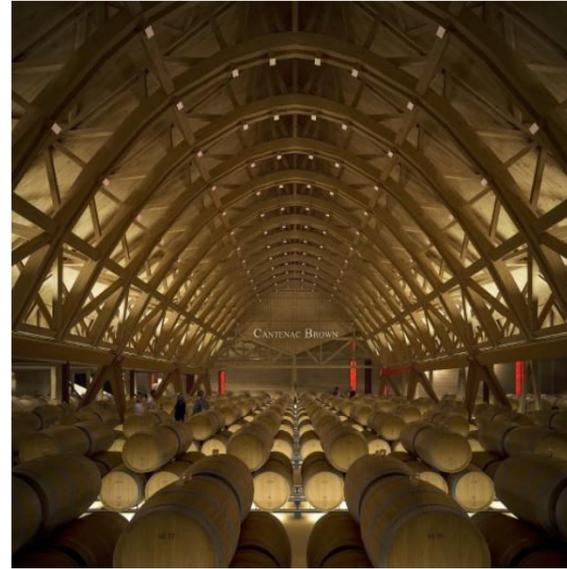
DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX «OUBLIÉS»
UN «PETIT» PATRIMOINE ET DES COÛTURES URBAINES À RENÉGOCIER

UN VOISINAGE À AMÉLIORER
DES BÂTIMENTS ET TISSUS URBAINS AVEC LESQUELS DIALOGUER

UN GRAND PAYSAGE REMARQUABLE
À METTRE EN SCÈNE ET REPLACER AU COEUR DU PROJET

FAIRE ÉVOLUER LA CONSTRUCTION

RÉEMPLOI ET MATÉRIAUX BIO ET GÉOSOURCÉS



MARIER RÉHABILITATION ET NOUVELLES STRUCTURES À FAIBLE EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

- I CHAIS ET CUVIER, BORDEAUX
- I BIBLIOTHÈQUE DÉPARTEMENTALE, BORDEAUX
- I MÉDIATHÈQUE, PARIS
- I CENTRE OENOTOURLISTIQUE, LUNEL (MONTPELLIER)

PROJETS (APM)&ASSOCIÉS

[2]

UN QUARTIER DE CENTRE-VILLE

NOUVEAUX CONTOURS PROGRAMMATIQUES ET URBAINS

AVANT-PROPOS

CINQ PRINCIPES POUR UN SITE HAUTEMENT COMPLEXE

1/ ADAPTER le projet au contexte économique et à l'évolution des modes de vie

2/ POURSUIVRE la revitalisation patrimoniale et environnementale ambitieuse du centre historique

3/ S'INSCRIRE dans une logique de processus

4/ RENFORCER complémentarité entre nouvelles enseignes et commerces existants à l'échelle du centre-historique

5/ INNOVER en matière de démarche environnementale

UNE DÉMARCHE QUI TROUVE UNE ALTERNATIVE À :

- La destruction de l'ensemble des bâtiments existants et leur substitution par de nouvelles structures;
- La réalisation d'ouvrages de terrassement et de soutènement lourds;
- Un phasage complexe de chantier afin de ne pas pénaliser le fonctionnement du Nord du centre historique ;
- La fragilisation des milieux naturels et de la trame verte et bleue de la commune.

AVANT-PROPOS

MARTELLY/ DATES CLEES

CGR Cinémas - 6 salles / 1082 sièges - 4288 m ²
Bouygues - 105 logements en accession - 6490 m ²
Bouygues - 45 logements locatifs - 2918 m ²
Moyenne surface alimentaire - 2980 m ²
Autres commerces - 2066 m ² + Halle du goût - 1381 m ²
Stationnement 701 places publiques (dont 350 places à reconstruire)
Stationnement 254 places privées liées aux logements
5835 m ² d'espaces publics à aménager
Hôtel Oasis 3* - 70/80 chambres - 2500 m ² (*)



- **2008: Premières études**
- **2012: Création de la ZAC**
- **2013: Dossier de réalisation de la ZAC MARTELLY**
- **2014: Bouygues Immobilier et JMW désignés lauréat de l'AAP**
- **2016: Dépôt PCd (1^{er} recours)**
- **2019: Dépôt du PC (2^{ème} recours)**
- **Fin 2021: Obtention du Fond Friche**
- **2021/2022: reprise des études**
- **1^{er} trimestre 2023: Abandon conjoint BI et SPL**
- **2^{ème} trimestre 2023: Relance des études et consultations (AAP et Concours)**
- **3^{ème} trimestre 2023: Désignation des lauréats pour le 2^{ème} tour**
- **2^{ème} trimestre 2024: Désignation des gagnants des deux procédures**
- **Etes 2024 et 2025: Occupations temporaires (Festival Poésie Urbaine)**
- **Fin 2025 premières livraisons**

AVANT-PROPOS

CONTEXTE DU PROJET DE REGENERATION URBAINE

TROIS OBJECTIFS ONT ÉTÉ ASSIGNÉS À LA RÉNOVATION ET À LA RESTRUCTURATION DU QUARTIER MARTELLY :

1/ Donner une place et une identité au quartier Martelly au cœur du Grand Centre Grassois :

- Porte d'entrée Est de Grasse
- Complémentarité avec le centre historique et pivot avec les faubourgs
- Accessibilité renforcée décarbonée
- Maillages viaires et piétons consolidés
- Lutte contre l'artificialisation des sols en requalifiant des fonctions commerciales

2/ Rendre le site attractif :

- Créer de nouveaux repères pour une mise en valeur du centre historique
- Favoriser les usages piétons
- Proposer un espace de convivialité, fédérateur d'événements
- Mettre en lien les nouvelles fonctions commerciales, culturelles et d'habitat avec le reste du quartier

3/ Inscrire l'aménagement du quartier dans le respect de son environnement :

- Mettre en valeur le vallon du Rossignol
- Révéler les belvédères sur le grand paysage
- Lutter contre les ilots de chaleurs

LE QUARTIER MARTELLY : UN PROJET MARQUEUR DU RENOUVEAU DU CENTRE HISTORIQUE ET TRES ATTENDU

La Société Publique Locale Pays de Grasse Développement, par abréviation SPL PGD, lance un appel à projets avec cession de charges foncières d'intérêt général pour la réalisation d'une restructuration urbaine d'ensembles bâtis dans le cadre d'une Concession d'Aménagement en vue de la réalisation d'une programmation de redynamisation urbaine, commerciale et de loisirs du centre historique :

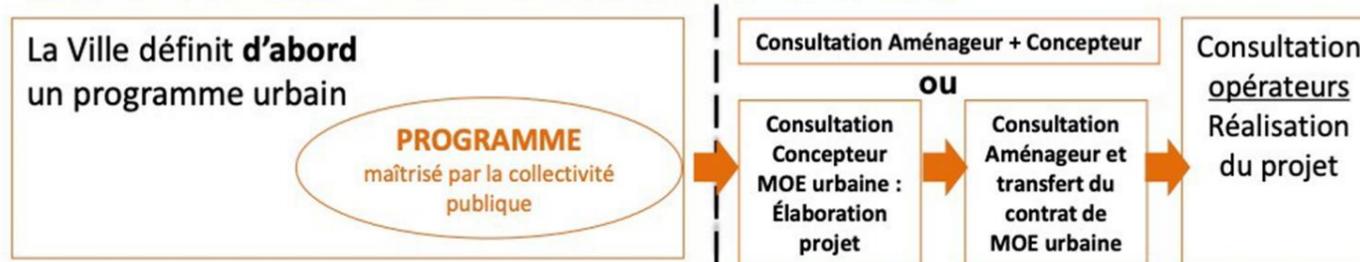
- Réhabilitation/Création de surfaces commerciales, de loisirs, restauration et services sur environ 6000m²* (*Dont 1600/1700+ 800m² font partie du concours de MOE et non du présent AAP)
- Un cinéma ou un équipement culturel/loisirs rayonnant sur environ 1900m²
- Une reconstitution de 80m² de stockage et 80m² de bureaux pour le Théâtre de Grasse
- Réhabilitation/Création de Logements libres et conventionnés pour environ 4 500m²
- Réhabilitation pour un Hôtel pour environ 3000m²
- Réhabilitation pour de la Logistique du dernier km sur environ 150m²
- Réhabilitation/création de 110+ 90 places** pour environ 3 200m²+ 2 700m²**
- Réhabilitation/création de surface de Bureaux pour environ 1 400m²

AVANT-PROPOS

LES PROCEDURES

PROCÉDURE CLASSIQUE

(commande publique - avec ou sans maîtrise foncière du site)



PROCÉDURE DES APPELS À PROJET ou appels à projets innovants

(hors commande publique – avec maîtrise foncière du site, en vue de sa vente)



Composition du jury (9 personnes)

Principes LOI MOP

- Elus Ville
- SPL PGD CAO
- EXPERTS THEMATIQUES
- Commerces, Dév éco
- Environnement/Aménagement
- ABF

ÉPURE PROGRAMMATIQUE

UN CONTENU AJUSTÉ AUX ATTENTES, AUX CAPACITÉS DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET AU CONTEXTE D'ACTION

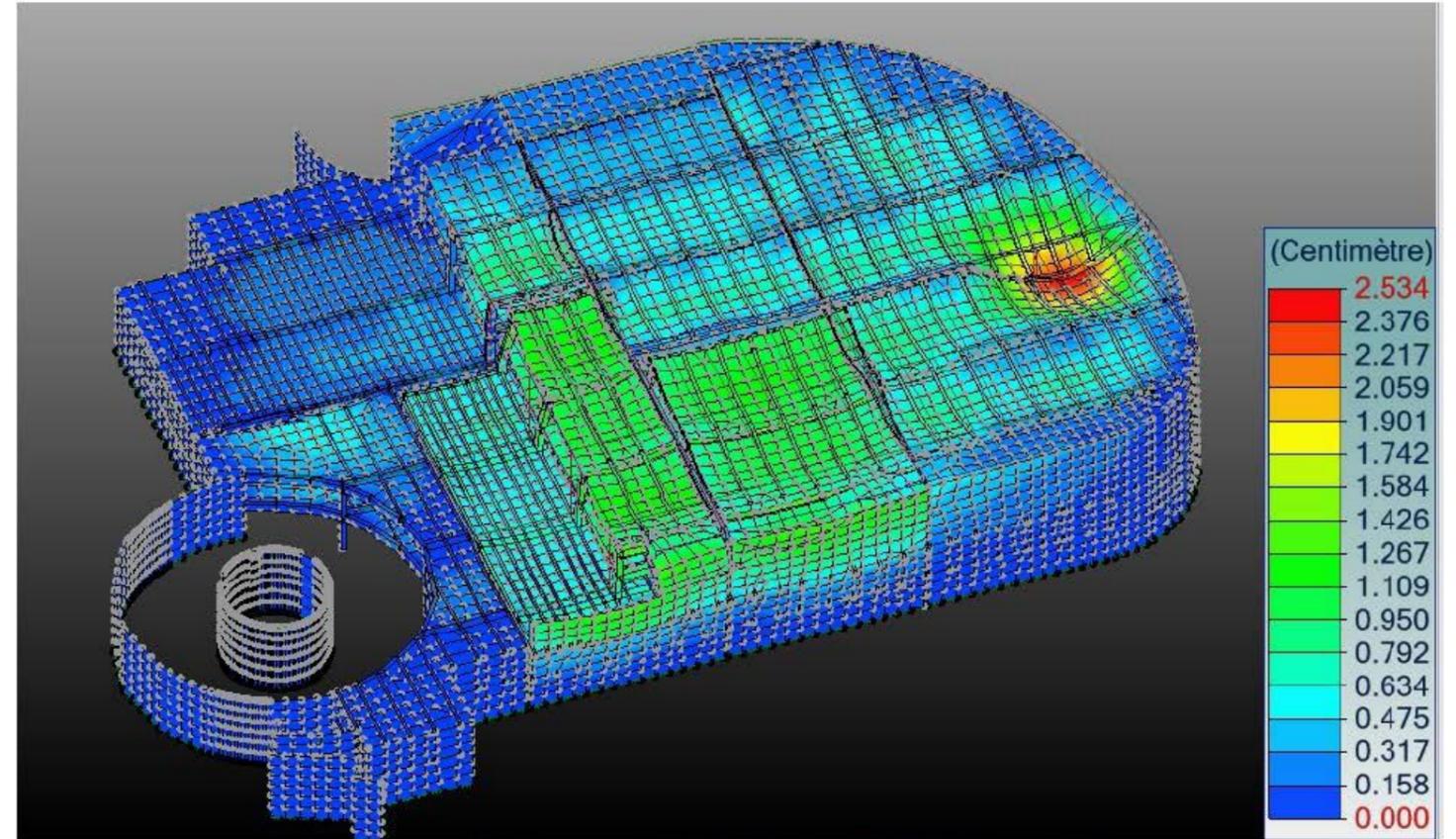
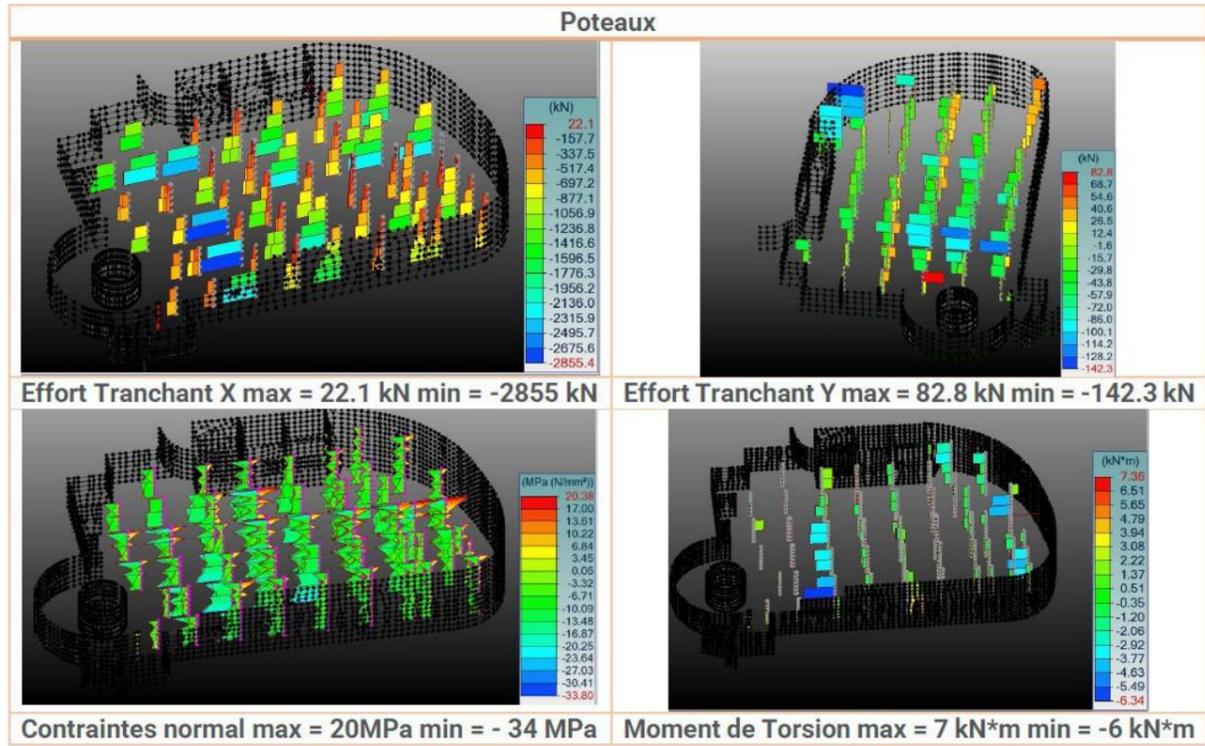
- **un périmètre élargi** par rapport à l'ancien projet (**1.6 ha contre 1.2 ha initialement**) afin de traiter globalement l'entrée est du centre historique et assurer une mixité plus forte de fonction;
- une extension du parcours commercial de 6 000 m² environ **dont le maintien de Monoprix**
- **un pôle loisirs** autour de la place de la Buanderie avec le **Cinéma (environ 2 000 m²)** soit entre 500 à 600 sièges et **800 m² dédiés aux loisirs et/ou commerces;**
- **une offre résidentielle** pour un hébergement adapté en centre-ville animé avec un hôtel 3* 80 / 90 chambres (3 000 m²) et **70 logements** pour environ 4 500 m² dont 30 % conventionnés;
- réinjecter une dynamique emploi par une nouvelle implantation de **bureaux pour environ 1 200 m²**
- **un socle de mobilité réadapté**, avec la création de **200 places de parking** en infrastructure, un déplacement des quais bus, la création d'un point des mobilités actives (boxyclette...) **et de logistique du dernier km**

ÉPURE PROGRAMMATIQUE

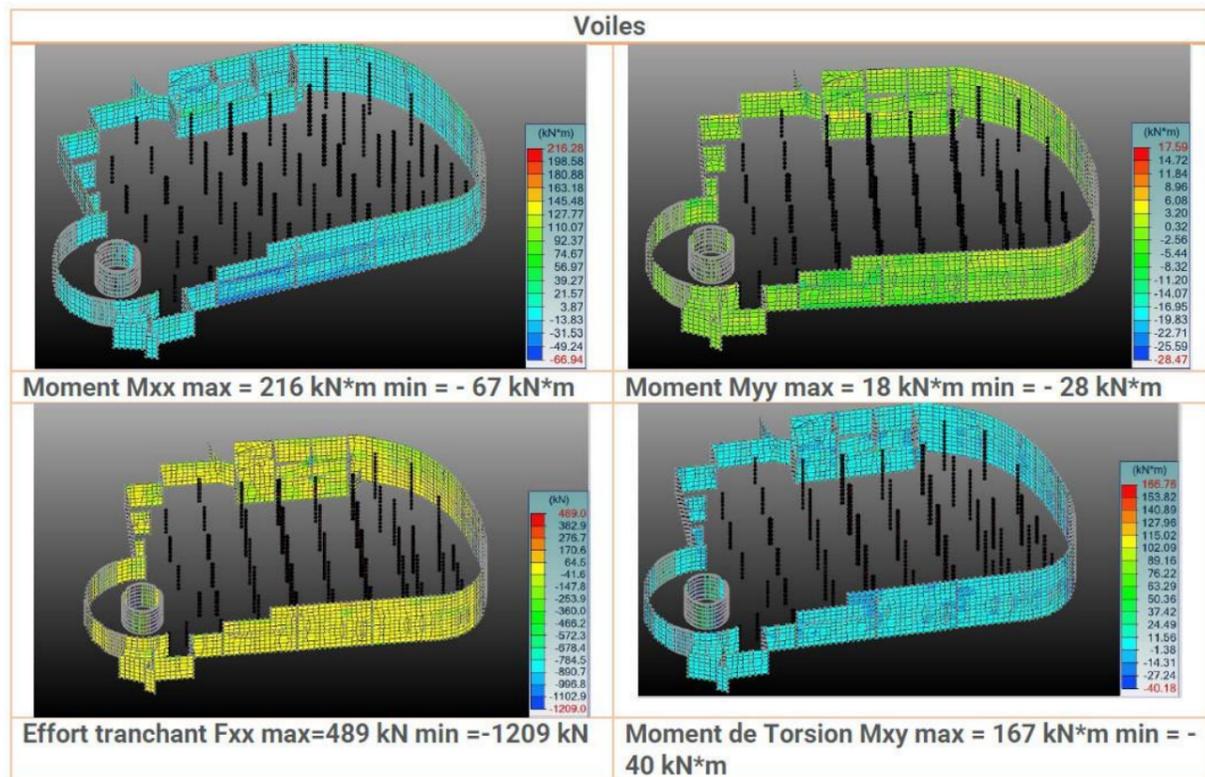
UN CONTENU AJUSTÉ AUX ATTENTES, AUX CAPACITÉS DES BÂTIMENTS EXISTANTS

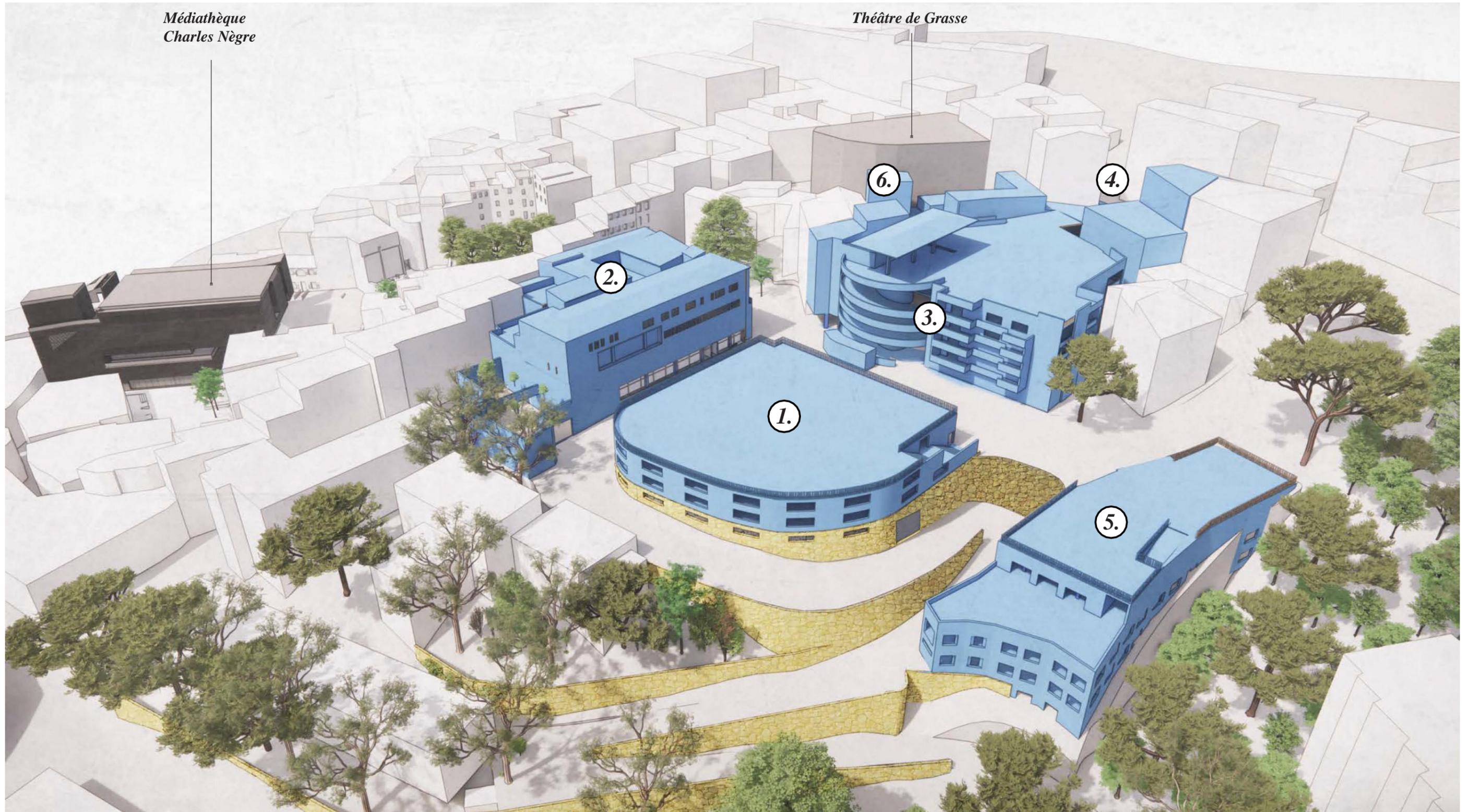
DIGNOSTIC STRUCTUREL - EXTRAIT SUR PARKING MARTELLY

- Déplacement (ouvrage global) :



Déplacement de la structure à l'ELA (existant)





1. **Martelly**
R+2-3 : Logements (env. 3.000m², 45 lgts)
RdC : Parking, bureaux régie et commerces (200m²)
R-1-2 : Parking

2. **Monoprix**
R+1-2-3 : Hôtel 3* (env. 85 chambres)
RdC : Commerces (1.700m²)
+ logistique dernier km (150m²)
R-1-2 : Parking

3. **Nte-Dame des Fleurs**
R+5-6 (place de la buanderie) :
Commerces / loisirs (800 à 1000m²)
R+1-4 : parkings, bureaux (250m²)
RdC : Commerces (1.600 à 1.800m²)

4. **Buanderie**
«Ouest»
RdC : LT/WC bus (100m²)
«Est»
RdC : Commerces 250m²)
R+1-3 : Logements (650m²)

5. **Garage Rolland**
RdC : Commerces (800 à 1.000m²)
R-1-3 : Parking
R-4 : emplacements bus tourisme
+ bassins

6. **Ilot Kalin**
Cinéma ou équipement
«rayonnant»

RÉFÉRENCES / RÉHABILITATION = CRÉATION

LES ESPACES PUBLICS, EN DIALOGUE AVEC LA STRUCTURE URBAINE HISTORIQUE





SCENARIO 1 - CINEMA ILOT MARTELLY



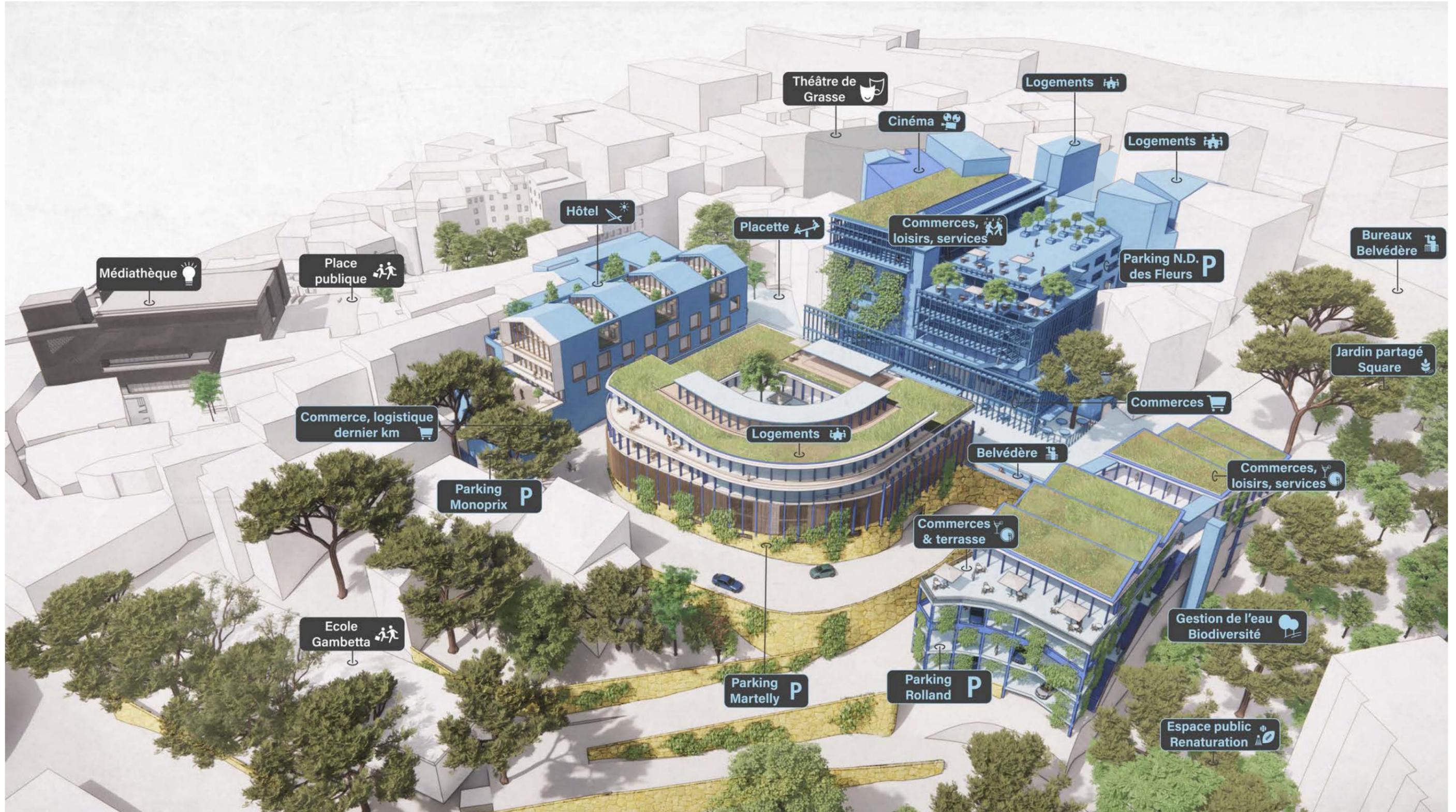
SCENARIO 1 - CINEMA ILOT KALLIN



SCENARIO 3 - CINEMA ILOT MONOPRIX



NOTA : les bâtiments repérés dans cette vue intègrent l'ensemble des propriétés maîtrisées par la puissance publique (ville, spl, SEM)



CECI EST UNE FAISABILITÉ URBAINE, PAS UN PROJET ARCHITECTURAL
CE DOCUMENT EXPRIME L'INTENTION GÉNÉRALE DU PROJET, QUI DONNERA ENSUITE JOUR À DES ARCHITECTURES DIVERSES

[3]

RÉORIENTATION DU PROJET UNE MÉTHODE ET UN PLANNING

3 PROCÉDURES DE MISE EN CONCURRENCE COORDONNÉES PAR UNE ÉQUIPE ARCHITECTE URBANISTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

1/ CONCOURS DE MAITRISE D'ŒUVRE RESTREINT (MOA SPL)

- Une procédure de commande publique pour affirmer la volonté de la ville et de ses partenaires de privilégier la qualité architecturale et urbaine
- Périmètre foncier appartenant à la SPL: Garage Rolland et Façade NDF et ancien Montlaure
- *Lancement le 19 juillet, Phase 1: 15 Septembre // Phase 2 Décembre 2023*

2/ UN APPEL A PROJET AVEC CESSION DE CHARGES FONCIERES D'INTERET GENERAL

- Procédure hors commande publique souple, mais cadrée par des orientations programmatiques et permettant de laisser des bonnes idées être développées par les candidats
- *Lancement le 19 juillet, Phase 1: 22 Septembre // Phase 2 : Mars 2024*

3/ LES ESPACES PUBLICS (MOA SPL)

- Commande publique une mission de MOE et de Marché Travaux afin de réaliser les espaces publics
- Co construction en lien avec les ateliers de concertation du NPNRU et les demandes déjà formulées par le conseil citoyen ou les habitants
- *Lancement Octobre 2023, Désignation des lauréats: début 2024*

• PERIMETRE ET PROCEDURES EN COURS

- Appel à projet: (En rouge):

Groupement promoteurs/exploitants/architectes: ilot Kalin, buanderie, monoprix et toiture Martelly

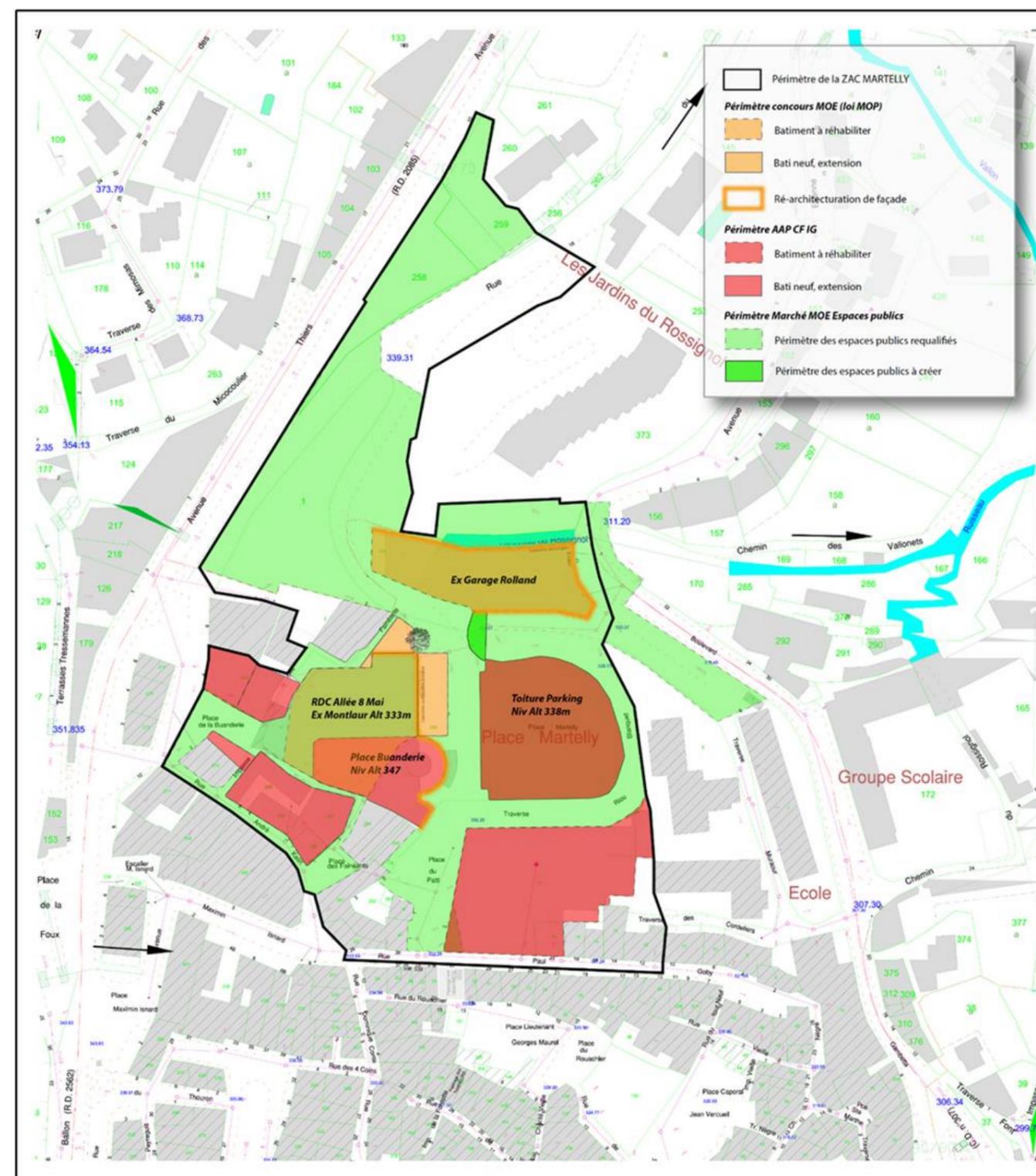
3 groupements en concurrence → 1 Choisi début mars

-Un concours de Maitrise d'Œuvre (en orange) type « ancienne loi MOP » est lancé concomitamment sur les parcelles BE 307 et BE 285 sur le garage rolland, rdc de l'ancien Montlaur et sur la façade du parking Notre Dame des Fleurs.

20 candidatures reçues → 4 architectes choisis pour concourir sur esquisse → 1 choisi sur esquisse début mars

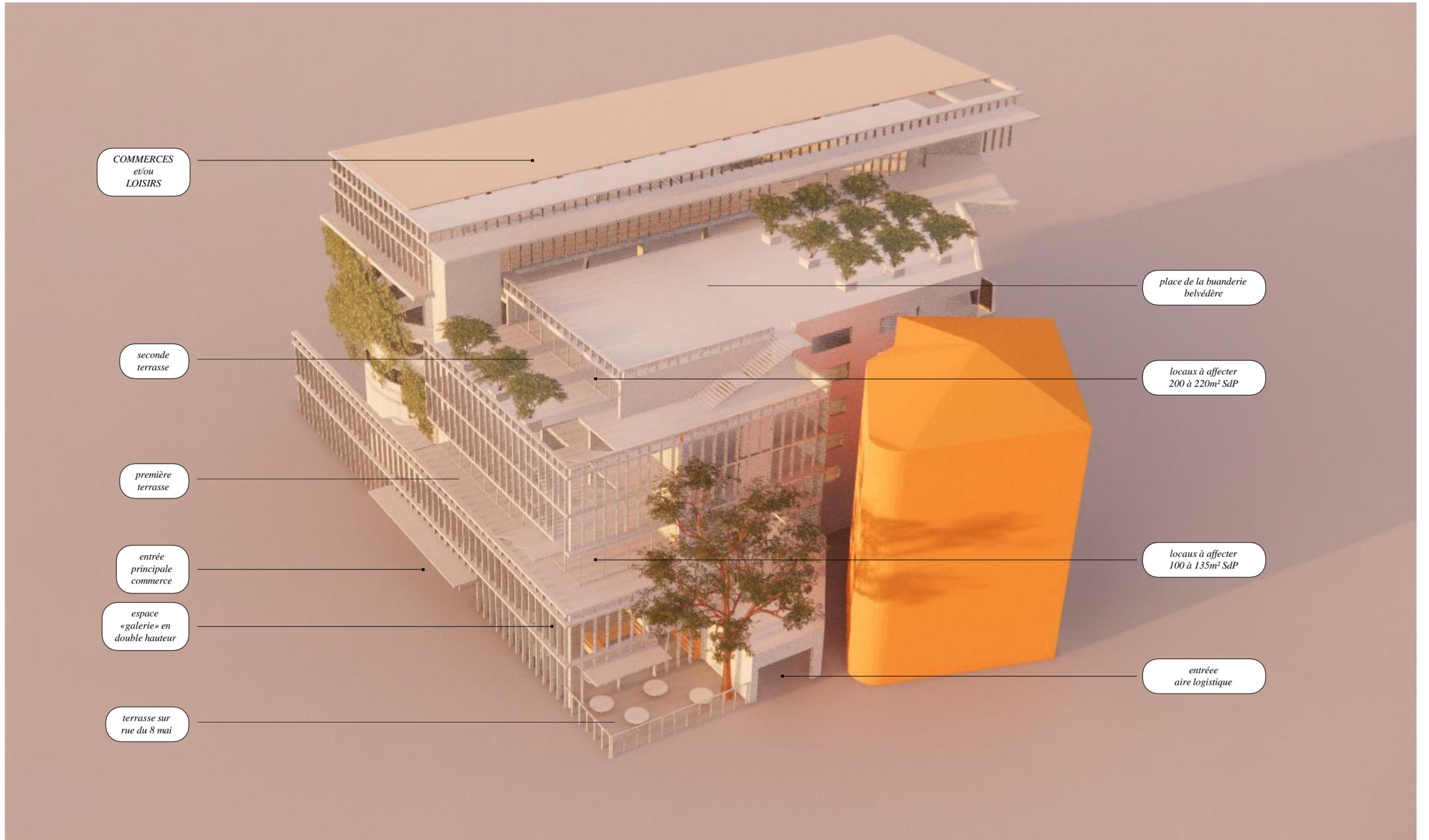
-Les espaces publics feront l'objet d'une consultation ultérieure dont la MOA sera assurée par la SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT lors du premier trimestre 2024.

- Une consultation d'AMO architecte-urbaniste coordonnateur de ZAC qui assurera la coordination, la cohérence et la qualité architecturale et urbaine de l'ensemble des différentes consultations et réflexions.



FAISABILITÉ ARCHITECTURALE

UN BÂTIMENT EN TERRASSES SUCCESSIVES, UNE PROMENADE ARCHITECTURALE « VERTICALE »



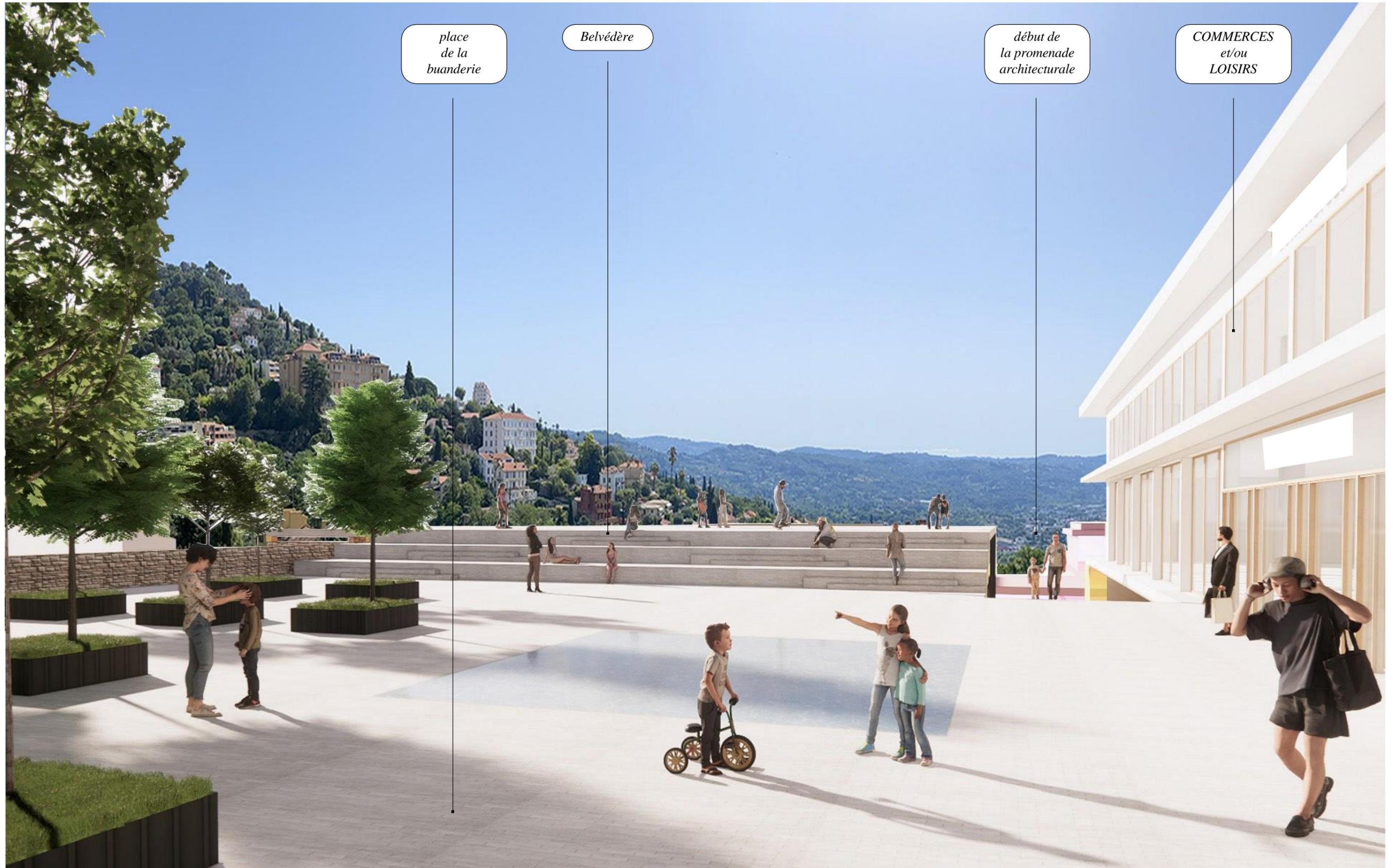
Maquette numérique - Vue aérienne depuis le Nord-Est

Ce document est une faisabilité urbaine, architecturale et environnementale.

Il ne s'agit pas d'un projet architectural figé et a pour ambition d'illustrer les potentiels du site et les orientations de la collectivité en matière de réhabilitation et de transformation des structures existantes.

UNE SITUATION DE BELVÉDÈRES

MULTIPLIER LES POINTS DE VUE SUR LE PAYSAGE



- 1^{er} juillet 2023: Avis d'appel à concours de maîtrise d'œuvre et de consultation promoteur investisseur;
- T3 2023 : lancement des procédures de mise en concurrence ;
- T4 2023 : désignation du lauréat et premiers travaux préparatoires (VRD) ainsi que les curages;
- T2 2024 : avant-projet et dépôt des premiers permis de construire;
- T3 2024 : démarrage des premiers travaux ;
- T1 2026: première livraison;
- T2 2028: dernière livraison.

* **calendrier hors procédure de recours**



1/ Donner une autre ampleur à des dispositifs culturels et touristiques existants

Les siestes parfumées, qui manquent parfois un peu d'espace dans le centre historique

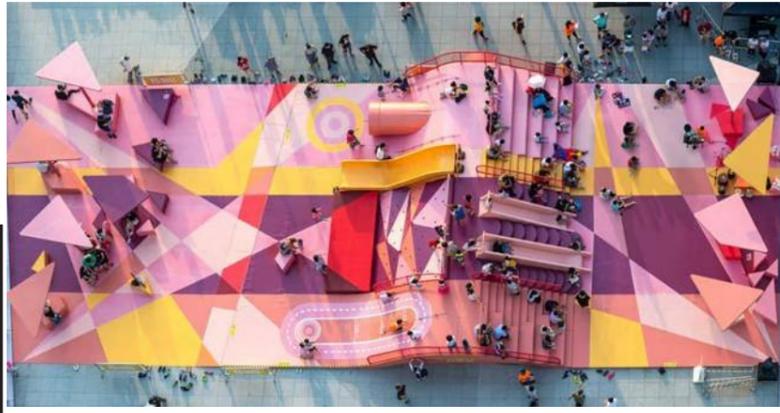
2/ Renforcer la présence des arts urbains en ville et faire de Grasse une destination

Profiter d'un effet inhabituel (échelle de l'intervention, liberté par rapport aux périmètres MH et PSMV grâce à la nature provisoire de la performance)



PHASE DE PRÉFIGURATION

ÉTÉ 2024 - TOIT DE MARTELLY ET FAÇADE DE ND-DES-FLEURS / PALETTE D'ACTIONS



Un mobilier ludique/sportif
éventuellement modulaire
(skatepark, beach-volley, foot, pétanque)



**Un mobilier d'ombrage
et de rafraîchissement**
confort en toiture de Martelly



Lieu de convivialité
food-court pour la fête du jasmin2023?
Ou :Toscane, fête de la bière,...



**Cinéma de plein-air
(drive-in Martelly)**
évènementiel en soirée

PHASE DE PRÉFIGURATION

FIN 2023 | ÉTÉ 2024 - TOIT DE MARTELLY ET ND-DES-FLEURS / PALETTE D' ACTIONS



Faire du chantier un temps de création visuelle et artistique
Un échafaudage sur ND des fleurs, support d'une création artistique - Système Castafiore

PHASE DE PRÉFIGURATION

FIN 2023 | ÉTÉ 2024 - TOIT DE MARTELLY ET ND-DES-FLEURS / PALETTE D'ACTIONS

Grasse

Poésie Urbaine

STREET ART FESTIVAL

À PARTIR DU 15 JUIN

GARAGE ROLLAND PLACE MARTELLY
GRASSE

CHANOIR, DIGITAL DOES, JACE
SETH GLOBEPAINTER, KALDEA, KASHINK
KATRE, NASTY, NERONE
PRO 176, SATR, TEMPONOK ...

COMMISSAIRE D'EXPOSITION: PASCAL LANGLAIS
DIRECTION ARTISTIQUE: NASTY



KASHINK



NASTY



PRO 176



SETH



TEMPO NOK



KATRE



JACE



CHANOIR



SATR



NERONE COCKTAIL



DIGITAL DOES



KALDEA



GRAFFITIART

POSCA

MONTANA
CANS

Fragonard
PARFUMEUR

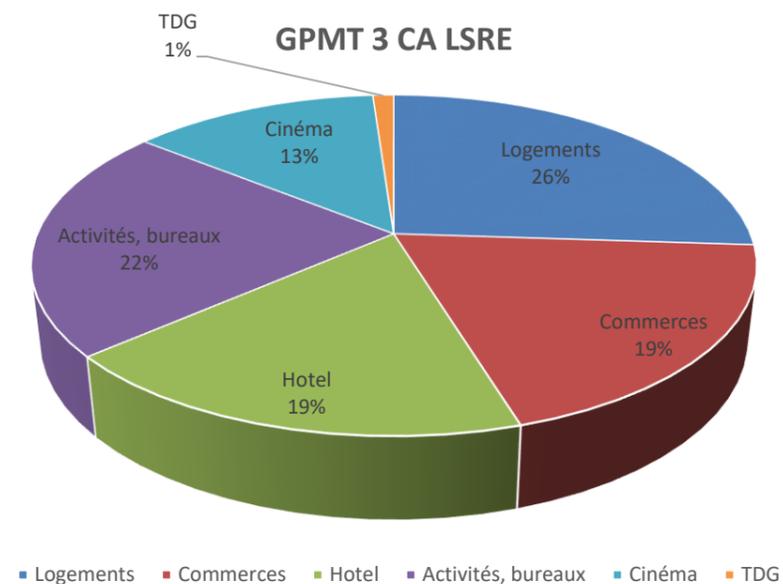
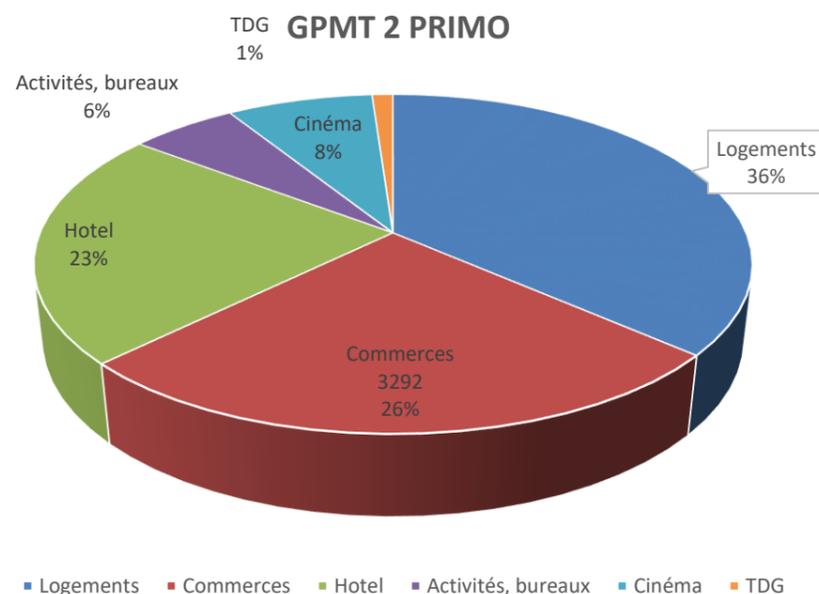
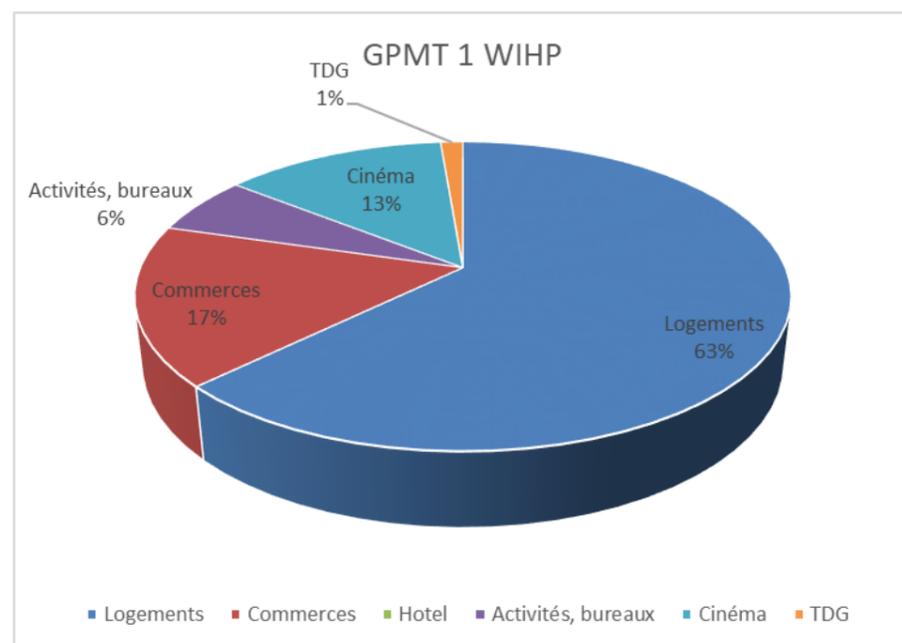


LES LAUREATS

LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX

	GPMT 1 WIHP	GPMT 2 PRIMO	GPMT 3 CA LSRE	CALENDRIER
Ilot Martelly	Commerces 506m ² Logement libres: 1250m ² , 12 logements / 300 PLACES	40 logement LLI 2383m ² 289m ² commerces 270 places DE PK	Logements 853+1604+744m ² , 178m ² commerces	GPMT 1: T1 2026 LIV T1 2028 GPMT 2: T2 2024 LIV T2 2026 GPMT 3: T2 2025 LIV T2 2027
Ilot Monoprix	47 logements, 2090m ² T1/T2 à 90% / 1250m ² commerces / 66 places de paking	64 places de pk, 943m ² de commerces, 2815m ² hotel 1131m ² 16 logements libres	Hotel 2470m ² , 1000m ² commerces, crèche 300m ² , maison de santé 501m ² , 155m ² labo, bureaux 1580m ² 405m ² resto 110 places	GPMT 1: T3 2026 LIV T4 2028 GPMT 2: T2 2026 LIV T2 2028 GPMT 3: T2 2026 LIV T4 2028
Ilot Buanderie	Rsidence co living LI RAJ 2390m ² LLS ou hotel / 78 chambres / 20 Places NDF/	125m ² +1333+176m ² commerces, 195+244m ² bureaux	Halle 767m ² , banque 240m ² logements Soc 309m ² , Sport santé 431m ²	GPMT 1: T1 2026 LIV T1 2028 GPMT 2: T2 2024 LIV T4 2027 GPMT 3: T1 2026 LIV T4 2027
Ilot KALIN	Immeuble rénové TDG, 335m ² , 1400 cinema restauration	Cinéma 981m ² , 182m ² commerces, 280m ² bureaux, 69m ² commerces 166m ² logements	Cinéma 1772m ² ,	GPMT 1: T1 2026 LIV T1 2028 GPMT 2: T2 2024 LIV T1 2027 GPMT 3: T1 2026 LIV T4 2027
Ilot 11 Nov	867 m ² 15 logements et 15 places en LLI	867m ² 15 Places de pk		GPMT 1: T1 2026 LIV T1 2028 GPMT 2: T2 2024 LIV T1 2027

	GPMT 1 WIHP	GPMT 2 PRIMO	GPMT 3 CA LSRE
Logements	4197	4547	3510
Commerces	1756	3292	2590
Hotel	2700	2813	2470
Activités, bureaux		719	2983
Cinéma	1400	981	1772
TDG	150	140	150
Parkings	101	81	110
TOTAL	10203	12492	11005
TOTAL YC PK	12728	14517	13755



LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX/ GPMT 3

MONOPRIX / MARTELLY



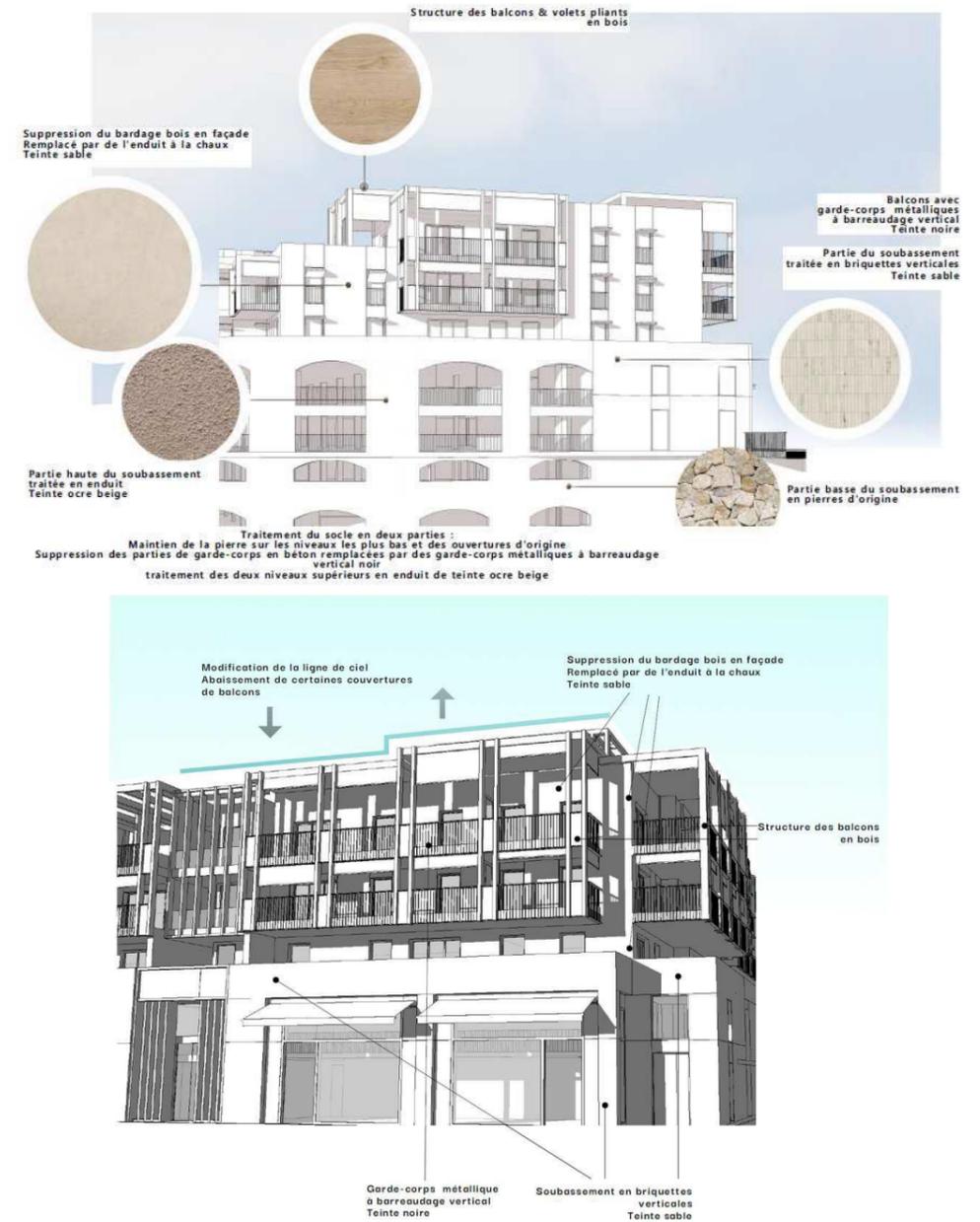
ZAC MARTELLY - VUE AÉRIENNE 1



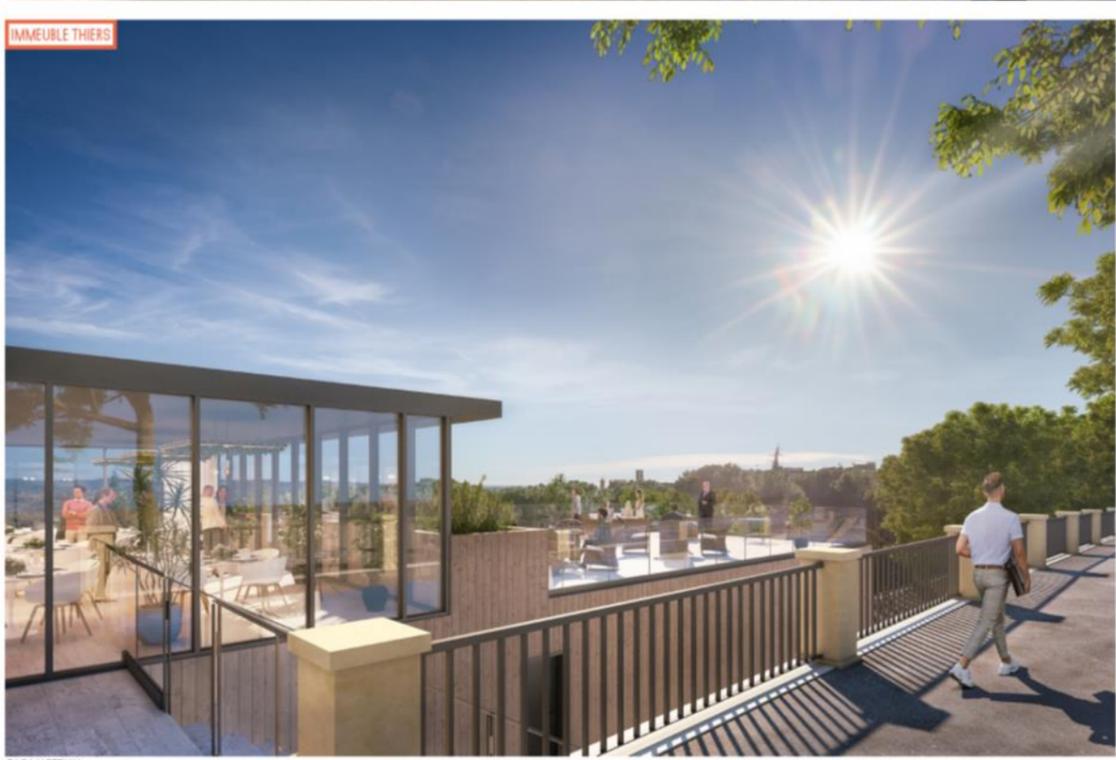
LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX/ GPMT 3



ZAC MARTELLY - AVENUE DU 8 MAI



LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX/ GPMT 3

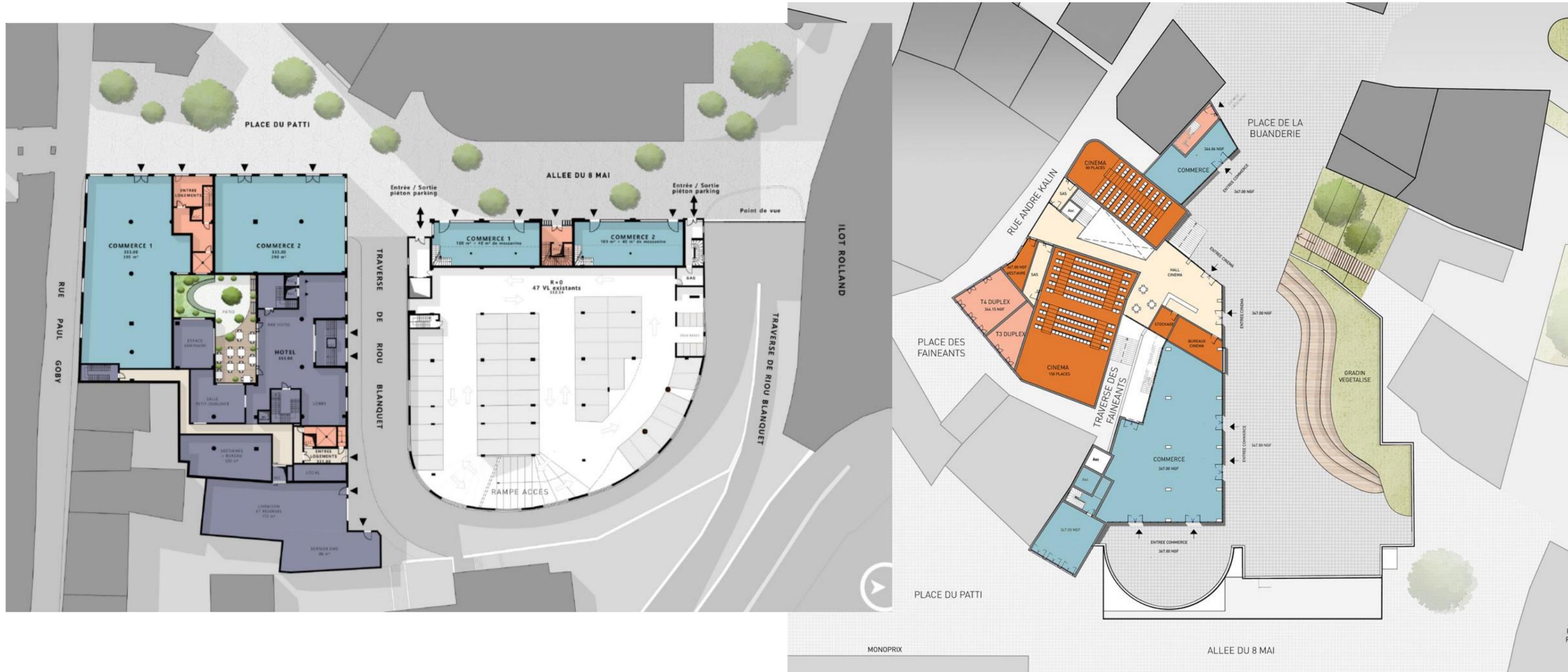


LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX/ GPMT 3

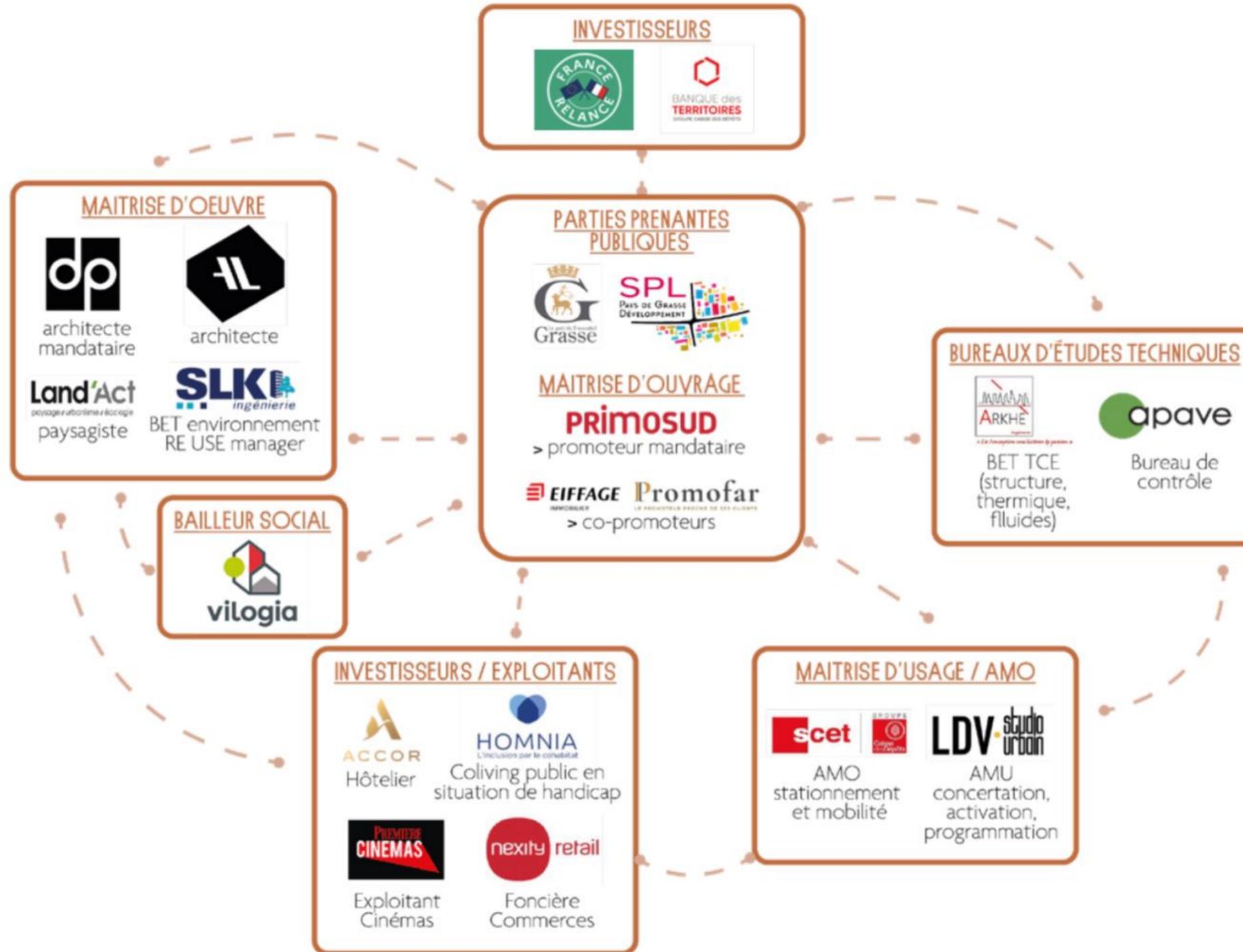


ZAC MARTELLY - PLACE DU PATTI

LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX/ GPMT 3



LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX/ GPMT 3



LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX/ GPMT 3



Travaux à la charge de la SPL/Ville

Travaux du groupement porteur du projet



Travaux à la charge de la SPL/Ville

Travaux groupement porteur du projet

er

LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX/



« AAP MARTELLY REGENERATION URBAINE» BILAN D'AMENAGEMENT

	QUANTITE	RATIO	MONTANT H1	MONTANT TL
A-ACQUISITIONS	SDP		1 375 848	1 643 266
A11- Acquisitions foncières : à décliner en sous-catégories le cas échéant			1 300 000	1 560 000
A12- Frais de notaire et frais d'études patrimoniales			75 848	83 266
B-ETUDES			110 000,00	130 500,00
Etudes pré-opérationnelles - géomètre et sondages			110 000,00	130 500,00
C-TRAVAUX			23 280 554,00	27 253 743,00
C1-Travaux de remise en état du foncier			85 000,00	102 000,00
C11- Archéologie (fouilles et redevances)				
C12- Travaux de grosses démolitions (yc désamiantage)			85 000,00	102 000,00
C13- Dépollution des sols (et eaux souterraines) ration m3				
C14- Actualisation - révisions sur travaux - remise en état du foncier				
C2-Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet			23 195 554,00	27 151 743,00
C21- Travaux VRD & Espaces verts			601 240	690 364
C22- Travaux de superstructure (constructions), yc équipements			19 344 987	22 582 519
C23- Travaux d'infrastructures			1 764 000	2 117 000
C24- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction - ALEAS			1 485 327	1 761 860
C3-Contributions et participations				
C31- Contributions opérateurs				
C32- Participation pour équipements publics				
C33- Autres contributions				
D-INGENIERIE			2 533 565	2 965 152
D1- Frais de maîtrise d'œuvre			2 533 565	2 965 152
E-COMMUNICATION ET COMMERCIALISATION			3 049 652	3 498 102
E1- Communication opérationnelle et commercialisation			2 150 652	2 580 702
E2 - Mesures d'accompagnement exploitants et investisseurs			899 000	917 400
F-GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE			2 762 043	3 324 052
F1- Gestion foncière et immobilière : frais de sécurisation, gardiennage...			108 509	139 810
F1- Gestion foncière et immobilière : montage et opérationnel			2 653 535	3 184 242
G-AUTRES DEPENSES			1 010 651,76	1 029 851,76
G1- Conseil et accompagnement juridique			96 000	115 200
G2- Frais financiers et Garantie bancaire			372 110	372 110
G3- Assurances			400 442	400 442
G4- impôts et taxes dont taxes d'urbanisme			142 100	142 100
TOTAL DEPENSES			34 122 314	39 844 667

	QUANTITE	RATIO	MONTANT H1	MONTANT TL
A-CESSIONS	SDP			
A1- Logements				
A11- Libre				
A111- Logement libre collectif dont H&P, LLI et coliving et PARKINGS	6 713,00		29 255 058	33 518 800
A112- Logement libre individuel				
A113- Logement libre lot à bâtir				
A12- Logements sociaux (= logements locatifs sociaux, en accession sociale)				
A121- Logement social collectif				
dont logement en résidence sociale				
A122- Logement social individuel				
dont logement en résidence sociale				
A2- Tertiaire				
A21- Bureaux	653,00		904 000,00	1 085 000,00
A22- Activités artisanales				
A23- Activités Hôtelière				
A24- Activités logistiques				
A25- Commerces pied d'immeubles	1 793,00		3 106 000,00	3 727 000,00
A26- Coque commerciale				
A27- Autres. Préciser: Cinéma	1 400,00		3 935 000,00	4 722 000,00
A3- Autres cessions dont équipements publics - locaux théâtre	140,00		166 000,00	200 000,00
B- SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS				
B1- Subventions				
B11- Subventions xxx				
B12- Subventions yyy				
B2- Participations				
B21- Participation d'équilibre du concédant				
B22- Apport en nature				
B23- Participations constructeurs				
B3- Apport en fonds propres				
C- PRODUITS DIVERS				
C1- Location ou mise à disposition temporaire				
C2- Autres recettes : Prêt bancaire				
TOTAL RECETTES			37 366 058,00	43 252 800,00

BILAN :	Total dépenses	34 122 314,01	39 844 667,06
	Total recettes	37 366 058,00	43 252 800,00
	Marge brute	3 243 743,99	
	TVA non récupérable H&P -	113 200	
	Marge nette avant impôt	3 130 543,99	



ilan type commun aux 3 ilots Martelly, Monoprix "réhabilité" et Buanderie

	QUANTITE	RATIO	MONTANT H1	MONTANT TL
A-ACQUISITIONS				
A11- Acquisitions foncières : à décliner en sous-catégories le cas échéant			2 750 000	
<i>préciser la minoration foncière éventuelle</i>				
A12- Frais de notaire et frais annexes			50 000	
B-ETUDES				
Etudes pré-opérationnelles			90 000	
C-TRAVAUX				
C1-Travaux de remise en état du foncier				
C11- Archéologie (redevances)			30 000	
C12- Travaux de grosses démolitions			200 000	
C13- Dépollution des sols (et eaux souterraines) ration m3				
C14- Actualisation - révisions sur travaux - remise en état du foncier				
C2-Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet				
C21- Travaux concessionnaires (EDF, GDF..)			270 000	
C22- Travaux de superstructure (constructions), yc équipements			17 783 000	
C23- Travaux d'infrastructures			2 000 000	
C24- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction				
C3-Contributions et participations				
C31- Contributions opérateurs				
C32- Participation pour équipements publics			1 180 000	
C33- Autres contributions				
D-INGENIERIE				
D1- Frais de maîtrise d'œuvre			2 430 000	
E-COMMUNICATION				
E1- Communication opérationnelle			95 000	
F-GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE				
F1- Gestion foncière et immobilière : fiscalité				
F1- Gestion foncière et immobilière opérationnelle : frais de sécurisation, gardiennage			30 000	
G-AUTRES DEPENSES				
G1- Provisions pour aléas			590 000	
G2- Frais financiers			745 000	
G3- Prestations diverses				
G4- Autres. Préciser: Taxe d'aménagement, TRE et frais de publicité			265 000	
G5- honoraires de maîtrise d'ouvrage			2 390 000	
G6- frais de commercialisation			1 430 000	
TOTAL DEPENSES			32 328 000	0,00

	QUANTITE	RATIO	MONTANT H1	MONTANT TL
A-CESSIONS				
A1- Logements				
A11- Libre				
A111- Logement libre collectif			5 258 000,00	
A112- Logement libre sénior			2 830 000,00	
A113- Logement libre lot à bâtir				
A12- Logements sociaux (= logements locatifs sociaux, en accession sociale)			2 143 000,00	
A121- Logement social collectif				
dont logement en résidence sociale				
A122- Logement social individuel				
dont logement en résidence sociale				
A2- Tertiaire				
A21- Bureaux			1 890 000,00	
A22- Activités artisanales				
A23- Activités Hôtelière			7 225 000,00	
A24- Activités logistiques				
A25- Commerces pied d'immeubles			14 790 000,00	
A26- Coque commerciale				
A27- Autres. Préciser: Cinéma				
A3- Autres cessions dont équipements publics				
B- SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS				
B1- Subventions				
B11- Subventions collectivités territoriales cinéma				
B12- Subventions CNC				
B2- Participations				
B21- Participation d'équilibre du concédant				
B22- Apport en nature				
B23- Participations constructeurs				
B3- Apport en fonds propres				
C- PRODUITS DIVERS				
C1- Location ou mise à disposition temporaire				
C2- Autres recettes : Prêt bancaire				
TOTAL RECETTES			34 136 000,00	0,00

BILAN :	Total dépenses	32 328 000,00	0,00
	Total recettes	34 136 000,00	0,00
	Marge brute	1 808 000,00	0,00

LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX



LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX



INSTANTANÉ A DOUBLE ÉTAGE DE COMMERCES EN LIEN AVEC LA VILLE



INSTANTANÉ B BELVÈRE EN POINTE, FACE AU GRAND PAYSAGE



LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX

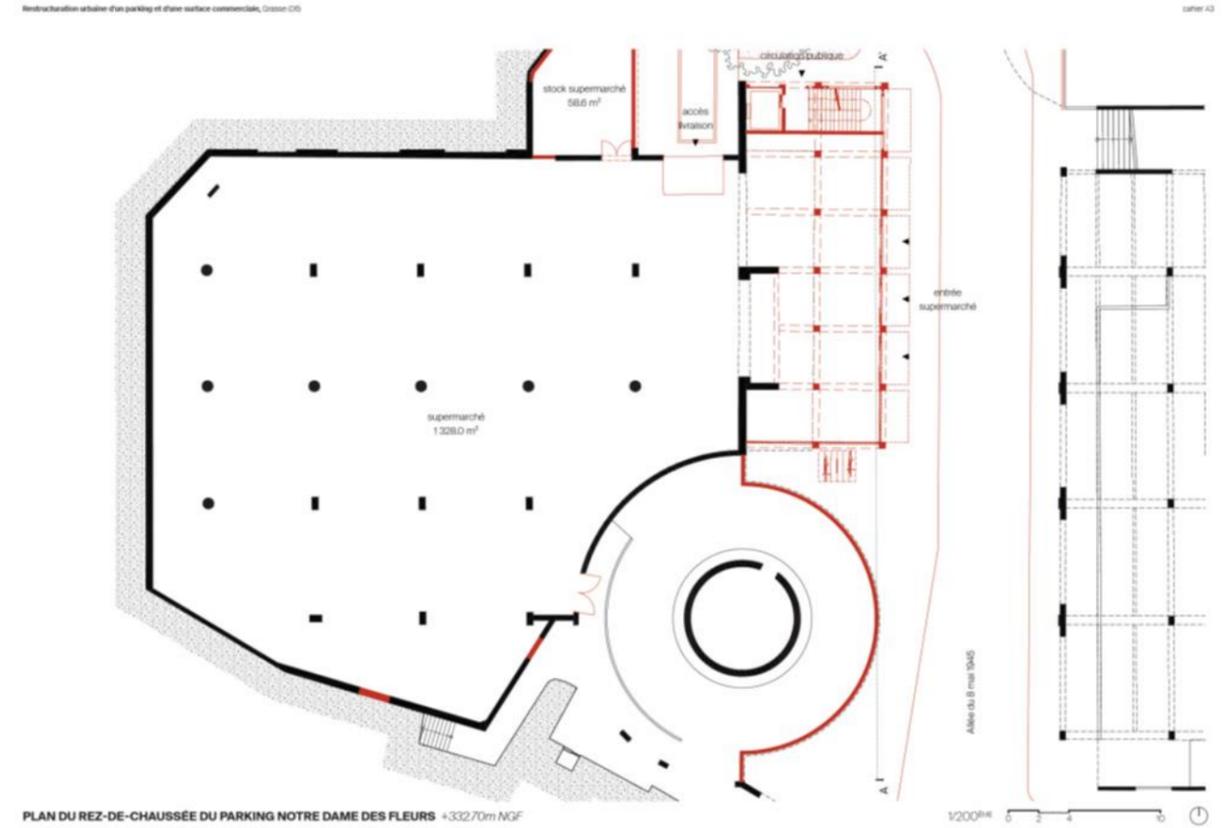
Restructuration urbaine d'un parking et d'une surface commerciale, Grasse (06)

cahier A3



VUE PERSPECTIVE 1 AERIENNE DE L'ENSEMBLE DU SITE

LES OFFRES DES CANDIDATS/ PRINCIPES URBAINS ET ARCHITECTURAUX





CONCLUSION

- **Ne pas avoir peur de faire des études préalables, notamment en réhabilitation (Diag structure, équilibre opération, programme)**
- **Bien choisir sa procédure d'achats et de mise en concurrence (AAP, Concours etc...)**
- **Aujourd'hui en zone « détendue » sans intervention et le soutien public massif: pas d'équilibre économique**
- **Afficher et maintenir une ambition environnementale pour le projet, label règlement critères de notations, CCTP/programme, ACV**