

LES fleurs DE Grasse

DOSSIER DE CONCERTATION

PARTICIPEZ AU RENOUVELLEMENT
URBAIN DES FLEURS DE GRASSE



Sommaire du livret

P2
Pourquoi un tel changement ?

P3
Un projet qui s'est construit avec ses habitants

P4
Les grands objectifs du projet

P6
Une réalisation progressive jusqu'en 2035

P7
Bientôt de nouvelles réunions de concertation

La construction d'un projet d'avenir avec tous les Grassois

En 2019, les habitants ont été associés au diagnostic du quartier qui a permis de définir le projet.

Cette année, une nouvelle concertation est lancée pour préciser les aménagements qui démarrent.

Le mot du Maire

Depuis 2019, la Ville de Grasse et la société 3F Sud collaborent sur un projet de restructuration des Fleurs de Grasse. Notre ambition commune est de donner un nouveau souffle à ce quartier en engageant sa mutation pour renforcer la mixité sociale, diversifier les usages et créer un lieu d'habitation qui soit en adéquation avec les enjeux environnementaux de notre époque. Une première phase de concertation a permis de recueillir les avis des habitants et d'enrichir la programmation de leur contribution. Aujourd'hui, une

seconde phase est lancée afin de préciser les orientations urbanistiques et d'affiner l'opération dans ses détails. Parce que j'ai toujours défendu une méthodologie de travail inclusive et transversale, basée sur la concertation et la prise en compte des acteurs de terrain, je souhaite que la population continue à prendre toute sa part à l'écriture de ce projet essentiel pour l'attractivité de notre cité.

Le mot du Directeur Général de 3F Sud

Nous avons construit collectivement depuis 2019 un projet qui transformera en profondeur la vie aux Fleurs de Grasse, avec dès le départ une concertation pour dialoguer, expliquer les choix faits et prendre en compte les besoins des habitants.

Le projet retenu est très ambitieux, pour recréer un cadre de vie agréable, bien géré et sécurisant, un quartier paisible et des services adaptés.

C'est pourquoi nous nous engageons maintenant dans cette nouvelle phase de concertation publique, portée par la Ville, pour que les Grassois apportent leur regard au détail des aménagements à venir et des nouveaux équipements.



Pourquoi un tel changement ?

La plupart des bâtiments datent des années 1970.

Ils étaient à l'époque très modernes, mais n'avaient pas été pensés pour durer. Dans un contexte de crise du logement, ils ont été construits le plus rapidement possible.

Les bâtiments montrent des signes de dégradation lourds à gérer.

Les bétons ont été mal réalisés, l'enrobage autour des aciers est trop faible.

Les bâtiments ne peuvent pas non plus être transformés en profondeur.

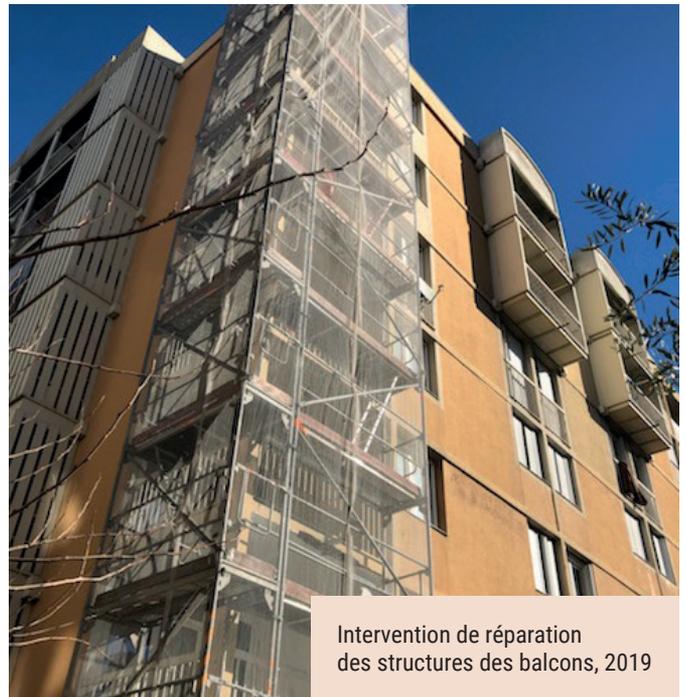
Par exemple, les murs porteurs sont trop rapprochés, ce qui ne permet pas de restructurer l'intérieur pour refaire des appartements plus petits ou plus grands.



Les bâtiments anciens sont en mauvais état

Les problèmes principaux :

- Mauvaise isolation sonore
- Des infiltrations d'eau dans les bâtiments
- Bétons qui présentent des pathologies
- Les travaux de rénovation sont difficiles et coûteux, et ne tiennent pas dans le temps
- Les canalisations sont vieillissantes
- Les façades sont fragilisées à cause des modifications précédentes (ex : installation de balcons)
- Les appartements sont mal isolés : un classement D contre des standards actuels en A ou B



Les espaces extérieurs ne sont plus adaptés



Les problèmes principaux :

- Le quartier est traversé par un flux important de voitures créant un raccourci entre le boulevard Rouquier et la Route de Cannes
- Moins d'une place de stationnement par logement (420 places pour 542 logements)
- Un quartier qui manque d'espaces extérieurs
- Peu d'accessibilité : absence de places handicapées, les chemins piétons sont difficiles d'accès

Un projet qui s'est construit avec les habitants

En 2019, une concertation a été lancée pour que les habitants puissent s'exprimer sur les logements et les espaces extérieurs. Leur participation a été essentielle pour connaître les points forts et points faibles du quartier, les urgences à résoudre, leurs besoins pour l'avenir.

Les résultats de la concertation

1. Circulation et stationnement

- Trop de voitures inutilisées qui gênent le stationnement
- Des voies dangereuses avec des véhicules qui roulent trop vite

2. Qualité du bâti et qualité du logement

- Mauvais état de certains balcons
- Des logements mal isolés

3. Manque d'espaces publics

- Une aire de jeu vieillissante
- Manque d'activités pour les jeunes

4. Questions de propreté et d'entretien

- Des dégradations commises dans les halls
- Des décharges sauvages, des poubelles abandonnées

5. Besoin d'une résidence senior



Des réunions publiques



Des ateliers thématiques

Un bulletin d'information pour le lancement du projet

La concertation des habitants depuis 2019



Suite à la concertation de 2019-2020, des mesures ont été prises pour répondre aux besoins urgents des habitants en attendant la mise en œuvre du projet : dératérisation, remplacement des bornes de collecte, réfection et rénovation des bâtiments.

MARS 2019	3 ateliers thématiques et des rencontres en pied d'immeuble	JUIN 2019	OCT. 2020	JANV. 2023
Lancement avec Monsieur le Maire	Des entretiens avec les acteurs locaux	Forum de concertation	Réunion publique avec Monsieur le Maire (restitution des demandes des habitants)	Réunion publique Présentation du projet par Monsieur le Maire
Création d'un bulletin d'information pour informer régulièrement les habitants sur le projet, le relogement et l'entretien du quartier	Une étude sociologique menée sur l'habitat par un bureau d'étude. Tous les locataires ont été rencontrés à leur domicile, pour s'exprimer sur leur situation et faire connaître leur souhait pour l'avenir.			

Les grands objectifs du projet

Des espaces publics, équipements et services pour tous les Grassois



• Une grande promenade végétalisée

Au centre du quartier, une promenade végétalisée va être créée. De nombreux arbres y seront plantés. La promenade reliera le boulevard Rouquier et la route de Cannes.



• Un quartier durable

Les arbres seront au maximum conservés, et une trame végétale importante sera recrée pour favoriser le rafraîchissement, et une plus grande biodiversité. Le quartier sera conçu avec le conseil d'un environnementaliste. La gestion de l'eau sera repensée, avec des sols qui permettent à l'eau de s'infiltrer directement ou avec l'utilisation de l'eau de pluie pour l'arrosage des plantes.

• Une entrée de ville repensée

Le quartier transformé sera une des premières images que l'on perçoit de la ville, avec des étendues plantées, un espace public généreux et des immeubles à taille humaine.

• Des immeubles à taille humaine

L'architecture des bâtiments sera respectueuse de l'existant. Au coeur du quartier, les bâtiments seront plus bas. Les bâtiments plus hauts seront quant à eux plus proches des boulevards. L'implantation sera adaptée au maximum au site.

• Plus de diversité de logements

Le quartier sera étendu sur le terrain de l'école, ce qui permettra de construire un peu plus de logements qu'aujourd'hui, en veillant à leur intégration. Les logements seront plus diversifiés pour répondre à la demande actuelle. Il y a aura par exemple plus de T1 et de T2 que maintenant.

Le quartier comptera à peu près le même nombre de logements sociaux qu'aujourd'hui mais ils seront plus diversifiés : une nouvelle offre de logements en accession libre sera développée.

• Des équipements plus modernes

Les équipements de proximité municipaux seront reconstruits pour mieux répondre aux besoins des habitants. Ils seront probablement regroupés sur un même endroit pour que ce soit plus pratique et animé. Le projet prévoit aussi la démolition et la reconstruction de l'École maternelle Jean Crabalona et de la Crèche Le petit Bois.

• De futurs commerces

De nouveaux commerces seront implantés sur la route de Cannes qui attirera plus de visiteurs. De nouveaux services et commerces de proximité seront installés le long du boulevard Emmanuel Rouquier, au service des habitants du quartier et de la ville.

Le choix de la démolition - reconstruction

Pour la réhabilitation du quartier, trois scénarios avaient été envisagés :

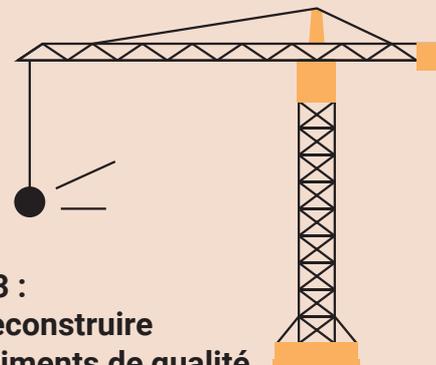
✗ SCÉNARIO 1 : Réhabiliter au minimum

- Réparer les problèmes urgents et remettre les logements aux normes actuelles
- Durée de vie après travaux : 15 ans
→ **Ne résout pas durablement les défauts de la conception d'origine**
- 57 000 € par logement (chiffrage 2019)

✗ SCÉNARIO 2 : Réhabiliter lourdement et résidentialiser

- Améliorer la gamme des logements, créer des parkings, des chemins piétons, mieux isoler en conservant les bâtiments
- Durée de vie après travaux : 30 ans
→ **Ne permet pas de modifier la structure du bâtiment pour créer de nouveaux types de logements**
- 100 000 à 120 000 € par logement (estimations 2019)

✓ SCÉNARIO 3 : Démolir et reconstruire avec des bâtiments de qualité



- Redonner un nouveau souffle au quartier avec des bâtiments et des logements de qualité. Des espaces extérieurs mieux équipés.
- Durée de vie après travaux : 60 ans au minimum
→ **La durée de vie des bâtiments est de 30 ans de plus au minimum. La structure reconstruite sera de meilleure qualité. Les logements seront plus adaptés aux besoins d'aujourd'hui (taille de logement, meilleure accessibilité)**
- 140 000 € par logement (hors démolition)

Rénover coûte cher, c'est long et compliqué à organiser, en particulier dans un quartier habité. En plus de ces désavantages, la rénovation ici n'aurait pas permis de rendre les bâtiments fonctionnels très longtemps, et de les réadapter aux besoins de la population actuelle. Le groupe 3F Sud, la Ville et l'Intercommunalité, soutenus par l'Etat, ont privilégié le scénario de démolition-reconstruction qui **permet de changer durablement l'organisation du quartier et des bâtiments.**

Pourquoi est-il nécessaire de construire de nouveaux logements ?

• Un besoin toujours croissant de logements sociaux dans l'agglomération grasseoise

Le même nombre de logements sociaux sera reconstitué dans le quartier, mais ils seront plus diversifiés. Dans chaque résidence, les logements sociaux seront mélangés aux logements privés. En parallèle, d'autres constructions de logements sociaux sont prévues ou en cours (également mixés avec les logements privés) dans le reste de la ville pour répondre aux besoins.

• Les familles évoluent

La population de Grasse augmente. Depuis les années 1970, les familles ont aussi beaucoup changé : moins d'enfants, plus de familles monoparentales... On a donc besoin de plus de logements, et notamment de petits logements (T1, T2...).

• La loi incite à créer plus de logements en ville

La loi française protège de plus en plus les espaces naturels et les terres cultivables. Il est de plus en plus difficile de construire de nouveaux logements hors des villes. Pour répondre au besoin de logements, on utilise donc en priorité les terrains disponibles en ville, à proximité des transports en commun, c'est le cas du terrain de l'école.

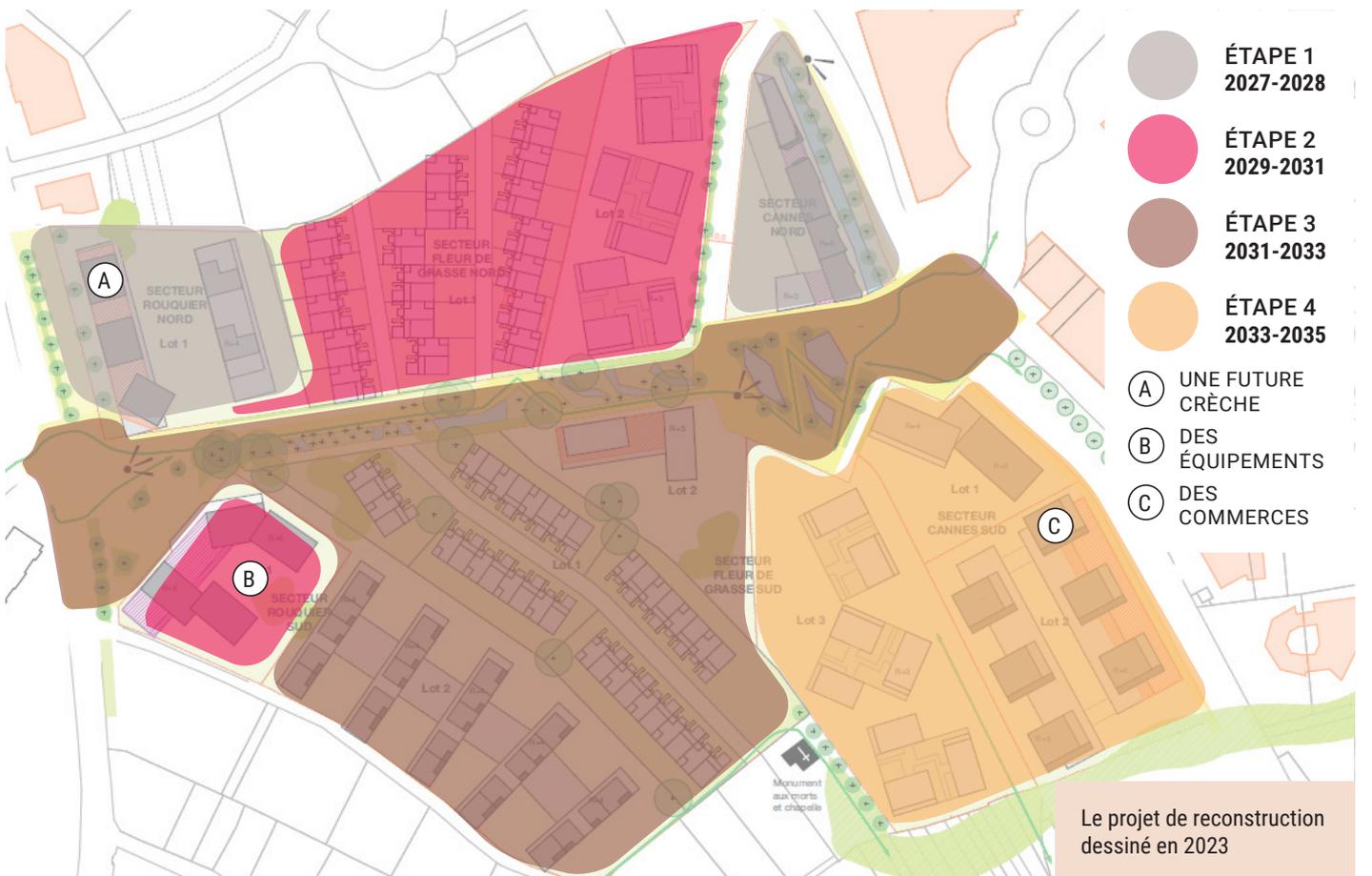
Une réalisation progressive jusqu'en 2035

Les différentes phases du relogement

Chaque étape de reconstruction a lieu après une phase de relogement, soit 3 étapes : relogement, puis démolition, puis reconstruction



Les différentes étapes de reconstruction



Bientôt de nouvelles réunions de concertation

Lors de la réunion publique de janvier 2023, la Ville de Grasse et 3F Sud ont présenté le nouveau projet des Fleurs de Grasse.

La première phase de relogement a été initiée, et aujourd'hui, le relogement de la phase 1 est presque terminé. (page précédente)

En 2025, des architectes vont dessiner plus précisément les plans des travaux à réaliser. Les habitants seront associés à la réflexion dans des temps conviviaux de concertation.

Toutes les Grassoises et tous les Grassois seront invités à donner leur avis sur ces plans, en particulier sur :

- **Les futurs commerces, équipements et services du quartier :**

Où les placer ? Comment les adapter mieux aux besoins actuels ? Quels aménagements autour des bâtiments ?

- **Les rues, les espaces verts et les plantations :**

Quels aménagements le long de la promenade végétalisée ? Quelles activités voulez-vous y trouver ? Quels chemins créer ? Quelles plantes ?

- **L'implantation des bâtiments :**

Quelle place à la végétalisation ? Quelle gestion des stationnements ? Comment faire en sorte qu'ils soient le mieux possible intégrés au quartier ?

Après validation du dessin du futur quartier, **les premiers chantiers démarreront début 2026.**



COMMENT DONNER VOTRE AVIS ?

Participez aux réunions prévues au printemps 2025

→ dates et horaires à venir



Des affiches seront accrochées dans les halls d'immeubles

Laissez votre avis dans le registre de la concertation

→ disponible à la mairie annexe

Le cadre juridique de la concertation

Cette concertation réglementaire relève des articles L. 103-1 et L. 103-2 du code de l'urbanisme relatif au régime de la participation du public.

Elle alimentera la future mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Les objectifs et modalités de concertation ont été approuvés lors de la délibération du conseil municipal du 5 novembre 2024.

Qui aménage quoi ?



3F Sud 
Groupe ActionLogement

3F Sud est un bailleur social. Il aménage les espaces extérieurs. Il construira et gèrera les futurs logements sociaux.



La ville aménage les équipements municipaux de proximité. Elle sera gestionnaire des espaces extérieurs publics.



Participez au projet de renouvellement urbain des Fleurs de Grasse

La concertation est ouverte à tous les grassois. Votre participation est essentielle pour construire ensemble un projet qui corresponde aux besoins et à l'identité de votre territoire, et améliorer durablement le cadre de vie du quartier des Fleurs de Grasse !

POUR EN SAVOIR PLUS

Pour toute question et pour recevoir les dates des réunions de concertation :

→ concertation.fleursdegrasse@ville-grasse.fr

- **Rédaction en chef**
3F Sud
- **Conception éditoriale, rédaction**
La Compagnie des rêves urbains
- **Mise en page**
Jaune Sardine
- **Impression**
CREAMANIA
Communication

