

GRASSE – ILOT MEDIATHEQUE

Action Cœur de Ville - Requalification de 17 logements

Le 14 septembre 2023

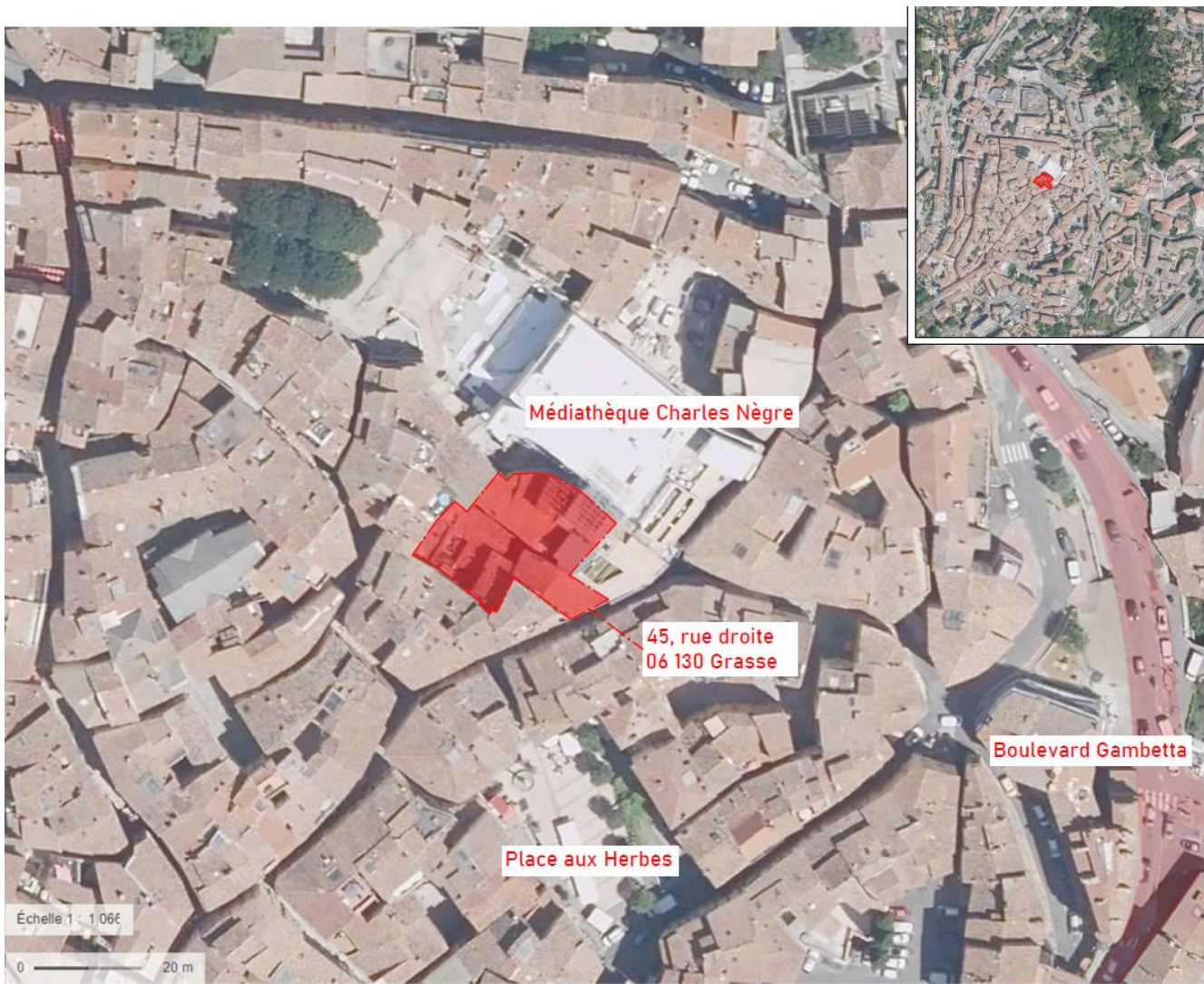
Présentation de l'opération



1.1 Contexte de l'opération

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), la commune de Grasse et la SPL de Grasse Développement sont engagées depuis de nombreuses années dans la rénovation du centre ancien de Grasse qui est inscrit dans le périmètre Action Cœur de Ville.

Dans ce contexte, CDC Habitat Social a été sollicité et retenu pour intervenir sur l'îlot Médiathèque. Ce dernier se situe 45, 47, 49 rue Droite à Grasse, dans le centre ancien de Grasse, à proximité de la nouvelle Médiathèque :



La SPL effectuera le recyclage des îlots soit la restructuration, le curage de l'enveloppe, la création de plateaux, les circulations horizontales et verticales et le clos couvert, avant cession à CDC Habitat Social (phase I).

CDC habitat Social réalisera les travaux des corps d'état secondaires des logements, des parties communes et des annexes privatives (phase II).

Le permis de construire a été déposé le 20/12/2021 par la SPL de Grasse, obtenu le 22/03/2022 et les travaux de la phase I sont en cours de réalisation (DROC déposée le 02/06/2023).

1.2 Caractéristiques des logements

L'opération porte sur la création de 17 logements locatifs sociaux soit :

- 7 logements familiaux financés en PLUS
- 10 logements étudiants financés en PLS

	T1	T2	T3	SHAB (m ²)
PLUS	1	4	2	406.80
PLS étudiants	7	3		294.10
TOTAL	8	7	2	700.90

Les niveaux de loyers des logements sont les suivants :

	Loyers moy €/m ² SU
PLUS	6.72 €
PLS étudiants	10.25 €

Des Tiers Lieux seront également créés à RDC, afin de conserver au cœur du vieux Grasse des services et commerces de proximité.

1.3 Le programme travaux

L'ancien îlot, inoccupé depuis plus de 7 ans, était composé de 6 immeubles mitoyens du XVIII^{ème} siècle, correspondant à 10 désignations cadastrales et proposait 15 logements.

L'enjeu principal de ce recyclage est de créer des logements confortables au sein d'un îlot en harmonie avec le centre historique identifié comme site patrimonial remarquable.

Certains immeubles seront démolis, d'autres reconstruits, afin de désenclaver l'îlot, apporter plus de luminosité aux logements et créer un cœur d'îlot qui apportera confort visuel, ventilation naturelle et de la végétalisation qui améliorera le confort d'été.

A l'intérieur du bâti, un ascenseur sera créé, 6 logements bénéficieront de terrasses privatives.

CDC Habitat Social, réalisera les travaux de second œuvre, dans le respect du permis de construire délivré, de l'ensemble des avis ainsi que des prérogatives engagées par la SPL à savoir :

- Respect des exigences Architecte des Bâtiments de France et du règlement PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur),
- L'obtention de la certification BDM niveau Bronze,
- L'atteinte d'un Cep BBC effinergie Rénovation (maximum : 64 kWh/m².an) : soit une étiquette B.

Les éléments patrimoniaux seront conservés : réfection des sols en tomettes, réparation des plafonds avec corniches et rosaces en stuf, pierres ré enduites à la chaux, ...

