

Epl **Expertise**

Les nouveaux modes opératoires de la revitalisation artisanale et commerciale

Mardi 8 septembre 2015 Espace Vocation, Paris



LA PEPINIERE COMMERCIALE A GRASSE

CONSTAT :

- Ville de 50.000 habitants avec un centre historique de 4 à 5.000 habitants
- Population paupérisée avec faible pouvoir d'achat car développement de l'habitat moderne et spacieux en périphérie
- Secteurs géographiques du centre historique avec un taux de vacance commerciale > 80%
- De nombreuses politiques publiques mises en œuvre, sans résultat suffisant

ACTIONS :

- Signature d'une convention avec l'ANRU et les différents partenaires pour le Centre Historique
- Poursuite d'une OPAH RU et d'un FISAC

OBJECTIFS :

- Accroître la population par une mixité sociale et économique
- Augmenter l'offre pour être attractif et créer des flux piétons

LA PEPINIERE COMMERCIALE A GRASSE

UN OUTIL OPERATIONNEL :

- En 2008, la SPL Pays de Grasse Développement était le bras séculier de la Ville
- Existence d'une concession d'aménagement sur le centre historique sur des restructurations urbaines et logement, avec délégation du droit de préemption

UNE GALERIE MARCHANDE A CIEL OUVERT :

- Identification de 50 cellules commerciales vides à acquérir à 700/800€ par m² représentant 2.250 m² (parcours et îlots opérationnels)
- Etude de marché privilégiant des activités de « niches » et celles en déficit
- Réalisation de travaux d'aménagement intérieur et de devanture commerciale (1.000€/m²)
- Sélection des porteurs de projets et mise en location avec aide au démarrage (entre 5 et 10€/m², et remise de 20% puis 10% les deux premières années)
- Accompagnement conjoints des commerçants sur le plan économique et animations

⇒ Dès activité pérenne, les commerçants pourront acquérir les murs à 1.200€/m²

LA PEPINIERE COMMERCIALE A GRASSE

UN BUDGET :

- Opération possible grâce aux subventions de l'ANRU et des partenaires (CD 06 et CAPG) et de la Ville de Grasse :

| POSTES | MONTANTS |
|---------------------------------|-------------------|
| Acquisitions foncières | 1.587.528€ |
| Travaux et Honoraires | 2.058.000€ |
| Frais divers | 348.000€ |
| TOTAL | 3.993.528€ |
| Cessions foncières | 2.375.000€ |
| Subventions ANRU et partenaires | 586.000€ |
| Recettes locatives | 461.000€ |
| Participation Ville de Grasse | 517.528€ |
| TOTAL | 3.993.528€ |

LA PEPINIERE COMMERCIALE A GRASSE

CONSTAT:

- La maîtrise foncière a été réalisée à l'amiable, par voie de préemption et quelque fois par l'expropriation sur des immeubles entiers
- En 2008/2009, sur les premiers commerçants, turn-over assez important
- Avec l'expérience, amélioration de la qualité de l'offre et des porteurs de projets

⇒ **En voie de pérennisation, malgré un contexte encore fragile**

- Sur les 50 cellules commerciales acquises et après travaux de regroupement :
 - 30 commerces mis ou seront mis en location
 - 15 sont loués sur les 22 proposés
 - 8 commerces sont en travaux dans le cadre de restructuration d'îlots
- 4 des 15 commerçants installés souhaitent acquérir les murs

⇒ **EQUILIBRE ENCORE FRAGILE, DONC LA VILLE DE GRASSE SOUHAITE
POURSUIVRE SES ACTIONS :**

- Contractualisation en cours d'un contrat de ville
- Candidature au Contrat de Plan Etat-Région – volet Territorial
- Réalisation d'une opération de restructuration et d'aménagement urbain et commercial

LA PEPINIERE COMMERCIALE A GRASSE

QUELQUES PHOTOS:

