



XVII et XVIIIe siècles  
Constructions des bases médiévales

2010-2011  
Fouilles archéologiques pour réhabilitation îlot

Avril 2020  
Commission BDM  
Conception

Juillet 2022  
Début des travaux

**Restructuration d'un îlot  
d'habitation en 6 logements  
en accession sociale**

**bcdm**  
**ARGENT**  
RECONNU EN PHASE  
CONCEPTION

XXe siècle  
Création des surélévations

Décembre 2021  
Commission en phase  
Conception

Initié par la Ville de Grasse et confié à la SPL Pays de Grasse développement, **le projet de l'îlot Sainte-Marthe II a été reconnu BDM Argent en phase Conception.**

## Contexte

En plein centre historique de la ville de Grasse, l'îlot Sainte-Marthe II est enclavé dans un ensemble plus vaste qui comprend cinq îlots parmi lesquels l'îlot Sainte-Marthe, déjà réhabilité, et l'îlot Médiathèque Sud. Ce dernier fait également l'objet d'une réhabilitation en démarche BDM. Les projets de restructuration de ces îlots sont inscrits au NPRNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) de la Ville et soumis à l'approbation des ABF et ont fait l'objet de fouilles archéologiques qui ont révélé des traces de l'âge de fer et les vestiges d'une halle marchande. Suite à ces découvertes, la Ville de Grasse a pris l'ampleur de la richesse patrimoniale de cet ensemble et a confié la maîtrise d'ouvrage de sa restructuration à la SPL Pays de Grasse développement avec pour mission de respecter son histoire. La maîtrise d'ouvrage sera ensuite transférée au bailleur social Unicil qui propose un programme d'accession sociale à la propriété de six logements, répartis entre T2 et T3).

## ACTEURS DU PROJET

**Maîtrise d'ouvrage**  
SPL Pays de Grasse  
développement

**Architectes**  
MAES architectes  
urbanistes

**BE thermique**  
Lather - Vessière - Apave

**AMO QEB**  
Sowatt

**Accompagnateurs BDM**  
Sophie Gentil



## Enjeu n°1 : Conserver l'identité architecturale

La Ville de Grasse a adopté en 2010 un **PSMV (Plan de sauvegarde et de mise en valeur) pour la préservation de son centre-historique**. La restructuration et la réhabilitation de l'îlot Sainte-Marthe II est donc soumise à un règlement qui suppose la consultation des ABF. L'essence du projet est donc basée sur la conservation de la structure du bâtiment et des principaux éléments patrimoniaux. Ainsi, certaines poutres anciennes, cheminées, portes intérieures ou même les tuiles sont conservées, restaurées puis réutilisées, ainsi que certains volets ou conduits de cheminée.

## Plan façade Est



## Fiche d'identité

**Typologie** : réhabilitation en habitat collectif

**Surface** : 480 m<sup>2</sup> SU / 655 m<sup>2</sup> SDP

**Altitude** : 304 m

**Zone climatique** : H3

**Budget prévisionnel** : 2.15 M€ H.T

**Début des travaux** : juillet 2022

**Fin des travaux** : fin 2024

## Enjeu n°2 : Un chantier aux contraintes multiples

Le projet consiste en la **fusion de trois immeubles en un seul avec la création de deux espaces communs de circulation verticale** : un escalier et une cage d'ascenseur communs. Lors de la phase de curage, des fragilités structurelles ont été révélées, et un des murs porteurs présentait des faiblesses du fait de la présence de canaux de cheminées. Ces découvertes ont contraint les architectes de l'agence MAES à revoir leurs plans. Des travaux supplémentaires ont été programmés pour stabiliser une façade et un mur de refend sur plusieurs niveaux.

Il faut rajouter à ça un contexte compliqué : situé dans le centre ancien, l'îlot est enclavé dans des ruelles étroites qui rendent difficile son accès ou la gestion des déchets, l'évacuation des gravats.

## Enjeu n°3 : Des logements confortables

Très enclavé dans le centre historique de Grasse, l'îlot Sainte-Marthe II ne bénéficie pas d'une luminosité optimale, Pourtant, le travail des architectes a porté essentiellement sur le confort visuel et acoustique des futur.e.s usager.ère.s. Outre le fait que tous les logements soient bi-orientés ou traversants sur la cour intérieure pour faciliter la ventilation et l'éclairage naturels, le choix du duplex et de la hauteur sous plafond a été opéré pour certains logements. Le confort d'été entre aussi dans la réflexion globale et des brasseurs d'air doivent être installés dans tous les logements.

## Enjeu n°4 : Des logements en accession sociale en plein centre historique

La volonté de la Ville de Grasse est d'insuffler un vent de modernité dans son centre historique pour lui donner une nouvelle dynamique. La restructuration de ces îlots doit donc permettre l'accueil d'habitants à l'année qui feront vivre les commerces qui doivent s'y installer. L'îlot Sainte-Marthe, géré par Vilogia, propose déjà 21 habitations dont 10 en accession sociale. La réhabilitation de l'îlot Sainte-Marthe II est conçue pour proposer six logements en accession aidée également. De quoi attirer de nouveaux résidents qui feront vivre le cœur de ville.

### RESTAURATION DES VOLETS EN BOIS



### RÉUTILISATION DES TUILES EXISTANTES

## SYSTÈMES CONSTRUCTIFS

Mur	Bloc de pierre non taillé / isolant biosourcé / pare-vapeur / BA13	Rafraîchissement	Brasseurs d'air prévus selon STD
Plancher bas sur TP isolé	Béton / isolant biosourcé / chape	Chauffage	Chaudière gaz collective
Plancher bois isolé	Plancher collaborant sur poutres bois ou conservées	Ventilation	Extraction simple flux collective
Toiture	Couverture tuiles / plaque flexotuile / pannes bois / isolant biosourcé / BA13	ECS	Chaudière gaz collective - préparateur ECS 7331.

## La commission BDM a apprécié

- Les choix de matériaux avec le réemploi de beaucoup de poutres, portes, etc
- L'étude confort et l'agencement des logements
- Les commerces augmentés en centre ancien

