



CONCESSION D'AMENAGEMENT DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN SIGNEE LE 27/01/2020

COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE AU 31/12/2023

NOTE DE CONJONCTURE

Par convention en date du 27 janvier 2020, la commune de Grasse a concédé à la SPL Pays de Grasse Développement, une opération d'aménagement portant sur la requalification de quatre îlots dégradés (Médiathèque-sud, Sainte-Marthe 2, Placette et Roustan), ainsi que la poursuite d'une boucle commerciale par l'acquisition de 20 cellules complémentaires en 2 tranches de 10 cellules le long du parcours marchand (rues Droite et Vieille Boucherie puis Place aux Herbes notamment).

En application des dispositions de cette convention ainsi que de l'article L-1523-3 du C.G.C.T. et de l'article L-300-5 du code de l'urbanisme, la SPL doit fournir un rapport annuel qu'elle transmet à la collectivité cocontractante, afin que celle-ci le soumette à son assemblée délibérante.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31/12/2023 comprend :

- Une note de conjoncture sur l'opération
- Un bilan prévisionnel actualisé faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et recettes ainsi que les dépenses et recettes restant à réaliser.
- L'avenant n°2 qui modifie le sous détail de certains îlots sans modifier le montant total du bilan prévisionnel, sans impact sur le montant de la participation communale.

OBJECTIFS ET CADRE DE REALISATION DE L'OPERATION

• L'habitat et son attractivité en centre-ville

Le renouvellement urbain du territoire passe par la production d'un habitat adapté qui renoue avec l'attractivité résidentielle et prend en compte les conditions de vie contemporaine. Le projet s'adresse en premier lieu aux habitants et aux familles. Il parie également sur le renouvellement de la population du centre historique à travers l'arrivée d'étudiants. L'ouverture récente de nouvelles formations en centre-ville et l'installation attendue d'élèves-ingénieurs conduisent à réfléchir au concept d'un campus multi-sites incluant équipements, logements et services. Proposer aux nouveaux arrivants un habitat collectif sous forme de résidences de petites unités, des équipements de qualité - espaces culturels, lieux de formation, tiers lieu - de même que des services qui leur seront dédiés, donnent toutes garanties pour une intégration réussie de cette nouvelle population et une réelle contribution de sa part à la dynamique d'ensemble. C'est par l'introduction d'une mixité sociale et d'une diversité générationnelle que l'attractivité du centre historique se verra renforcée.

• Un développement économique et commercial équilibré, ancré sur le territoire

Fort de l'expérience acquise dans le PNRU, un nouveau parcours commercial est proposé en pied d'immeubles dans les secteurs investis par les nouveaux équipements : Martelly, locomotive commerciale, la médiathèque dont la mise en fonctionnement en décembre 2022 a su attirer une nouvelle clientèle, l'ensemble des rez-de-chaussée des îlots restructurés qui sont destinés à accueillir des commerces moteurs dans des locaux d'une superficie plus importante. Ce parcours vient prolonger la boucle commerciale d'origine (renforcée par la pépinière) et diversifier les activités dans un circuit cohérent qui prend en compte les nouveaux lieux de vie. L'apport des étudiants est là aussi attendu pour animer la nouvelle médiathèque Charles Nègre et faire vivre les commerces de détail qui adapteront leur activité à cette nouvelle clientèle.

LE PROGRAMME D'INTERVENTION

En matière d'habitat :

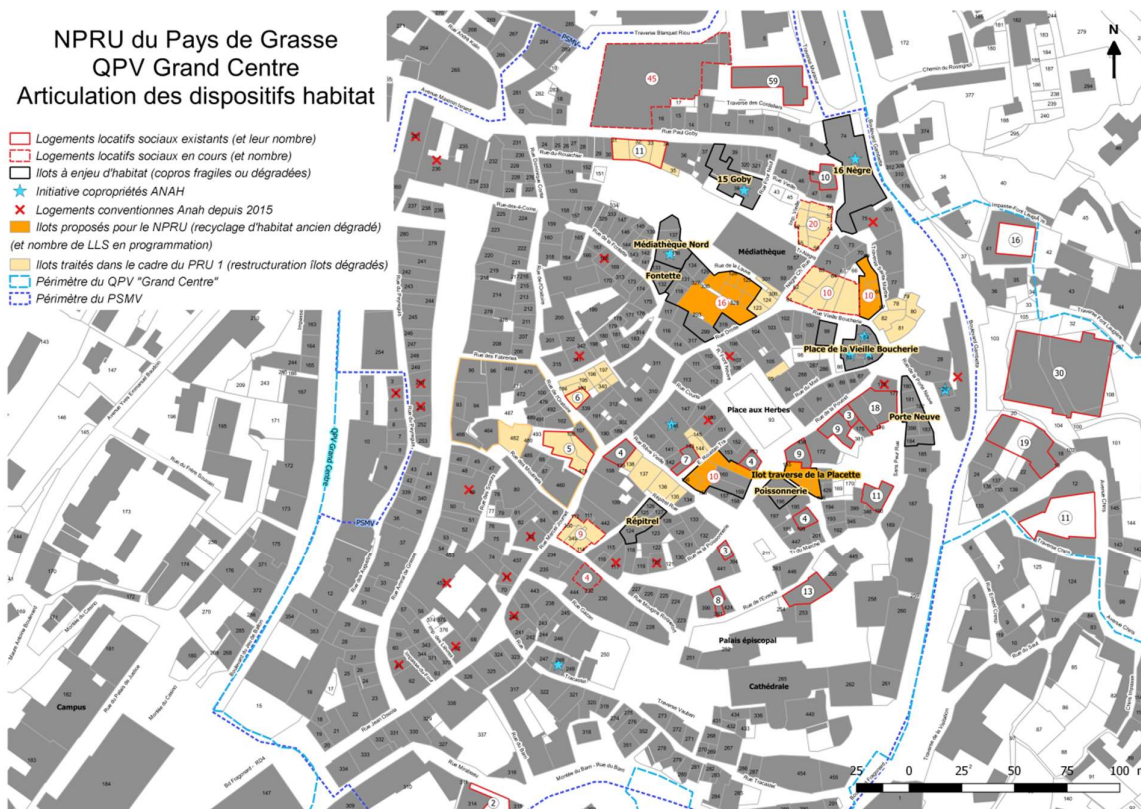
Restructuration de quatre îlots dégradés et production d'un habitat adapté aux conditions de vie contemporaine selon la répartition suivante :

	PLUS	PLS étudiants	Accession	Total
Médiathèque Sud	5	12		17
Sainte Marthe 2			6	6
Traverse de la Placette		10		10
Ilot Roustan	10	4		14
TOTAL	15	26	6	47

En matière de développement économique :

Acquisition-remembrement-gestion de 20 cellules marchandes situées le long du parcours commercial délimité par :

- La rue Marcel Jourmet (à partir du n°23),
- La Rue Droite (à partir du n° 35)
- La Rue Font Neuve
- La Rue et la Place Vieille Boucherie
- La Rue de la Pouost,
- La Place aux Herbes



LES REALISATIONS DURANT LES PRECEDENTS EXERCICES :

I - Les dépenses :

- Les études préalables :** Voici l'ensemble des équipes retenues pour mener à bien les études préalables sur les 4 îlots et la boucle commerciale en tranche 1 (10 cellules)

Choix des équipes	Equipes retenues	Médiathèque Sud	Sainte Marthe 2	Placette	Roustan
Maître d'œuvre	Agence MAES	X	X	X	X
OPC	CAOM	X	X		
Géomètre	Cabinet Pierrot	X	X	X	partiel
Bureau de contrôle	APAVE	X	X	X	
CSPS	APAVE	X	X	X	
Accompagnateur BDM	SOWATT	X	X	X	X
Archéologie	INRAP	X	X	X	
Amiante	AEDEX	X	X	X	
Radon	APAVE	X	X	X	

Choix des équipes	Equipes retenues	Boucle commerciale tranche 1 (10 cellules)	Boucle commerciale tranche 2 (10 cellules)
Maître d'œuvre	Stéphane Legoadec	X	Consultation à lancer en 2025
Relevés	Stéphane Legoadec	X	Consultation à lancer en 2025
Bureau de contrôle	Veritas	X	Consultation à lancer en 2025
CSPS	Qualiconsult	X	Consultation à lancer en 2025
Amiante	AEDEX	X	Consultation à lancer en 2025

Et voici leur état d'avancement :

Etat d'avancement	Médiathèque Sud	Sainte Marthe 2	Placette	Roustan
Ordre de service MOE	5/01/2021	7/9/2020		
Diagnostics	X	X	X	X
Avant-projet sommaire	X	X	X	X
Avant-projet définitif	X	X		
Permis de construire	Obtenu le 22/03/2022	Obtenu 20/10/2021	Non déposé	Non déposé
Maîtrise foncière Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	Maîtrise foncière Ville Acte à venir	Acquis le 20/12/2021	Approbation par DCM 29/06/2021	Approbation par DCM du 28/06/2022
Etape à venir à fin 2021	Consultation entreprises (Démarrage prévisionnel chantier mai 2023)	Démarrage chantier en 27 juin 2022	Ouverture d'enquête	Instruction du dossier de DUP

Au 31/12/2023, le montant des dépenses constatées sur le poste « Analyse du site – Etudes » est de 595 077 € HT

2. Les acquisitions foncières

La maîtrise foncière de l'**îlot Médiathèque Sud** est assurée par la Ville de Grasse, à l'exception d'une terrasse et d'une partie de logement dépendant de l'immeuble situé 8 et 10 rue de la Fontette. L'îlot s'étend sur 11 parcelles cadastrales respectivement situées 45-47-49 rue Droite, et 1-3-5 rue de la Lauve.

- Une délibération prise par le conseil municipal en date du 9/11/2021 adopte les termes de la rétrocession à intervenir entre la Commune de Grasse et la SPL Pays de Grasse Développement.
- Le Conseil d'Administration de la SPL s'est prononcé sur l'acquisition de l'emprise de l'îlot Médiathèque Sud dans sa séance du 7/10/2021.

Les négociations ont abouti pour acquérir le logement situé 8 et 10 rue de la Fontette dont une partie est vouée à démolition au plan de sauvegarde et de mise en valeur. La signature de l'acte authentique est survenu en 2023, avant le démarrage prévisionnel des travaux, à la condition que l'état descriptif de division de la copropriété soit modifié, sauf à ce que la SPL y renonce et acquiert le bien en l'état.

- Une offre d'achat en date du 25/07/2022 a été acceptée par le propriétaire
- Le Conseil d'Administration de la SPL s'est prononcé sur l'acquisition de ce logement dans sa séance du 30/05/2022

La maîtrise foncière de l'**îlot Sainte Marthe 2** a été conduite par EPF. L'îlot se compose de 3 immeubles respectivement situés 9 Rue de la vieille Boucherie, 1 et 3 Traverse Sainte Marthe.

A l'exception d'une terrasse empiétant sur l'emprise du projet, la maîtrise foncière de l'îlot est réalisée. L'acte EPF / SPL a été signé une fois le permis purgé, le 20/12/2022, pour un montant de 835 929,20 € TTC dont 7 488,20 € de TVA sur marge.

La partie d'immeuble surplombée par la terrasse doit également être acquise pas la SPL afin de procéder à sa démolition à terme, conformément au plan de sauvegarde et de mise en valeur :

- Une délibération de la copropriété du 5-7 rue de la Vieille Boucherie en date du 29/11/2021 acte de la rétrocession à l'euro symbolique, de cette partie d'immeuble cadastré BE 344 (obtenue par division de la parcelle cadastrée BE 66).
- Le Conseil d'administration de la SPL a validé cette acquisition dans sa séance du 7/10/2021

Enfin, EPF PACA est en charge de la maîtrise foncière **des îlots Placette et Roustan** aura recours à des procédures de DUP pour se titrer sur l'ensemble des tènements fonciers nécessaires à la réalisation des opérations.

L'enquête publique a démarré le 24/10/2022 pour l'**îlot Placette**.

Le dossier de DUP de l'**îlot Roustan** a été validé par le Conseil Municipal dans sa séance du 28/06/2022. Il ne sera transmis à la Préfecture pour instruction qu'une fois les périls portant sur les immeubles 7 rue Rêve Vieille, 2 traverse Etienne Roustan et 13 rue de la Poissonnerie auront été levés, soit par les copropriétaires, indivisaires ou propriétaire unique, soit par la Commune de Grasse, à ses frais avancés.

La maîtrise foncière des commerces de pied d'immeubles (**Boucle commerciale**) a été initiée en 2020 par l'acquisition de 3 commerces appartenant à des propriétaires privés, respectivement situés :

- 5 Place aux Herbes (BH 153 Lot 7) pour un montant de 20 000 € TTC
- 32 Rue Droite (BE 106 Lot 11) pour un montant de 23 000 € TTC
- 2 Rue Font Neuve (BE 107 Lots 3 et 4) pour un montant de 24 000 € TTC

Doivent suivre les 7 acquisitions suivantes :

- 34 rue Droite
- 35 rue Droite
- 38 rue Droite
- 39 rue Droite
- 5 place de la Vieille Boucherie
- 11 place aux Herbes
- 23 rue Marcel Journet

La SPL et la Ville ont acté la vente de 4 cellules commerciales situées 34/35 et 38 Rue Droite et 11 Place aux Herbes :

- Une délibération prise par le conseil municipal en date du 29/06/2021 a adopté les termes de la rétrocession à intervenir entre la Commune de Grasse et la SPL Pays de Grasse Développement.
- Le Conseil d'administration de la SPL s'est prononcé sur l'acquisition à l'euro symbolique de ces quatre commerces dans sa séance du 27 mai 2021

Par ailleurs, un Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) a été rédigé et sera à lancer en avril/mai 2024 pour permettre d'identifier les futurs preneurs de commerces, en compatibilité avec la destination future des commerces de cette tranche 1.

Au 31/12/2023, le montant des dépenses constatées sur le poste « Acquisition foncières et Frais » est de 1 368 858 € HT

3. Les travaux

L'opération Sainte Marthe 2 est entrée en phase travaux suivant l'OS de notification de démarrage de chantier transmis aux entreprises le 27 juin 2022.

Le montant des couts travaux de cet ilot s'élève au 31 12 2023 à 914 784 € HT.

Concernant l'ilot Médiathèque Sud, un référé préventif nécessaire avant le démarrage des travaux a été réalisé entre fin déc. 2022 et début janvier 2023. Un premier appel d'offres a été lancé au 4^{ème} trimestre 2022. La CAO de décembre 2022 a déclaré infructueux et a autorisé la SPL Pays de Grasse Développement à relancer une nouvelle procédure de consultation, en conformité avec le code de la commande publique, les montants des réponses des entreprises étant largement supérieurs aux estimations établies par l'agence de MOE MAES. Les marchés de travaux dans leur globalité ont été validé par la CAO d'avril 2023.

Le montant global du poste « travaux » de l'ensemble du NPNRU s'élève au 31 12 2023 à 1 136 514 € HT

4. Honoraires de maîtrise d'œuvre

Dans la phase d'études, les honoraires de la maîtrise d'œuvre (DIAG ; APS ; APD ; PC ; PRO ; DCE) sont imputées dans le poste « Analyse du site/ études ».

Les honoraires de maîtrise d'œuvre incluent les honoraires techniques de l'ensemble des équipes (architectes ; bureau d'études structure ; thermicien ; OPC ; Contrôleur technique ; Coordinateur sécurité et protection de la santé) à partir de la phase ACT, soit ACT ; EXE ; VISA ; DET et AOR

Le montant global de la phase « analyse du site et études » l'ensemble du NPNRU s'élève au 31 12 2023 à 595 077 € HT

Le montant global des honoraires de maîtrise d'œuvre de l'ensemble du NPNRU s'élève au 31 12 2023 à 129 939 € HT

5. Rémunération de conduite d'opération

La SPL se rémunère de la façon suivante : Un forfait de 6 000 €/an/sous-opération (au nombre de 5, soit 4 îlots et 1 boucle commerciale) sur la durée de la concession ; un forfait de 3 000 € / sous-opération est allouée à la structure pour les opérations de clôture de la convention.

La SPL est également rémunérée proportionnellement aux dépenses et recettes engagées, à raison de :

- 5% sur les travaux et honoraires techniques
- 4% sur les autres postes en dépenses et recettes (à l'exception des subventions et participations)

Au 31/12/2023, le montant des dépenses constatées sur le poste « Rémunération de la conduite d'opération forfaitaire » est de 120 000 € HT

6. Frais de portage et frais divers

Cette rubrique correspond à l'ensemble des charges supportées par le maître d'ouvrage pour mener à bien les opérations : Assurances ; charges de copropriété ; taxes foncières ; honoraires divers (commissaire aux comptes ; expert-comptable ; expert judiciaire...)

Au 31/12/2023, le montant des dépenses constatées sur le poste « Frais de portage » est de 116 178 € HT

Au 31/12/2023, le montant des dépenses constatées sur le poste « Frais divers » est de 26 204 € HT

II – Les recettes

1. La revente des charges foncières.

Elle se fait selon les montants retenus par l'ANRU, soit :

- 500 €/m² habitables pour les logements financés en PLUS ou PLS
- 300 €/m² habitables pour les logements financés en accession

Une consultation pour retenir les bailleurs a été organisée en 2022. Futurs maîtres d'ouvrage après le recyclage opéré par la SPL, ils auront la charge de réaliser les travaux de corps d'état secondaire des îlots restructurés et de commercialiser les logements produits.

- UNICIL est retenu pour traiter l'îlot Sainte Marthe 2 et l'îlot Roustan

- CDC Habitat interviendra à terme sur l'îlot Médiathèque Sud et l'îlot Placette

Des conventions de contractualisation seront à rédiger pendant les différentes phases travaux (2023 et 2024) pour permettre de cadrer et contractualiser entre la SPL et les futurs bailleurs identifiés ci-dessus.

Les 2 opérateurs doivent se charger courant 2023 de procéder aux AO de maîtrise d'œuvre pour les suivis des corps d'état secondaires, des îlots Médiathèque Sud (CDC Habitat) et Sainte Marthe 2 (UNICIL). Des réunions de coordination seront à programmer entre les différentes maîtrise d'œuvres (de la SPL concernant les restructurations urbaines des îlots) et des bailleurs (concernant le second œuvre).

2. Les subventions

Elles sont contractualisées dans la convention du NPNRU signée le 28 avril 2020 entre les différents partenaires de la Ville, et doivent faire l'objet de demandes spécifiques pour être allouées :

Pour l'ANRU, deux demandes ont été réalisées en 2021 pour les îlots Sainte Marthe 2 et Médiathèque Sud et deux versements sont intervenus pour un montant total de 662 798 €.

Le Conseil Régional s'est prononcé favorablement sur ces mêmes dossiers lors de sa séance en date du 28 octobre 2021. Un avenant en date du 29/04/2022 a permis de corriger une erreur matérielle sur l'îlot Sainte Marthe 2.

Enfin, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a engagé les trois subventions portant sur les îlots Médiathèque Sud, Placette et Roustan par convention signée le 4 octobre 2021.

Les participations communales sont versées annuellement après approbation du compte-rendu d'activités en conseil municipal et sur facturation de la SPL concessionnaire.

Voici un état des engagements et versements des subventions au 31/12/2023 :

RECETTES	2020	2021	2022	2023	Total HT
Loyers	0	0	174	2 938	3 113
Vente des charges foncières	0	0	0	0	0
Ville	200 000	200 000	640 000	500 000	1 540 000
CAPG	0	200 000	110 000	160 000	470 000
Région	0	0	0	0	0
ANRU	0	662 798	546 792	54 256	1 263 846
TOTAL RECETTES	200 000	1 062 798	1 296 967	717 194	3 276 959

3. Recours à l'emprunt

La SPL a obtenu un prêt d'un montant de 800 000 € auprès de la Banque Postale, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée : sept années

Mode d'amortissement du capital : constant

Taux d'intérêt annuel : fixe de 0,98%

Périodicité des échéances : annuelle

Commission d'engagement : 0.2% du montant du prêt soit 1 600 €

Ce prêt a été garanti à hauteur de 80% par décision du Conseil municipal en date du 28 septembre 2021 et présenté au Conseil d'Administration de la SPL réuni dans sa séance du 7 octobre 2021. Il est a permis de financer l'acquisition des immeubles d'emprise de l'îlot Sainte Marthe 2 auprès d'EPF PACA.

III – Les risques encourus par la collectivité

En l'état actuel d'avancement des études, les montants prévisionnels des acquisitions sont confortés par les estimations rendues par France Domaines, de même que les coûts des travaux estimés par la maîtrise d'œuvre restent dans des épures acceptables au regard des bilans prévisionnels des opérations.

Pour autant :

- Le poste désamiantage sur l'îlot Sainte Marthe 2 s'est avéré plus coûteux que prévu. Le pignon principal côté rue sainte Marthe a présenté des signes de faiblesse, nécessitant la mise en place de tirants, ralentissant de 6 mois l'opération de travaux (en contrepartie d'une sécurisation de site assurée grâce à ces solutions techniques de maintien)
- L'état du bâti sur l'îlot Médiathèque Sud s'est dégradé depuis le lancement des études : Deux immeubles (1 et 3 rue de la Lauve) en partie effondrés ont été déconstruits et nécessitent d'être rebâties de manière à conserver les formes urbaines d'origine (le tracé de la rue de la Lauve) et « renoyauter » l'îlot dans son entièreté pour le stabiliser.
- Le désamiantage des gravats issus de la partie effondrée au 1/3 rue de la Lauve a été partiellement réalisé au 2^{ème} semestre 2023, lors du démarrage des travaux (une dernière partie sur une toiture non accessible sans échafaudage sera à réaliser entre septembre et octobre 2024)
- Les contraintes techniques que le bâtiment de la médiathèque font peser sur les immeubles mitoyens ont nécessité de réviser le projet dans sa conception et de prévoir des protections coupe-feu sur certaines baies et sur la toiture. Ces postes, non prévus, constituent d'ores et déjà des travaux supplémentaires pour le bilan de l'opération.
- Les bâtiments de l'îlot Roustan continuent de se dégrader rapidement, malgré une mise en sécurité de certains ensembles bâtis.

La consultation des entreprises sera déterminante dans la gestion des budgets et l'attention sera portée sur la conduite de chantier pour éviter, si ce n'est limiter, les travaux supplémentaires.

Le fait que deux bailleurs sociaux se soient engagés sur la poursuite de nos opérations conforte la prévision des recettes au titre de la revente des charges foncières ; il conviendra de formaliser ce partenariat par une convention et une promesse de vente assortie d'un cahier des charges de limite de prestations. La convention entre la SPL et UNICIL sur l'îlot le plus avancé (SM2) sera à contractualiser courant 2024 après approbation par un Conseil d'administration de la SPL.

Dès lors, une co-construction et une adaptation des projets aux souhaits du bailleur et des futurs usagers (tout en restant dans les budgets prévisionnels) pourra valablement s'instaurer.

Ces différents paramètres ne constituent pas des aléas en tant que tels pour l'équilibre financier présenté, l'opération restant toutefois aux risques de la commune, conformément aux règles régissant la concession d'aménagement du NPNRU.