

Concession d'aménagement du centre Historique Compte rendu d'activités à la collectivité au 31/12/2023 Note de conjoncture

Le cahier des charges relatif à la concession d'aménagement du Centre Historique en date du 7 novembre 1996 et de ses avenants prévoit l'établissement d'une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé et pendant toute la durée de la convention. Ce bilan d'opération a été actualisé en ajustant les montants de l'opération de la ZAC Martelly, des chantiers de restructuration des îlots dégradés (clôturés), les derniers travaux sur les commerces des rez-de-chaussée des immeubles desdits îlots, et prend en compte les conséquences de la crise sanitaire liée à la COVID-19. La concession devrait se terminer le 31 décembre 2029.

Suit la description des postes figurant au bilan, dont le montant actualisé est porté à hauteur de 85.260 millions d'euros.

I) Les dépenses au cours de l'exercice 2023 :

1. Acquisitions foncières

Les acquisitions foncières en 2023 :

22/11/2023	EPF PACA	12 rue Paul Goby	BE 12	193 098,65 €	Martelly CA CH	lot 21 = 138,17 m²
15/12/2023	EPF PACA	1 place des fainéants	BE 266	405 901,64 €	Martelly CA CH	250,12 m²
18/12/2023	SCI MYOSOTIS - M. MENDJEL	Hotel Oasis / 6 rue André Kalin	BE 269	500 000,00 €	Martelly CA CH	369 m²

LEGENDE COULEURS

CA CH	Pépinière commerciale
CA CH	Martelly

Le montant total des cessions est donc de **1 099 000,29 €**

Les frais liés aux actes s'élèvent à **27 536,03 €**

2. Etudes Aménagement

La totalité de ce poste a été utilisée puisqu'il concernait les études de programmation et celles liées à la ZAC de l'opération Martelly telles que : Etude urbaine, dossier de ZAC, étude de faisabilité d'un cinéma, étude commerciale, étude viaire, étude Natura 2000, étude d'impact, étude air/acoustique, ...

Seule une mission d'économiste de la construction et le diagnostic amiante des enrobés ont été réalisées pour un montant de 25 235 €.

Le total des dépenses liées aux études sur l'exercice 2023 s'élève à **202 386,00 €**

Laius sur le contexte de la ZAC MARTELLY : la reprise des études et engagements

Opérationnel :

Bouygues Immobilier et la SPL Pays de Grasse Développement ont convenu d'un commun accord, de cesser le projet de développement du promoteur sur le périmètre de la ZAC MARTELLY en mars et avril 2023.

Cette base a permis d'entrer dans une nouvelle phase opérationnelle, non plus sur un programme d'envergure de Démolition Reconstruction, tel que proposé par BI, mais sur une dynamique de restructuration urbaine en réutilisant autant que possible le patrimoine existant dans ce périmètre d'opération. Ainsi cela a permis :

a) Lancement du concours de MOE du garage Rolland et du RDC de la surface commerciale Notre Dame des Fleurs

- Envoi de l'avis sur la plateforme e-marchés publics et le BOAMP : 21 juillet 2023
- Date limite de remise des candidatures : 22 septembre 2023 avant 16h00
- Visite de site avec les prestataires : 25 juillet 2023 et 29 août 2023
- Premier jury de concours de désignation des candidats (phase Candidature) : 12 octobre 2023

Le concours de MOE doit concourir à la réalisation du programme suivant :

Détail
a/ Garage Rolland (ancien parking Renault) <ul style="list-style-type: none"> - 90 / 100 places de stationnement sur différents niveaux - Un espace commercial (dont la fonction pourrait être des halles ou un espace de commerces) - Un bassin de rétention des eaux pluviales pour crues centennales - Bardage extérieur / façades / reprises des pignons / embellissement
b/ Rez-de-chaussée du Parking Notre Dame des Fleurs <ul style="list-style-type: none"> - Restructuration de l'ancienne surface commerciale Mont-Laur (1600 m2) destiné à accueillir une nouvelle surface commerciale avec aire de livraison - Bardage extérieur / façades / embellissement
c/ Ascenseurs urbains <ul style="list-style-type: none"> - Garage Rolland (x1) depuis l'avenue Gambetta (point bas) jusqu'à l'allée du 8 mai (point haut) - Notre Dame des Fleurs (x1) depuis la place Martelly et l'allée du 8 mai (point bas) jusqu'à la place de la buanderie (point haut)

Le jury de concours du 12 octobre 2023 a sélectionné les 4 candidatures suivantes :

- ATELIERPNG ARCHITECTURE
- LECLERCQ ASSOCIES
- HERAULT ARNOD
- KRISTELL FILOTICO

b) Lancement d'une procédure d'appel à projet Promoteur Investisseur

(sur le même calendrier que celui-ci-dessus détaillé).

L'AAP doit concourir à la réalisation du programme suivant :

Détail
a/ Ilot Kalin: Parcelles BE 266/267/268/269 <ul style="list-style-type: none"> - Un cinéma ou un équipement culturel/loisirs rayonnant sur environ 1900m² - Une reconstitution de 80m² de stockage et 80m² de bureaux pour le Théâtre de Grasse - Des logements en toiture et sur l'emprise à déclasser du domaine public contiguë à la BE 270 pour environ 9/11 logements
b/ Place de la buanderie Parcelle BE 285 / ALT 346.7m-347.1m + BE 275 <ul style="list-style-type: none"> - Création de surface commerciales ou de loisirs et restauration sur environ 800m² dans les emprises de l'ancien Office du Tourisme, de l'ombrière élargie - Création de logements, commerces services en rdc lien à faire avec la place de la buanderie pour environ 500m²
c/ Parking Martelly Parcelle BE 285 Sud / ALT 338.1m <ul style="list-style-type: none"> - Logements libres et conventionnés pour environ 3000m²
d/ Monoprix parcelles BE 16/17 <ul style="list-style-type: none"> - Hotel pour environ 3000m² - Commerces pour environ 1700m² - Logistique du dernier km environ 150m² - Parking public de 110 places pour environ 3200m²
e/ Avenue Thiers parcelle AY 279 <ul style="list-style-type: none"> - Espace public/sportif de qualité ou Bureaux sur 3 niveaux et espace public au niveau de l'avenue Thiers d'environ 400m²

Liste des 3 promoteurs candidats.

n° pli	Nom mandataire	CP	Ville
grpt 1	Crédit Agricole Immobilier Promotion	92120	MONTRouGE
grpt 2	Primosud	13002	MARSEILLE
grpt 3	Woodeum	75002	PARIS

3. Les travaux

Concernant les îlots dégradés : Il n'y a pas eu de travaux en 2023.

Concernant les Commerces : La SPL a réalisé des travaux d'aménagement des locaux notamment celui situé au 25 rue Marcel Journet afin de pouvoir le remettre en location.

Concernant la ZAC Martelly : Il y a eu quelques dépenses de travaux d'aménagement sur la ZAC Martelly sur 2023, et notamment le curage du rez-de-chaussée du Parking Notre Dame des Fleurs : surface commerciale Mont Laur, par l'entreprise MAURO en novembre et décembre 2023, pour 85 200 euros HT, ainsi que 15 585 € pour la sécurisation du site par l'entreprise MAURO (mur en parpaing).

Le total des travaux sur l'exercice 2023 s'élève à **138 325,84 €**

4. Les honoraires techniques

Ils correspondent au coût de la maîtrise d'œuvre (architectes, bureau d'études et ingénieur structure), tant pour les îlots dégradés, que pour les locaux de la pépinière commerciale ou l'opération Martelly. Et notamment :

- CTH Ingénierie / Honoraires MOE Travaux préparatoires - Place de la Buanderie : 10393,20 €
- TPF Ingénierie / MOE Martelly / Situation N°11 et 12 / Phase PRO : 2730 € + 2880 €

Les honoraires techniques ont représenté **23 920,80 €** pour 2023.

5. Autres honoraires et études

Ils représentent les coûts des honoraires des coordonnateurs sécurité, bureau de contrôle, huissiers ou avocats. Ainsi que certaines dépenses liées à Martelly.

Et notamment pour les principaux :

- BETEX INGENIERIE / Etude de faisabilité-Allée du 8 Mai – Grasse
- APM & ASSOCIES
- Ainsi que les premiers règlements des frais de concours aux MOE sélectionnés.

Pour l'exercice 2023, le poste autres honoraires et études a représenté en raison du redémarrage du programme MARTELLY : **18 811,17 €.**

6. Frais divers et d'entretien

Ils correspondent à des dépenses de petit entretien, aux primes d'assurance, aux charges et travaux de copropriétés, au débarrasage des immeubles, mais également à l'ensemble des frais liés à la réalisation des travaux (annonces légales, référés préventifs,) ainsi que le paiement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Pour l'exercice 2023, le poste frais divers et d'entretien a représenté **101 575.98 €.**

7. Les rémunérations

Les rémunérations proportionnelles liées aux opérations de production de logements, commerces et aménagement Martelly résultent de l'évolution des postes « dépenses-recettes » totaux et de l'application des taux de rémunération sur les postes précités. En 2023, la rémunération proportionnelle s'est élevée à **61 097,41 €.**

Les rémunérations forfaitaires sont directement facturées par la structure et ne sont plus comptabilisées dans le bilan de la concession.

8. Frais bancaires

Des provisions ont été constituées pour prendre en compte les frais mensuels prélevés automatiquement par les banques détentrices des comptes bancaires et frais de dossier liés à la contractualisation des emprunts.

Les frais bancaires sur court termes sont de **1 918,52 €** pour 2023.

Les frais financiers sur emprunts s'élèvent quant à eux à **44 232,00 €** sur l'année 2023

9. Prêts bancaires

La SPL peut contracter des emprunts bancaires afin de couvrir ses besoins en trésorerie en matière d'acquisitions foncières, travaux, honoraires et frais divers.

La SPL a contracté quatre emprunts auprès de plusieurs établissements bancaires, avec garantie de la commune de Grasse à hauteur de 80% :

- Sur le premier emprunt de 2.000.000 € auprès du Crédit Coopératif, en date du 18/09/2014, avec un taux fixe (1,95%) pour une durée d'amortissement de 48 mois (18/09/2018), porté par avenant à la date du 26/09/2021, puis du 26/03/2022 au même taux.
Le prêt a été soldé le 26/03/2022.

- Un emprunt de 564 215€ a été contracté auprès d'Arkéa Banque, en date du 16/07/2021, avec un taux fixe de 1.3% pour une durée d'amortissement de 6 années, garanti à hauteur de 80% par la ville de Grasse.
⇒ Les intérêts financiers de 5 042.67 € ont été réglés en 2023.
- Un emprunt d'1.500.000 €uros a été contracté auprès de la Caisse d'Epargne, en date du 14/12/2021, avec un taux fixe (1,18%) pour une durée d'amortissement de 6 ans, garanti à hauteur de 80% par la ville de Grasse.
⇒ Les d'intérêts financiers de 17 700 € ont été réglés en 2023.
- Un emprunt de 5.000.000 €uros auprès du Crédit Agricole, en date du 17/12/2019, avec un taux fixe (0,46 %) pour une durée d'amortissement de 6 ans (17/12/2025) avec un différé d'amortissement de 36 mois.
⇒ La somme de 21 094.32€ a été réglée en 2023 au titre d'intérêts financiers.

10. Le poste TVA :

Il n'y a pas eu de TVA à reverser en 2023.

II) Les recettes au cours de l'exercice 2023 :

1. Cessions et participations de ZAC :

Les cessions foncières en 2023 :

Date	Vendeur	Acquéreur	Adresse	Objet	Prix	Imputation
14/04/2023	SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT	SCI FONCIERE BUCHELAY (représentée par M. Dumartin)	1 rue de l'Oratoire - 06130 Grasse (Bar le BALTO)	Lot 9 provenant de l'ancien lot n°1 et le lot 10 provenant de l'ancien lot n°2 BH 107	80 000,00 €	Commerce CA-CH Pépinière
06/07/2023	SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT	SEM Pays de Grasse Dynamique	25/27 rue Paul Goby BE 32 à 35 lots 2, 3, 6, et 7	commerce la Tannerie / Place Georges Morel	396 000,00 €	Commerce CA - CH ilot Goby
06/07/2023	SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT	SEM Pays de Grasse Dynamique	29 rue Paul Goby BE 31	commerce little Green Café / Place Georges Morel	264 000,00 €	Commerce CA - CH ilot Goby
08/09/2023	SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT	Monsieur Frédéric BADIE	24 Rue de la Fontette BE 333	Commerce	90 000,00 €	Commerce CA-CH
28/12/2023	SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT	SCI ACRI (Mme Fanton d'Andon)	16 / 18 Oratoire 12 Rue du Four de l'Oratoire	Commerce	145 124,00 €	Commerce CA-CH Pépinière
TOTAL					975 124,00 €	

Le montant total des cessions est donc de 975 124 €

Il n'y a pas eu de cession foncière pour l'opération Martelly en 2023.

Les participations financières de ZAC pour l'opération Martelly seront perçues après obtention des Permis de construire purgés de tout recours selon les modalités applicables, elles sont désormais incluses dans le prix des cessions d'aménagement.

2. Assurances et CD 06 :

Ce poste a été créé pour prendre en compte les remboursements opérés par les assureurs suite au sinistre de l'îlot Mougins Roquefort afin de couvrir les travaux de mises en sécurité, déblaiement et

reconstruction des parties démolies ainsi qu'une subvention exceptionnelle du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.

3. Produits divers et locations :

Il s'agit des loyers réglés par les commerçants pour les locaux commerciaux dont la SPL Pays de Grasse Développement est propriétaire. L'ensemble des recettes locatives s'élèvent pour l'année 2023 à 122 659.99 € (pour mémoire, pour l'année 2022 : 108 534 € (soit une progression de 13 % par rapport à 2022)).

4. Participations des partenaires de l'ANRU / Conseil Régional / Conseil Départemental / CAPG / CDC, du FEDER et CRET

La convention ANRU a été signée le 9 avril 2008, arrêtant les opérations, leurs maîtres d'ouvrages et leurs modalités de financement, notamment pour les opérations dont la SPL assure la maîtrise d'ouvrage.

Un avenant n°1 a été signé le 2 mai 2014 et un avenant de sortie a été signé par les différents partenaires au cours du premier trimestre 2014, dans le cadre duquel le Conseil Régional a revu à la hausse sa participation initiale sur les îlots restructurés destinés à produire des logements sociaux pour une participation augmentée de 143.875 €.

Un avenant technique émanant de l'ANRU en date du 22/09/2016 a approuvé le report des dates de clôtures des opérations afin de tenir compte de certains retards de planning.

Les opérations de recyclage d'îlots dégradées sont intégralement soldées.

Ci-dessous, le tableau financier des participations des différents partenaires de la convention ANRU au 31/12/2023.

Opérations au 31.12.2023	ANRU		Conseil régional		Conseil départemental		CA Pays de Grasse		CDC		TOTAL	
	engagé	payé	engagé	payé	engagé	payé	engagé	payé	engagé	payé	engagé	payé
Rêve Vieille	185 261	185 261			264 659	264 659					449 920	449 920
Moulinets	636 997	636 997			1 133 998	1 133 998					1 770 995	1 770 995
Mougins Roquefort	290 025	290 025	235 439	235 439	561 173	561 173	703 301	703 301			1 789 938	1 789 938
Goby	376 023	376 023	208 673	208 673	667 420	667 420	877 731	877 731			2 129 847	2 129 847
Sainte Marthe	620 565	620 565			1 085 776	1 085 776					1 706 341	1 706 341
Four Oratoire	641 860	641 860	173 589	173 589	1 041 532	1 041 532	1 290 380	1 290 380			3 147 361	3 147 361
Pépinière commerciale	94 875	58 750 + 18 977			160 935	160 935	330 544	330 544			586 354	569 206
Martelly	402 805	60 421 +80 561			1 064 217	649 806	1 611 219	1 611 219	120 000	120 000	3 198 241	2 522 007
TOTAL	3 248 412	2 869 902	617 701	617 701	5 979 710	5 565 299	4 813 175	4 813 175	120 000	120 000	14 778 998	14 085 615

La SPL, avec le soutien du service « cellule financements et projets européens » de la CAPG a déposé deux demandes de subventions complémentaires pour l'opération Martelly et obtenu 540.248€ du FEDER et 560.000 € du CRET1.

Le FEDER a été annulé, néanmoins le projet Martelly bénéficie désormais d'une subvention au titre du Fonds Friche à hauteur de 5 650 000 €.

Le CD06 ne versera pas le solde de sa subvention celle-ci étant caduque faute de d'avancement, en revanche aucune demande de remboursement ne nous a été faite.

5. Participations communales de la Ville de Grasse :

Ces participations communales se décomposent en quatre postes :

- Participations de la Ville liées aux opérations ANRU, en complément des subventions octroyées par les autres partenaires (ANRU, Conseils Départemental et Régional, CAPG et CDC) pour un montant total versé de 5.993 M€
- Participations de la Ville liées à l'équilibre général de l'opération concédée
La participation communale d'équilibre est portée à hauteur de 9 291 M€.
- Participation de la Ville liées aux équipements publics dans le cadre de l'opération Martelly, pour laquelle un versement a été effectué en 2023, à hauteur de 1 500 M€ (le 03 11 2023). Le montant global s'élève à 8 354 M€
- Participations de la Ville liées aux équipements publics dans le cadre des opérations ANRU (arrêtées en 2007) pour un montant total versé de 2 088 M€ ;

6. TVA sur dépenses :

Ce poste correspond à la TVA perçue lorsque l'opération est en crédit de TVA.
Ainsi en 2023, un montant de 20 k€ a été encaissé au titre d'un crédit de TVA.

7. Ligne de trésorerie :

Il n'y a pas eu de nouvelle avance de trésorerie sur l'exercice 2023. Pour rappel, le montant total des avances de trésorerie de la Ville s'élève à 2.595 M€ qui a totalement été remboursé.
En revanche pour 2024, est prévu une avance de trésorerie de la Ville pour 3,000 M€.
Cette dernière étant liée à des besoins ponctuels de trésorerie, elle sera entièrement remboursée par la suite par la SPL Pays de Grasse Développement.

8. Emprunts bancaires :

Lors de l'exercice 2023, la SPL a remboursé le montant en capital lié aux différents établissements bancaires conformément aux renégociations précédentes. Les différents emprunts bancaires ont été préalablement détaillés par établissement financier au sein de la présente note.

III) Justification des « écarts » entre le CRAC arrêté au 31/12/2022 (délibéré lors du Conseil Municipal du 05 décembre 2023) et le CRAC arrêté au 31/12/2023, présenté au Conseil Municipal du 10 décembre 2024

EN DEPENSES

1. Sur le poste acquisitions

L'écart concerne l'acquisition de la surface commerciale à survenir en octobre 2024 de l'ordre de 2 500 000 € dans le périmètre de la ZAC Martelly (place du Patti / rue Paul Goby) auquel s'ajoute l'achat de l'hôtel Oasis situé dans l'emprise de l'ilot Kalin voué à démolition.

2. Sur le poste études d'aménagement

Ecart non significatif. Néanmoins il est à noter une reprise des études en raison du lancement du programme Martelly, des phases de concours lancées et des premiers dépôts de Permis à survenir à compter de 2024.

3. Sur le poste Travaux

Le montant délibéré le 05 déc. 2023 portant sur le CRAC au 31 12 2022, faisait état d'un volume prévisionnel de dépenses de ce poste à hauteur de 32 800 M€.
Le montant de travaux réévalué est porté à 36 813 M€. L'écart s'explique par la connaissance des enjeux de restructuration urbaine du garage Rolland, et du volume bâtiminaire de la façade Notre Dame des Fleurs notamment.

De plus il est nécessaire de conforter les 2 parkings Martelly et Notre Dame des Fleurs situés dans le périmètre de la ZAC Martelly.

Ils s'expliquent donc par la reprise des travaux notamment sur la ZAC Martelly, avec le curage du rez-de-chaussée de l'ancienne surface commerciale Mont Laur (travaux effectués par l'entreprise Mauro), mais aussi quelques travaux dans les cellules commerciales, d'entretien et de plomberie (25 rue Journet et 6 rue Oratoire), ou encore des interventions au 16/18 Oratoire, qui a permis de vendre la cellule commerciale.
Le montant des travaux sur 2023 est de 138 k€.

4. Sur les honoraires techniques (logements, commerces et aménagement + autres honoraires)

Le montant délibéré le 05 déc. 2023 portant sur le CRAC au 31 12 2022, faisait état d'un volume prévisionnel de dépenses de ce poste à hauteur de 6,715 M €.

Le montant de ce poste réévalué est porté à 7,181 M €.

Cela prend en compte les attributions des marchés de prestations intellectuelles, levés de géomètres et études géotechniques entre autres, mais aussi ce poste est lié aux revalorisations des marchés de travaux.

5. Sur les frais divers et d'entretien

Le montant total délibéré dans le CRAC au 31 décembre 2022 s'élève à 4,150 M €.

Le montant actualisé dans le CRAC au 31 décembre 2023 s'élève à 3,623 M €.

Les principales dépenses concernent :

- L'évolution de la TFPB et diverses charges de copropriétés
- Les frais de publications des AO et concours de MOE nécessaires à la relance du programme Martelly

Le montant est revu à la baisse car certains ensembles bâtis et commerces sont progressivement vendus réduisant ainsi ce poste de dépenses.

6. Sur la rémunération

La rémunération globale reprend la rémunération proportionnelle logement, la rémunération proportionnelle commerce, rémunération proportionnelle aménagement et les rémunérations forfaitaires.

Le volume global de ce poste au 31 déc. 2022 (délibéré le 05 déc. 2023 en CM) faisait état d'un montant total de 6,718 M €.

Le poste rémunération est désormais porté à 8 226 M€ (2 987 M€ + 192 k€ + 1 277 M€ + 3 770 M€) notamment en raison de la prolongation de la concession d'aménagement au 31 12 2029 (confère avenant 28 et antérieurs) mais aussi du volume de travaux légèrement augmenté.

A noter que sur 2023, la rémunération était de 61 k€. Elle devrait être de l'ordre de 26 k€ + 109 k€ + 130 k€ (265 k€) sur 2024 : le projet Martelly entrant progressivement en phase travaux.

Enfin, les démarches sur les subventions ont été engagées par les services de la ville de Grasse, les rémunérations liées à ces subventions ont donc été supprimées à compter de 2024

7. Sur les frais financiers

Les frais financiers sur le fonctionnement des comptes bancaires et sur le court terme ont évolué à la marge.

Ceux liés aux emprunts ont sensiblement augmenté du fait du montage modifié de l'opération Martelly. Un prêt bancaire pour acquérir le foncier EPF a été souscrit.

Les frais financiers augmentent de + 394 k€, liés aux financements mobilisés en 2024, pour pallier le décalage du versement du fonds friche, ainsi qu'aux futurs financements à mobiliser eu égard au plan de trésorerie prévisionnel.

8. Sur la TVA

Selon les cas, c'est la TVA immobilière ou la TVA sur marge qui s'applique.

La TVA sur les dépenses se récupère selon un prorata entre les recettes soumises à la TVA rapportées à la totalité des recettes prévisionnelles. Elle varie donc d'une année sur l'autre, en fonction de la nature des recettes perçues (soumises ou non à la TVA), avec des variations pouvant être importantes d'une année sur l'autre, et difficiles à anticiper.

EN RECETTES

9. Sur les cessions

Un écart notable sur le poste commerce : Il s'agit des commerces Goby/Maurel rétrocédés à la SEM Foncière dont le prix de vente intègre le coût des travaux réalisés par la SPL, ils ont été signés en 2023.

Les cessions sur l'exercice 2023 ont été de 975 k€ détaillés tels que suit :

- Vente 1 Oratoire / Le Balto à la SCI Foncière BUCHELAY pour 80 k€
- Vente commerce 24 Fontette à Monsieur BADIE pour 90 k€
- Vente à la SEM Foncière - commerce 25/27 Paul Goby - BE 32/35 pour 396 k€
- Vente à la SEM Foncière - commerce 29 Paul Goby - BE 31 pour 264 k€
- Vente à la SCI ACRI – commerce du 16/18 Oratoire pour 145 k€

Ainsi que 2 transfères de la concession d'aménagement du Centre historique CA CH à une autre concession : celle du NPNRU :

- Transfère au NPNRU / 39 Droite Lots 2/3/4 pour 15 k€
- Transfère au NPNRU / 5 Rêve Vieille - Immeuble entier / 7 Rêve Vieille - Lot 27 pour 98 k€

10. Sur le poste « produits divers et locations »

En augmentation en passant de 97 k€ à 109 k€ soit une hausse de perception des loyers de +12 k€ entre 2021 et 2022, puis est passée de 109 k€ à 122 k€ entre 2022 et 2023 (soit + 13 k€ qui prend en compte un paiement plus régulier des loyers et la pérennisation des commerces de pied d'immeubles.

A noter qu'à compter du 4^e trimestre 2024, et sur 2025, puis les 2 premiers trimestres 2026, une recette complémentaire est prévue ; liée à la mise en location des locaux du Monoprix (recette de loyer).

11. Sur les participations et subventions liées à l'ANRU et aux différents partenaires

Le montant délibéré au CRAC du 31 décembre 2022 était de 22,297 M €

Le montant actualisé dans le CRAC au 31 décembre 2023 s'élève à 22,378 k€

L'écart est non significatif, montrant ainsi la stabilité de ce poste de recette. (écart non significatif)

Par ailleurs, 200 k€ ont été perçus sur l'exercice 2023 correspondant à la Participation Fond SRU en déduction de l'acquisition auprès de l'EPF PACA

12. Sur les participations communales (équipement + équilibre)

Malgré la subvention obtenue du Fonds Friche, la participation communale au sens large doit être majorée.

La réorientation du projet basée sur une réhabilitation et restructuration lourdes est désormais en partie réalisée par la SPL Pays Grasse Développement qui en assure la maîtrise d'ouvrage directe.

Le montant qui avait été actualisé dans le CRAC au 31 décembre 2022 s'élevait à 8 921 k€. ce montant doit être revu à la hausse.

Le montant actualisé au titre du présent CRAC (au 31 12 2023) est de 9 291 k€.

En revanche une participation complémentaire liée à la réalisation des équipements publics (réseaux, voirie, espaces verts, bassin de rétention, espaces publics, liaison verticale, stationnement public)

Cette subvention est lissée jusqu'en 2029, date de la fin de la concession.

IV) Les principaux risques et aléas de la concession d'aménagement :

Les opérations, dont la SPL est maître d'ouvrage dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain, ne sont réalisables qu'avec les financements publics octroyés par le FEDER (Europe), l'ANRU, les Conseils Régional PACA et Départemental des Alpes Maritimes, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Ville de Grasse.

En l'occurrence, la perte des subventions du FEDER et du CD 06 ont généré une diminution des participations sur recettes de 954 248 €, cette perte ayant été compensée par une demande de subvention complémentaire à la Région (contrat nos territoires d'abord) pour 1 500 000 €.

Les opérations de restructuration des îlots sont achevées et les coûts sont désormais maîtrisés.

A ce stade, la SPL détient encore un certain nombre de patrimoine diffus qu'elle s'attache à céder dans les meilleurs délais pour générer de la trésorerie, comme en témoignent les multiples cessions survenues sur l'exercice 2023.

Quant aux différents locaux commerciaux, ils sont proposés à la vente prioritairement aux occupants afin de pérenniser leur activité. La crise sanitaire a différé le positionnement des commerçants et reporté les engagements d'investisseurs. La valorisation des locaux commerciaux diffus et en Rez-de-chaussée des îlots opérationnels s'élève à 1,560 M€ (hors Goby/Maurel dont la rétrocession est survenue le 19 juillet 2023).

Pour l'opération Martelly, le projet est réorienté vers une opération de restructuration urbaine et conserve les objectifs programmatiques en terme de mixité et de redynamisation du centre-ville.

En effet, en raison du contexte lié à la crise sanitaire COVID, la guerre en Ukraine et les taux d'intérêts croissants, ont généré une augmentation substantielle du cout global de l'opération. Par ailleurs le projet a subi de multiples recours sur les permis de construire et autorisation d'exploitation cinématographique déposés par le promoteur lauréat de l'appel à projet.

Dans ce contexte le promoteur Bouygues Immobilier n'était plus en mesure de développer ce programme sous son approche initiale. Une réorientation a donc été nécessaire. Un accord entre la SPL Pays de Grasse Développement et le promoteur a été trouvé ; permettant ainsi à la SPL de relancer un avis d'appel à Promoteurs (AAP) en juillet 2023. Le choix définitif du promoteur devrait

survenir au cours du 1^{er} semestre 2024, qui interviendra sur différents ilots. A noter que la SPL interviendra en maîtrise d'ouvrage directe sur la restructuration du garage Rolland en un parking et sur la réalisation du rez-de-chaussée de l'ancienne surface commerciale Mont Laur, ainsi que son extension en étages, au droit du parking Notre Dame des Fleurs.

Concernant la maîtrise foncière, les biens actuellement portés par l'EPF PACA sont d'environ 1,100 M€. Ils sont rachetés progressivement par la SPL entre fin 2022 et fin 2023, la convention d'intervention foncière sur le site de Martelly arrivant à expiration. Ces acquisitions permettent de poursuivre la maîtrise foncière sur l'ensemble du projet et de mobiliser le Fond Friche. Dans les perspectives, il restera une acquisition à hauteur de 2.5 M € qui permettra à la SPL de détenir l'ensemble du foncier du périmètre de la ZAC Martelly.

Enfin toujours dans les perspectives, concernant les subventions, le solde du fonds friche (représentant 3 824 k€) doit être appelé avant le 30 oct. 2024. La SPL devra justifier d'un état de dépenses éligibles à hauteur de ce volume financier.

Ces différents paramètres peuvent constituer des aléas pour l'équilibre financier présenté, l'opération restant aux risques de la commune, conformément aux règles régissant la concession d'aménagement.