

**Concession d'aménagement du centre Historique  
Compte rendu d'activités à la collectivité au 31/12/2016  
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 intégrant le projet retenu pour la ZAC Martelly et le sinistre survenu sur l'îlot Mougins Roquefort, et en ajustant les montants de travaux des chantiers de restructuration des îlots dégradés, les dernières acquisitions, ainsi que le régime de TVA applicable. La durée de la concession a été prorogée d'une année supplémentaire pour tenir compte du planning de l'opération Martelly (2022).

**Suit la description des postes figurant au bilan, dont le montant actualisé passe de 56,547 millions d'euros à 57,486 millions d'euros :**

**1. Acquisitions foncières :**

Concernant les acquisitions foncières liées aux logements, la SPL a procédé à la signature du dernier acte d'acquisition de l'îlot Goby :

- Le 29/02/2016 : Acquisition de l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA) au prix de 427.624,45 €, d'un entier immeuble au sein de l'îlot dégradé Paul Goby : 29 rue Paul Goby, cadastré BE 31

Concernant l'îlot des Moulinets, une indemnité d'éviction commerciale de 200.000 € a été versée au restaurant « le Punjab » (société SHAAN) aux termes d'un protocole d'accord signé en date du 4 mai 2016, validé par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Grasse du 6 juillet 2016.

Pour la ZAC Martelly, il a été procédé à :

- l'acquisition de l'immeuble de la station-service/garage Gambetta pour un montant de 4.183.787,89 € selon acte intervenu entre EPF PACA et la SPL en date du 23/12/2016 ;
- ainsi que d'une partie de l'ancien local Montlaur pour 230 m<sup>2</sup> (les 890 m<sup>2</sup> sont déjà la propriété de la SPL), acquis de la Ville de Grasse le 23/12/2016 pour un montant de 184.000 €.

**2. Etudes Aménagement :**

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

Le lancement de deux nouvelles études de programmation opérationnelle d'îlots du Centre Historique (Niel et Roustan), cofinancées par la Caisse des Dépôts, a impacté le poste à hauteur de 79.000 € pour les années 2017 et 2018.

**3. Les travaux**

Concernant les îlots dégradés, ils correspondent en 2016 :

Au règlement des travaux des opérations de restructuration des îlots Four de l'Oratoire (tranche 2), Mougins Roquefort (déblaiement et confortement, puis reconstruction), Goby (réception de la tranche ferme) et Moulinets (aménagement du cœur d'îlot) ;

Pour les années suivantes, le coût des travaux a été réactualisé pour tenir compte des ajustements réalisés en cours de chantier.

Le coût des travaux liés au sinistre survenu sur l'îlot Mougins-Roquefort le 18 novembre 2015, a été intégré au bilan. Il correspond aux travaux de mise en sécurité/déblaiement, puis de reconstruction des parties effondrées, montants entièrement pris en charge par les assurances, comme indiqué dans la suite de la présente note.

Concernant la ZAC Martelly, le poste « Travaux d'aménagement » tient compte du projet retenu, des études de sol réalisées et de la répartition des équipements ou limites de prestations réalisées par l'aménageur et le promoteur-constructeur pour les besoins de l'opération, conformément aux équipements et espaces publics définis dans le dossier de réalisation de la ZAC».

Ainsi, il a été augmenté d'1,042 million d'euros pour la réalisation notamment de terrassement et de parois de confortement, augmentation couverte par la participation financière de ZAC supplémentaire qu'acquittera le promoteur-constructeur.

#### **4. Les honoraires techniques**

Ils sont liés à la réalisation des travaux ci-dessus décrits : ils correspondent au coût de la maîtrise d'œuvre (architectes, bureau d'études et ingénieur structure), du coordonnateur sécurité et du bureau de contrôle) tant pour les îlots dégradés, que pour les locaux de la pépinière commerciale ou l'opération Martelly.

Leurs montants évoluent selon les dépenses de travaux citées précédemment.

#### **5. Autres honoraires :**

La rubrique « autres honoraires » correspond aux interventions techniques ou administratives non directement liées à la conduite des travaux : Frais d'expertise, d'huissier, de géomètre, des sondages ou études archéologiques pour l'ensemble des opérations de logements, de commerces et Martelly.

#### **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 débarrassage des immeubles, mais également à l'ensemble des frais liés à la réalisation des travaux (annonces légales, référés preventifs, ...) et des frais de relogement qui permettent la libération des locaux d'habitation ou à usage commercial dans des conditions qui sont acceptées par les locataires.

Cette rubrique tient compte du stock d'immeubles propriété de la SPL à entretenir, du portage foncier souvent plus long que prévu nécessitant des travaux parfois conséquents (bâchage des toitures ; murage des portes d'entrée ; reprise des génoises ; travaux de sortie de péril imminents...), mais également de l'acquittement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

## 7. Les rémunérations

**Pour rappel, les rémunérations proportionnelles ont été revues à la baisse en 2012 pour tenir compte de l'augmentation du bilan d'opération et ont été maintenues depuis sur ces bases pour les années suivantes :**

1. *Sur acquisitions et reventes (logements ; commerces ; aménagement) : 4% (taux inchangé) ;*
2. *Sur les études; honoraires et frais divers : 4% au lieu de 5,5% prévus à la convention de base ;*
3. *Sur les travaux : 5% au lieu de 5,5% prévus à la convention de base ;*
4. *Sur les loyers : 5% au lieu de 8% prévus à l'avenant n° 1 ;*
5. *Sur les subventions liées aux opérations ANRU : 4% (taux inchangé) ;*

Les rémunérations proportionnelles liées aux opérations de production de logements, commerce et aménagement Martelly résultent de l'évolution des postes « dépenses-recettes » totaux et de l'application des taux de rémunération par poste précités.

Les rémunérations forfaitaires correspondent aux missions d'accompagnement effectuées par la SPL Pays de Grasse Développement intégrées à la concession d'aménagement telles que décrites à l'article 2 de l'avenant n°20 dont le coût a été estimé à 30.000 € annuels, hors indexation :

- Accueil du public
- Aide aux copropriétés ; partenariat avec les syndics, l'ABF et l'équipe de la GUP
- Conduite d'opérations façades et suivi des écrêtements
- Aide technique aux commerces

La rémunération forfaitaire de la société a été augmentée de 30.000 € à 50.000€, hors indexation, pour les années 2017 à 2020 pour tenir compte de l'élargissement du périmètre de l'opération « façades » et la nouvelle mission d'accompagnement à la rénovation des portes du centre historique ; cette modification est actée par l'avenant n° 23.

**8. Frais financiers à court terme :** Des intérêts ont été provisionnés 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.

## 9. Prêts :

La SPL peut faire appel à des emprunts bancaires afin de couvrir ses besoins de trésorerie pour des acquisitions foncières, des portages de biens plus longs, aux versements plus échelonnés des subventions des partenaires, voire pour faire face à certains imprévus.

Elle a donc contracté quatre emprunts auprès d'établissements bancaires, avec garantie de la commune de Grasse à hauteur de 80% :

- Le premier auprès du Crédit Coopératif, d'un montant de 1,5 million d'euros, en date du 05/09/2013, avec un taux fixe (2%) et d'une durée d'amortissement de 48 mois (05/09/2017) ;
- Le second auprès du Crédit Coopératif, d'un montant de 2 millions d'euros, en date du 18/09/2014, avec un taux fixe (1,95%) et d'une durée d'amortissement de 48 mois (18/09/2018).
- Le troisième auprès d'Arkéa Banque, d'un montant de 1,5 million d'euros, en date du 03/09/2014, avec un taux variable (Euribor 3 mois + 1,55 de marge) et d'une durée d'amortissement de 48 mois (03/09/2018).

- Le quatrième auprès du Crédit Agricole, d'un montant de 5 millions d'euros, en date du 19/12/2016, avec un taux fixe de 0,70 % annuels sur une durée de 5 ans (19/12/2021), pour couvrir les acquisitions foncières liées à l'opération Martelly
- Enfin, un cinquième auprès de la Caisse d'Epargne, sans garantie bancaire de la Ville de Grasse, d'un montant de 1 million d'euros, en date du 23/08/2016, avec un taux fixe de 1,58% sur une durée d'amortissement de 36 mois (23/08/2020)

Toutefois, dans le bilan financier global, il a été pris en compte dès l'année 2017 et jusqu'en 2021, des renégociations de la durée de trois emprunts bancaires (2, 3 et 5<sup>ème</sup>).

#### **10. Le poste TVA :**

Il a été modifié à partir de 2014 pour tenir compte d'une part de l'évolution du taux porté à 20%, et d'autre part, de la dernière jurisprudence en la matière qui préconise de retenir la TVA sur marge.

A ce titre, et compte tenu du fait que toutes les opérations foncières sont désormais identifiées, la TVA sur marge a pu être recalculée pour chacun des immeubles et biens en stock au bilan. Elle a pu être de ce fait, considérablement diminuée pour les acquisitions/reventes des îlots dégradés.

Il en a été de même concernant la ZAC Martelly, où en fonction de la qualité des biens, application des droits d'enregistrement, ou de la TVA Immobilière ou de la TVA sur marge.

La TVA sur les dépenses se récupère selon un prorata entre les recettes soumises à la TVA rapportées à la totalité des recettes prévisionnelles. La TVA récupérable 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.

#### **11. Cessions et participations de ZAC :**

Pour les cessions liées aux opérations de restructuration de logement, un acte correspondant à la vente de la tranche ferme de l'îlot Goby a été passé auprès de la société Imed (groupe 3F)

- Le 26/10/2016 : cession portant sur le lot 4 de l'ensemble immobilier situé à Grasse 21 à 27 rue Paul Goby, cadastrés BE 32 à 35, pour un prix de 286.616 €

Pour les cessions liées à la pépinière commerciale, un acte a été signé avec la SCI Parfums de l'Oratoire, pour un commerce situé 12 rue de l'Oratoire, cadastré BE 315, lots 17, 27 et 29, pour un montant de 80.000 €.

Concernant la ZAC Martelly, ce poste « Cessions aménagement et participations de ZAC » intègre les règles de TVA applicables en la matière, notamment la TVA sur marge, ainsi que les recettes arrêtées provenant des cessions du bâti acquis et des droits à construire auprès du promoteur retenu et du propriétaire de l'hôtel Oasis.

#### **12. Produits divers et locations :**

Il s'agit des loyers payés par les locataires d'habitation avant leur relogement et des loyers réglés par les commerçants pour les locaux commerciaux dont la SPL Pays de Grasse Développement est propriétaire, en tenant compte de la durée du portage des biens.

#### **13. Participations communales :**

Pour plus de clarté, une répartition selon la nature et l'objet des participations communales a été effectuée en tenant compte des travaux de restructuration et d'aménagement réalisés et programmés dans le cadre de l'ANRU :

- Participation de la Ville liée aux équipements publics dans le cadre des opérations ANRU (arrêtée en 2007) ;
- Participation de la Ville liée aux opérations ANRU, en complément des subventions octroyées par les autres partenaires (ANRU, Conseils Départemental et Régional, CAPG et CDC) ;
- Participation à l'équilibre général de l'opération concédée ;

La participation communale d'équilibre s'élève à 8,361 millions d'euros, dont 7,579 millions ont fait l'objet d'un versement au 31/12/2016.

Les participations ANRU, Conseil Régional, Conseil Départemental et CA Pays de Grasse :

La convention ANRU a été signée le 9 avril 2008, arrêtant les opérations, leur maître d'ouvrage 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 signée 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.

Ci-dessous, le tableau financier des participations des différents partenaires de la convention ANRU :

Opérations au 31.12.2016	CA Pays de Grasse		Conseil départemental		Conseil régional		ANRU		CDC		TOTAL	
	engagé	payé	engagé	payé	engagé	payé	engagé	payé	engagé	payé	engagé	payé
Rêve Vieille			264 659	264 659			185 261	185 261			449 920	449 920
Moulinets			1 133 998	1 133 998			636 997	445 898			1 770 995	1 579 896
Mougins Roquefort	703 301	703 301	561 173	486 094	235 439	122 885	290 025	199 493			1 789 938	1 511 773
Goby	877 731	877 731	667 420	611 296	208 673	99 647	376 023	247 314			2 129 847	1 835 988
Sainte Marthe			1 085 776	1 085 776			620 565	434 396			1 706 341	1 520 172
Four Oratoire	1 290 380	1 290 380	1 041 532	1 041 532	173 589	134 737	641 859	449 302			3 147 360	2 915 951
Pépinière commerciale	330 544	330 544	160 935	160 935			94 875	58 750			586 354	550 229
Martelly	1 611 219	886 170	1 064 217	649 806			402 805	60 421	120 000	120 000	3 198 241	1 716 397
<b>Total</b>	<b>4 813 175</b>	<b>4 088 126</b>	<b>5 979 710</b>	<b>5 434 096</b>	<b>617 701</b>	<b>357 269</b>	<b>3 248 410</b>	<b>2 080 835</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>	<b>14 778 996</b>	<b>12 080 326</b>

#### 14. Ligne de trésorerie :

La concession d'aménagement dans son article 17 autorise la SPL Pays de Grasse Développement à solliciter auprès du concédant des avances temporaires de trésorerie dans les conditions de l'article L.1523-2,4° du CGCT.

Aussi, en 2016, la Ville de Grasse a procédé à une avance de trésorerie de 400.000€ remboursée dans l'année budgétaire par la SPL, pour lui permettre d'assurer les besoins ponctuels de l'opération d'aménagement concédée, du fait du décalage de versement de subventions octroyées.

Ainsi, il est prévu pour l'année 2017, que la Ville de Grasse puisse procéder à une avance de trésorerie de 500.000€ remboursable dans l'année budgétaire par la SPL.

**15. Justification des « écarts » entre le CRAC arrêté au 31/12/2015 (délibéré lors du Conseil Municipal du 13 décembre 2016) et le CRAC arrêté au 31/12/2016, présenté au Conseil Municipal du 12 décembre 2017 :**

**1. Sur le poste foncier :**

Il n'y a pas d'écarts significatifs pour l'ensemble de ces postes

**2. Sur le montant des travaux et honoraires techniques :**

Les travaux et honoraires techniques des îlots à vocation d'habitation, et des commerces ont été diminués légèrement pour tenir compte des adaptations mineures de chantier.

Sur l'opération Martelly, les postes « travaux et honoraires techniques » ont été augmentés d'1,042 million d'euros pour les travaux notamment ceux liés au terrassement et à la réalisation de parois de confortement, et de 98 K€ pour les honoraires techniques, augmentation couverte par la participation financière de ZAC supplémentaire qu'acquittera le promoteur-constructeur.

**3. Sur les frais divers et d'entretien :**

Le portage, plus long que prévu de certaines opérations engendre des montants plus importants de frais divers et d'entretien. C'est le cas pour l'îlot Sainte Marthe, dont la SPL reste propriétaire et pour lequel elle se doit d'acquitter la T.F.P.B et la prime d'assurance, après la réception des travaux de restructuration et clos et couverts depuis 2012.

En outre, les biens acquis en diffus (pied d'immeubles) sont souvent situés dans des copropriétés dégradées et nécessitent la prise en charge de quotes-parts importantes de travaux. Ce poste a augmenté de 41 K€.

**4. Sur la rémunération :**

Pour les rémunérations forfaitaires, seules demeurent les missions d'accompagnement sur les actions en centre historique décrites à l'article 2 de l'avenant n°20 dont le coût a été porté à 50 K€ annuels par l'avenant n°23.

Pour les rémunérations proportionnelles, elles sont directement impactées par les évolutions de chaque poste de dépenses et recettes selon les taux en vigueur.

**5. Sur les frais financiers :**

Les intérêts des deux emprunts bancaires intervenus sur 2016 ont été intégrés, ainsi que la prise en compte dès l'année 2017 et jusqu'en 2021, des renégociations de la durée de trois emprunts bancaires.

**6. Sur la TVA :**

Compte tenu du fait que toutes les opérations foncières sont désormais identifiées, la TVA sur marge a pu être recalculée pour chacun des biens en stock au bilan.

Parallèlement, la récupération de la TVA sur les dépenses dépend de l'application du prorata qui se calcule chaque année.

**7. Sur les cessions :**

L'augmentation de 224 K€ prend en compte, au titre des logements, la rétrocession de l'îlot Sainte Marthe qui a pu être valorisée suite à une nouvelle consultation avec un promoteur.

Celles liées aux commerces ont été réajustées à la marge, en fonction de l'évolution des projets.

Celles des cessions sont restées identiques, mais les participations financières de ZAC ont été augmentées pour tenir compte de la programmation arrêtée sur Martelly.

#### **8. Sur le poste assurances MR :**

Ce poste a été créé pour prendre en compte les remboursements opérés ou à intervenir par les assureurs suite au sinistre de l'îlot Mougins Roquefort pour un montant de 1,079 millions d'euros HT, soit 1,295 millions d'euros TTC.

Le montant de la provision perçue en 2016 s'élève à 872.643 €. A titre d'information, il resterait à percevoir 206.949 euros en 2017 et 2018, soit un montant total de 1.079.572 euros, correspondant au montant total HT des travaux supplémentaires liés au sinistre, ci-dessus.

Une demande de subvention exceptionnelle a également été sollicitée.

#### **9. Sur la participation communale à l'équilibre de l'opération**

La participation communale reste inchangée et équivalente à celle arrêtée au 31/12/2013, approuvée le 23/09/2014, soit 8,361M€.

#### **Risques encourus par la collectivité :**

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 l'ANRU, les Conseils Régional et Départemental, la CA du Pays de Grasse, la CDC et la Ville de Grasse notamment du fait :

- D'intervention dans des secteurs difficiles où le « privé » ne pourrait réaliser une opération économiquement équilibrée
- D'un foncier qui reste cher par rapport aux très lourds travaux à engager
- De la nécessité de restructurer le bâti préalablement à sa revente, générant des coûts élevés de travaux
- D'accompagner et inciter la redynamisation économique

Pour autant, les opérations restent complexes pour les travaux de restructuration d'îlots entiers qu'elle a acquis en situation très dégradés, voire de péril, dans le respect du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé, mais la finalisation des travaux et la cession des îlots dégradés, après restructuration, permettent aujourd'hui de connaître l'ensemble de ces dépenses.

Seule, la revente de l'îlot Sainte Marthe pour la création de 21 logements a été décalée pour être en adéquation avec le nouveau planning prévisionnel de travaux de la Médiathèque, mais a permis d'obtenir de nouvelles opportunités vis-à-vis d'opérateurs pour couvrir les frais de portage lors de la cession.

Ensuite, les immeubles acquis en secteur diffus (hors îlots dégradés), ont nécessité le lancement d'études de faisabilité pour valider le coût prévisionnel de leur revente.

Concernant les différents locaux commerciaux qui sont proposés à la vente aux occupants prioritairement afin de pérenniser leur activité, certaines réponses positives sur les années 2017 et 2018 ont été intégrées, et il a été tenu compte ensuite d'une adaptation au prix du marché.

Enfin, le choix du promoteur et du projet sur la ZAC Martelly a permis d'entériner les prix de cession des biens. La production d'études complémentaires a abouti à affiner le planning prévisionnel et les coûts de travaux qui resteront à finaliser lors des consultations des entreprises et durant les phases de travaux démolition, de réalisation des équipements publics et d'aménagement des espaces publics.

L'ensemble de ces paramètres constituent des aléas pour l'équilibre de la concession présentée.