

**Concession d'aménagement du centre Historique
Compte rendu d'activités à la collectivité au 31/12/2018
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 travaux de la ZAC Martelly et 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 de deux ans pour tenir compte du planning de l'opération Martelly (2027).

Suit la description des postes figurant au bilan, dont le montant actualisé passe de 59,982 millions d'euros à 75,391 millions d'euros :

I) Les dépenses au cours de l'exercice 2018 :

1. Acquisitions foncières :

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière durant l'exercice 2018.

2. Etudes Aménagement :

La totalité de ce poste avait été utilisée 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 à 2019.

3. Les travaux

Concernant les îlots dégradés :

Il s'agit des règlements des travaux des opérations de restructuration des îlots Goby (tranche optionnelle affermie) et Moulinets (aménagement du cœur d'îlot et commerces).

Concernant les Commerces :

Il a été procédé à des travaux d'aménagement intérieur des locaux des îlots Mougins-Roquefort et Moulinets.

Concernant la ZAC Martelly :

Il n'y a pas eu de travaux en 2018.

4. Les honoraires techniques

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.

5. Autres honoraires et études :

Ils représentent une partie du coût des études de programmation sur les îlots Niel et Roustan, études qui devraient être soldées en 2019. Ces montants seront répercutés sur le bilan d'une nouvelle convention de concession liée au NPNRU.

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 l'acquittement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

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 par poste précités. En 2018, la rémunération proportionnelle s'est élevée à 43.410€.

Les rémunérations forfaitaires correspondent aux missions d'accompagnement effectuées par la SPL Pays de Grasse Développement intégrées à la concession d'aménagement pour un montant annuel de 50.000 € hors indexation, jusqu'en 2020, telles que décrites ci-dessous :

- Accueil du public
- Aide aux copropriétés ; partenariat avec les syndics, l'ABF et l'équipe de la GUP
- Conduite des opérations de ravalement des façades, devantures commerciales et rénovation des portes ainsi que le suivi des écrêtements
- Aide technique aux commerces

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.

9. Prêts bancaires :

La SPL peut contracter 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. Ce poste reprend les intérêts d'emprunts.

Il lui reste quatre emprunts auprès d'établissements bancaires, avec garantie de la commune de Grasse à hauteur de 80% :

- Un emprunt de 2.000.000 €uros auprès du Crédit Coopératif, en date 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.
⇒ Il reste un capital au 31/12/2018 de 477.477 €uros.
- Un emprunt de 1.500.000 €uros auprès d'Arkéa Banque, en date du 03/09/2014, avec un taux variable (Euribor 3 mois + 1,55 de marge) pour une durée d'amortissement de 48 mois (03/09/2018), porté par avenant à la date du 30/07/2021 et l'amortissement du capital IN FINE.
⇒ Il reste un capital au 31/12/2018 de 562.500 €uros.
- Un emprunt d'1.000.000 €uros auprès de la Caisse d'Epargne, en date du 23/08/2016, avec un taux fixe (1,58%) pour une durée d'amortissement de 36 mois (23/08/2020), porté par avenant à la date du 25/12/2021 et l'amortissement du capital IN FINE.
⇒ Il reste un capital au 31/12/2018 de 1.000.000 €uros.

- Un emprunt de 5.000.000 €uros auprès du Crédit Agricole, en date du 19/12/2016, avec un taux fixe (0,70 %) pour une durée d'amortissement de 5 ans (19/12/2021) avec un différé d'amortissement de 24 mois.
⇒ Il reste un capital au 31/12/2018 de 5.000.000 €uros.

Le montant des intérêts d'emprunts s'est élevé à 72.022€ en 2018.

10. Le poste TVA :

Il n'y a pas eu de TVA à payer sur 2018 puisque l'ensemble de l'opération était en crédit de TVA et a perçu 150.000€.

II) Les recettes au cours de l'exercice 2018 :

11. Cessions et participations de ZAC :

Il n'y a pas eu de cession foncière pour les logements ou l'opération Martelly.

Pour les cessions des locaux de la pépinière commerciale :

- Cession d'un local commercial situé au 14, rue de l'oratoire pour un montant de 23.000 €uros
- Cession d'un local commercial situé au 1, rue de l'oratoire pour un montant de 23.000 €uros
- Cession d'un local commerciale situé au 8-10, marcel Journet pour un montant de 135.000 €uros

Les participations financières de ZAC pour l'opération Martelly seront perçus après obtention des Permis de construire selon les modalités applicables.

12. 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 pour un montant de 1,079 millions d'euros HT, soit 1,295 millions d'euros TTC 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.

13. 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, en tenant compte de la durée du portage des biens.

14. Participations des partenaires de l'ANRU / Conseil Régional / Conseil Départemental / CAPG / CDC, puis du FEDER

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 31.12.2018	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			160 935	160 935	330 544	330 544			586 354	550 229
Martelly	402 805	60 421			1 064 217	649 806	1 611 219	1 369 536	120 000	120 000	3 198 241	2 199 763
TOTAL	3 248 412	2 869 902	617 701	617 701	5 979 710	5 565 299	4 813 175	4 571 492	120 000	120 000	14 778 998	13 744 394

15. Participations communales de la Ville de Grasse :

Ces participations communales se décomposent en trois postes :

- 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€ ;
- 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€ (arrêtées en 2016);
- Participations de la Ville liées à l'équilibre général de l'opération concédée ;

La participation communale d'équilibre passe de 8,433 M€ à 8,617 M€, comme précisé dans la III^{ème} partie, dont 7,899 M€ ont fait l'objet d'un versement au 31/12/2018.

Elle sera de 150K€ sur l'exercice 2019.

16. TVA sur dépenses :

Ce poste correspond à la TVA perçue lorsque l'opération est en crédit de TVA.

Ainsi en 2017, il n'a pas été encaissé de TVA.

17. Ligne de trésorerie :

Le montant total des avances de trésorerie de la Ville s'élève à 2,595M€ qui ont été entièrement remboursé.

18. Emprunts bancaires :

La SPL a remboursé lors de l'exercice 2018 un montant en capital de 167.392€ aux différents établissements bancaires conformément aux renégociations précédentes. Il a été précisé les différents emprunts bancaires par établissement financier au sein du CRAC.

III) Justification des « écarts » entre le CRAC arrêté au 31/12/2017 (délibéré lors du Conseil Municipal du 11 décembre 2018) et le CRAC arrêté au 31/12/2018, présenté au Conseil Municipal du 24 septembre 2019 :

1. Sur le poste acquisitions foncières :

La Concession étant très ancienne, l'opération Martelly ayant des conséquences importantes, il a été opportun d'opérer un audit de rapprochement entre les écritures comptables et les données du CRAC.

Il est apparu que ce dernier n'intégrait pas les données relatives :

- à des acquisitions-reventes de logements antérieurs sans qu'il n'y ait de flux de trésorerie associés

Ainsi, il a été intégré une augmentation de 1.346K€ avec la prise en compte en dépenses et en recettes (cessions) d'achat-vente effectuées le jour même.

- à la Dation avec Bouygues Immobilier (pour les 350 places de parkings) dans la mesure où il n'y avait pas de flux de trésorerie associés.

Néanmoins le résultat provisoire intermédiaire calculé à l'avancement des produits justifie cette intégration pour 4.947K€ H.T., et un montant strictement équivalent a également été intégré en dépenses.

- quant aux 125 places supplémentaires objet de la VEFA avec Bouygues Immobilier, elles ont été ajoutées dans le CRAC, car il n'est pas envisageable juridiquement de procéder à une substitution de la SPL par la Régie des Parkings, au prix de 4.112K€ H.T.

- En outre, la VEFA prévoit également le paiement de l'aménagement des 350 places liées à la Dation pour un montant de 1.932K€ H.T

Ainsi, le montant total de ce poste pour l'opération Martelly a été porté à 10.991K€ H.T

2. Sur le montant des travaux et honoraires techniques :

Le coût des travaux liés aux logements et aux commerces a été inversé : - 41K€ et + 31K€.

Pour l'opération Martelly, ce poste a été augmenté de 2.318K€ correspondant à l'aménagement des 350 places de parking par Bouygues Immobilier.

Les montants des honoraires techniques évoluent selon les dépenses de travaux citées précédemment.

3. Sur les autres honoraires :

Ce poste a été diminué de 79K€ suite à des économies sur des prestations réalisées en interne.

4. Sur les frais divers et d'entretien :

Ce poste a été augmenté de 172K€ en raison des charges de copropriétés, des travaux de copropriétés et de la TFPB à régler pour un portage plus long jusqu'à la cession de l'ensemble du patrimoine de la SPL.

5. 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 jusqu'en 2020.

Pour les rémunérations proportionnelles, elles sont directement impactées par les évolutions de chaque poste de dépenses et recettes selon les taux en vigueur, et en augmentation de 294K€.

6. Sur les frais financiers :

Le bilan financier prévisionnel global anticipe la renégociation de l'emprunt de 5M€ auprès du crédit Agricole.

7. Sur la TVA :

Etant donné que toutes les opérations foncières sont désormais identifiées, l'application de la TVA immobilière et sur marge a pu être recalculée pour chacun des immeubles et biens en stock au bilan. 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, et difficile à anticiper.

Ce poste sur les années prochaines a donc été augmenté de + 200K€, notamment par la prise en compte de 145K€ de TVA sur marge sur les cessions des commerces, entre les TVA sur recettes et dépenses.

8. Sur les cessions :

Comme pour les acquisitions, la partie Logements a été augmentée de 1.534K€ correspondant à la prise en compte en dépenses et en recettes (cessions) d'achat-vente effectuées le jour même sans besoin de trésorerie pour 1.346K€ et des ajustements pour 188K€.

Comme pour le poste « acquisitions foncières », il y a une augmentation de 10.862K€ sur l'opération Martelly avec la prise en compte en dépenses et en recettes prévisionnelles de la cession en dation des 350 places de parking à Bouygues Immobilier et des 150 places de parking à la Régie des Parkings Grassois.

9. Sur le poste assurances MR :

Le montant prévisionnel de la provision de 160K€ ne sera pas perçue, mais il a été encaissé une subvention exceptionnelle du Département des Alpes-Maritimes de 101K€. De ce fait, il y aura une perte de recettes de ce montant.

10. Sur le poste produits divers et locations:

Ce poste a été augmenté de 88K€ prenant en considération les recettes locatives des commerces, le remboursement des travaux sur les commerces de Goby par Bouygues Immobilier et le remboursement des études sur les îlots Niel/Roustan.

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

Ces recettes ont été augmentées de 1.029K€ sur l'opération Martelly :

- avec une augmentation de la subvention de la Région de 282K€ pour un montant global de 560K€ sur le CRET,
- avec la prise en compte d'une nouvelle subvention auprès du FEDER (Europe) d'un montant total de 650K€, dont il a d'ores et déjà été contractualisé un montant de 540K€.

12. Sur la participation communale à l'équilibre de l'opération

La participation communale a été augmentée de 184K€ pour tenir compte des divers réajustements de l'ensemble des opérations et a été échelonné jusqu'en 2027 en tenant compte d'avances de trésorerie pluriannuelles de la commune.

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

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'attachera à céder dans les meilleurs délais. L'ensemble du patrimoine lié aux logements est valorisé à hauteur d'1,100M€.

Quant aux différents locaux commerciaux qui sont proposés à la vente aux occupants prioritairement afin de pérenniser leur activité, il y a eu trois ventes en 2018 et plusieurs réponses positives ont été intégrées en tenant compte ensuite du prix du marché et des estimations des domaines. La valorisation des locaux commerciaux diffus et en Rez-de-chaussée des îlots opérationnels s'élève à 1,712M€.

Enfin, l'année 2018 a permis de finaliser le programme de l'opération Martelly, les promesses de vente, les coûts de travaux ainsi que le planning prévisionnel, entraînant les ajustements entre les années 2019 et 2027.

La signature des promesses de vente en début d'année 2019 a permis de rééchelonner l'amortissement du prêt de 5M€ contracté auprès du Crédit Agricole afin de le mettre en adéquation avec le calendrier opérationnel prévisionnel de l'opération Martelly.

L'ensemble de ces paramètres peuvent constituer des aléas pour l'équilibre financier présentée qui est aux risques de la commune, conformément aux règles régissant la concession d'aménagement.