

Concession d'aménagement du centre Historique Compte rendu d'activités à la collectivité au 31/12/2022 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 en 2029.

Suit la description des postes figurant au bilan, dont le montant actualisé est porté à hauteur de 80.347 millions d'euros.

I) Les dépenses au cours de l'exercice 2022 :

1. Acquisitions foncières

Trois acquisitions foncières en 2022 :

- ⇒ Le 22/09/2022 : Acquisition par voie de préemption, de Monsieur Guirado, d'un commerce situé 4 Bis Rue Porte Neuve – parcelle section BH 182 (Lot 1) pour 15.000 €
- ⇒ 18/10/2022 : Acquisition d'une cave située 39 Rue Droite – parcelle section BE 299 pour 400 €.
- ⇒ 21/12/2022 : Acquisition du commerce et de la cave située 1 Place du Patti – parcelle section BE 18 (lot 9) et des locaux d'activités situés 2 Rue André Kalin – parcelle section BE 267 pour 476.062€.

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 €.

3. Les travaux

Concernant les îlots dégradés : Il n'y a pas eu de travaux en 2022.

Concernant les Commerces : La SPL a réalisé des travaux d'aménagement des devantures des locaux donnant sur la place Maurel (aux n° 14 et 16) donnant également sur le 25/27 rue Paul Goby (commerce de restauration La Tannerie) et 29 rue Paul Goby (commerce de restauration Little Green Café). Ce poste comprend également l'entretien des commerces de la pépinière commerciale, le tout pour un montant totale de 260 472 €

Concernant la ZAC Martelly : Il n'y a pas eu en dépenses de travaux d'aménagement sur la ZAC Martelly sur 2022, 2.522 € correspondant à des travaux de démolitions sur le parking Rolland.

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.

Les réalisations ont représenté 50 951 € pour 2022.

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.

Pour 2022, les réalisations ont représenté 25 571 €.

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.

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 2022, la rémunération proportionnelle s'est élevée à 19 022 €.

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 detentrices des comptes bancaires et frais de dossier liés à la contractualisation des emprunts. Les frais de court terme sont de 3 026 € pour 2022 alors que les frais financiers sur emprunt ont représenté 41 143 €.

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 6 265.14 € ont été réglés en 2022.
 - ⇒ Un capital de 94 035.34 € a été réglé en 2022.
- Un emprunt d'1.500.000 Euros 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 11 542.38 € ont été réglés en 2022.
 - ⇒ Il reste un capital au 31/12/2022 de 1.500.000 €.

- 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 23.000 € a été réglée en 2022 au titre d'intérêts financiers.
 - ⇒ Il reste un capital au 31/12/2022 de 5.000.000 €.

10. Le poste TVA :

Il n'y a pas eu de TVA à reverser en 2022.

II) Les recettes au cours de l'exercice 2022 :

1. Cessions et participations de ZAC :

Il n'y a pas eu de cession foncière pour l'opération Martelly en 2022.

Pour les cessions de logements et d'annexes :

Il n'y a pas eu de cession de logement en 2022.

Pour les cessions des locaux de la pépinière commerciale :

Il n'y a pas eu de cession de locaux commerciaux en 2022.

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 transferts de biens au sein de la concession d'aménagement du centre historique de Grasse vers la concession d'aménagement du NPNRU

- ⇒ 31/12/2022 : Acquisition par transfert de la concession du centre historique des lots 2, 3 et 4 situés 39 rue Droite, cadastré BE 299 pour 15 000 €.
- ⇒ Le 31/12/2022 : Acquisition par transfert de la concession du centre historique de l'immeuble situé 5 Rue Rêve Vieille, cadastré BH 156 et du lot 27 situé 7 Rue Rêve Vieille cadastrée BH 155 pour 98 000 €.

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 2022 à 108 534 € (soit une progression de 45 % par rapport à 2021).

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 31/12/2022.

Opérations au 31.12.2022	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 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€
- Participations de la Ville liées à l'équilibre général de l'opération concédée ;

La participation communale d'équilibre est portée à hauteur de 8.921 M€, dont 8,054 M€ ont fait l'objet d'un versement au 31/12/2022.

- Participation de la Ville liées aux équipements publics dans le cadre de l'opération Martelly, pour laquelle aucun versement n'a été effectué en 2022, néanmoins entre 2023 et 2029 un montant de 3,789 M€ est prévu ;

6. TVA sur dépenses :

Ce poste correspond à la TVA perçue lorsque l'opération est en crédit de TVA.
Ainsi en 2022, un montant de 20 000 € 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 2022. 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 dans l'année 2024.

8. Emprunts bancaires :

Lors de l'exercice 2022, la SPL a remboursé un montant en capital de 138 940 € 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 31/12/2021 (délibéré lors du Conseil Municipal du 6 décembre 2022) et le CRAC arrêté au 31/12/2022, présenté au Conseil Municipal du 5 décembre 2023

1. Sur le poste acquisitions foncières

La SPL a acquis par son droit de préemption le commerce situé 4 Bis Rue Porte Neuve – parcelle section BH 182 (Lot 1) pour 15 000 €

Le montant de 476 062 € correspond à l'acquisition foncière de l'EPF dans le cadre du projet Martelly.

2. Sur le poste études d'aménagement

Ecart non significatif.

3. Sur le montant des travaux et honoraires techniques

Le montant actualisé dans le CRAC au 31 décembre 2022 s'élève à 377 K€

Un écart de +18 k € est constaté et concerne

- le projet Martelly pour lequel les PC ont été attaqués, empêchant d'entrer en phase opérationnelle et donc ne permettant pas de dépenser les 42 k € liés à la ligne travaux et honoraires techniques, mais uniquement 27 k € soit une réduction de 15 k €.
- Concernant les logements (hono + travaux), la SPL a dépensé +11 k€ et sont liés à des reprises de toiture effectuées sur l'Ilôt Niel en +(11 k€)
- Concernant les commerces (hono + travaux), il est constaté une réduction de 17 k€ entre les 2 CRAC, relatifs à des travaux non réalisés.

CRAC	au 31 12 2021	au 31 12 2022	Ecart
Travaux logt	0	11	11
Travaux comm	275	260	-15
travaux aménagement	0	3	3
Hono technique logt	0	0	0
Hono technique commerce	26	24	-2
Hono technique aménagement	42	27	-15
Autres hono	16	26	10
			0
		26	26
Total	359	377	18

4. Sur les frais divers et d'entretien

Le cout des frais divers et entretiens cumulés indiqués dans le CRAC délibéré au 31 décembre 2021 étaient 51 k € provisionnés pour 2022.

Le montant actualisé dans le CRAC au 31 décembre 2022 s'élève à 88 k€.

Un écart de +37 k € est constaté et concerne :

- L'évolution de la TFPB et divers charges de copropriétés
- AVIVA Assurance / Commerces Place Maurel / Assurance DO/TRC/CNR (8 k€)
- Travaux sur le 5 Oratoire (toiture) pour 6 k€

5. Sur la rémunération

Désormais la Ville de Grasse règle directement à la structure la rémunération forfaitaire qui est versée directement.

Pour les rémunérations proportionnelles, elles sont directement impactées par les évolutions de chaque poste de dépenses et recettes selon les taux en vigueur, et maintenues au niveau de 2021.

Le projet Martelly n'étant pas entré en phase opérationnelle, cela n'a donc pas dégagé de rémunération pour la structure comme prévu initialement (en raison des multiples recours notamment sur les PC déposés par Bouygues)

6. 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.

7. 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.

8. 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 reportés en 2023.

Aucune cession de logements ni de commerces n'a été enregistrée par la SPL sur cet exercice.

9. 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€ qui prend en compte un paiement plus régulier des loyers et la pérennisation des commerces de pied d'immeubles.

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

Ces recettes ont été diminuées de 17K€ sur la pépinière commerciale correspondant à la baisse de la subvention ANRU lors la clôture de l'opération (dossier soldé en 2022).

Le montant des subventions cumulées indiqué dans le CRAC délibéré au 31 décembre 2021 étaient 2 185 k € provisionnés.

Le montant actualisé dans le CRAC au 31 décembre 2022 s'élève à 1 734 k€

Un écart de 451 k € est constaté et s'explique par la perte des subventions FEDER et CD 06

A noter par ailleurs que ces recettes ont été abondées par le Fonds Friche d'un montant de 5 650 k € (pour l'Etat) et de 200 K € (pour EPF), soit 5 850 k €.

11. 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 actualisé dans le CRAC au 31 décembre 2022 s'élève à 8 921 k€, soit une diminution de la participation communale sollicitée de 801 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'attachera à céder dans les meilleurs délais pour générer de la trésorerie.

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 attendue en juillet 2023).

Pour l'opération Martelly, le projet est réorienté vers une réhabilitation 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 coût 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'est plus en mesure de développer ce programme sous son approche initiale. Une réorientation est donc nécessaire.

Concernant la maîtrise foncière, les biens actuellement portés par l'EPF PACA sont d'environ 1,100 M€. Ils seront 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.

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.