

## **Concession d'aménagement du centre Historique Compte rendu d'activités à la collectivité au 31/12/2021 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 86,981 millions d'euros**

### **I) Les dépenses au cours de l'exercice 2021 :**

#### **1. Acquisitions foncières :**

Deux acquisitions foncières en 2021 :

- Un couloir d'accès à la partie arrière du commerce situé 11 Rue de l'Oratoire (BH 472 Lot 22) pour 200 €
- Un commerce situé 2 Place César Ossola (BH 187 Lot 19), en entrée de Ville pour 32 000 €.

#### **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, ...

#### **3. Les travaux**

Concernant les îlots dégradés :

Il n'y a pas eu de travaux en 2021.

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) pour 59 K €.

L'entretien des commerces de la pépinière et le solde des travaux des commerces de Sainte Marthe ont porté les dépenses des travaux sur les commerces à 205 K€ au total.

Concernant la ZAC Martelly :

Il n'y a pas eu de travaux d'aménagement sur la ZAC Martelly

#### **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.

#### **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.

## 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 preventifs,) ainsi que le paiement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties. Ce poste, d'un montant de 68 K€, est en légère hausse par rapport à l'année précédente.

## 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 2021, la rémunération proportionnelle s'est élevée à 33 910.29 €.

Les rémunérations forfaitaires sont directement facturées par la structure et ne sont plus comptabilisées dans le bilan de la concession. Le montant de 27 958 € correspond à un reliquat de rémunérations forfaitaires de missions réalisées en 2020.

## 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 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 €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.
  - ⇒ En 2021, 177 447.12 € ont été réglés en capital et 3 043.52 € en intérêts financiers.
  - ⇒ Il reste une échéance de 45 122.66 €uros au 26/03/2022.
- Sur le second 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.
  - ⇒ En 2021, 3.043,39 € ont été réglés en intérêts financiers.
  - ⇒ Il reste un capital de 564.215 €uros au 31/12/2021.
- Sur le troisième 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.
  - ⇒ En 2021, 117.06 € ont été réglés au titre d'intérêts financiers.
  - ⇒ Il reste un capital de 1.500.000 €uros au 31/12/2021.
- Sur le quatrième 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.

- ⇒ En 2021, 23 000 € ont été réglés au titre des intérêts financiers.
- ⇒ Il reste un capital de 5.000.000€ au 31/12/2021.

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

Il n'y a pas eu de TVA à reverser en 2021.

### **II) Les recettes au cours de l'exercice 2021 :**

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

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

Pour les cessions de logements et d'annexes :

- Cession d'un logement situé 3 Rue Paul Goby (BE 46 Lot 6) pour 17 000 € TTC

Pour les cessions des locaux de la pépinière commerciale :

- Cession d'un local situé 4 Rue de l'Oratoire (BE 191 Lot 2) pour 18 000 € TTC

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.

#### **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. L'ensemble des recettes locatives s'élevant pour 2021 à 75 388.57 € (soit une progression de 30 % par rapport à 2020).

#### **14. 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 31/12/2021

Opérations au 31.12.2021	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	1 611 219	120 000	120 000	3 198 241	2 441 446
<b>TOTAL</b>	<b>3 248 412</b>	<b>2 869 902</b>	<b>617 701</b>	<b>617 701</b>	<b>5 979 710</b>	<b>5 565 299</b>	<b>4 813 175</b>	<b>4 813 175</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>	<b>14 778 998</b>	<b>13 986 077</b>

La SPL, avec le soutien du service « cellule financements et projets européens » de la CAPG a déposé deux demandes de subventions complémentaires et obtenu 540.248€ du FEDER et 560.000€ du CRET 1.

Un second dossier de demande de subvention a également été déposé auprès du CRET 2 pour un montant de 248.120€.

#### 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€
- Participations de la Ville liées à l'équilibre général de l'opération concédée ;

La participation communale d'équilibre a été augmentée à hauteur de 9.722 M€, dont 8,054 M€ ont fait l'objet d'un versement au 31/12/2021.

#### 16. TVA sur dépenses :

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

Ainsi en 2021, un montant de 61 000 € a été encaissé au titre d'un crédit de TVA.

#### 17. Ligne de trésorerie :

Le montant total des avances de trésorerie de la Ville s'élève à 2.595 M€ au 31/12/2021 qui a totalement été remboursé.

#### 18. Emprunts bancaires :

Lors de l'exercice 2021, la SPL a remboursé un montant en capital de 1.784.395 € 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 31/12/2020 (délibéré lors du Conseil Municipal du 7 décembre 2021) et le CRAC arrêté au 31/12/2021, présenté au Conseil Municipal du 6 décembre 2022 :**

#### **1. Sur le poste acquisitions foncières :**

- L'écart de 55 K€ se justifie par l'acquisition de 2 commerces (dont un en 2022) par voie de préemption.
- Le montage modifié de l'opération d'aménagement Martelly prévoit l'acquisition de certains équipements en direct et non sous forme de dation, comme prévu dans la PV initiale. Ces montants viennent s'additionner aux acquisitions des emprises foncières avant travaux pour un montant de 8 919 K€, en ce compris les 2 318 K€ TTC initialement prévu pour l'aménagement des parkings. Ce différentiel correspond à la revalorisation (12 000 € / place) des 475 places de parkings, lequel est compensé en totalité par l'abondement du Fonds Friche. (soit 6.1M€)

#### **2. Sur le poste études d'aménagement :**

Une augmentation de 13 K€ se justifie par l'étude lancée sur l'aménagement du Vallon du Rossignol

#### **3. Sur le montant des travaux et honoraires techniques :**

- Le coût des travaux sur les commerces a été augmenté de 382 K€ suite aux marchés contractualisés (Goby / Maurel) ; les honoraires de maîtrise d'œuvre correspondants à hauteur de 37 K€
- Le coût des travaux sur Martelly a été revalorisé d'environ 1 135 K€ pour tenir compte de l'augmentation sensible des prix. Toutefois, le montant des travaux d'aménagement des parkings ayant été transféré sur le poste Foncier pour 2 318 K€ TTC, le différentiel entre les 2 CRAC s'élève à – 1 183 K€
- Le poste « honoraires sur les logements » reste inchangé
- Le poste des honoraires sur Martelly a été sensiblement augmenté (380K€) pour tenir compte de l'avenant n°4 à contracter avec TPFI

#### **4. Sur les autres honoraires :**

Pas d'écarts notables

#### **5. Sur les frais divers et d'entretien :**

Pas d'écarts notables

#### **6. Sur la rémunération :**

Pas d'écart sur les rémunérations forfaitaires

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 2020.

#### **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, la dation étant abandonnée pour mobiliser le fond friche : De ce fait, le portage des acquisitions génère des besoins de trésorerie et des frais financiers sur emprunt en augmentation pour prendre en compte l'explosion des taux d'intérêts sur les marchés financiers.

#### 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.

#### 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

Pour plus de lisibilité, les cessions des charges foncières ont été dissociées du montant des participations financières de ZAC. Le montant cumulé de ces 2 postes reste constant par rapport au précédent CRAC.

#### 10. Sur le poste « produits divers et locations » :

En augmentation de 103 K€ qui prend en compte un paiement plus régulier des loyers et la pérennisation des commerces de pied d'immeubles

#### 11. 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)

Deux autres subventions ont été annulées :

- Le solde de celle du Conseil Départemental d'un montant de 414 411 €, le CD 06 n'étant pas signataire de la convention de NPNRU à laquelle est désormais rattachée l'opération Martelly.
- La subvention FEDER d'un montant de 540 248 €, non cumulable avec le Fonds Friche dont la demande initiée à la fin de l'année 2021, a été formalisée par une convention de financement le 8 juillet 2022.

Ces recettes ont par ailleurs été abondées par le Fonds Friche d'un montant de 5 650 000 € (pour l'Etat) et de 450 000 € (pour EPF), soit 6 100 000 €.

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

Malgré le montant de cette subvention exceptionnelle, la participation communale doit être augmentée de 1 005 K€ pour maintenir l'équilibre de l'opération et compenser la perte des subventions FEDER et CD06 (d'un montant cumulé de 954.248 €) et la réévaluation des postes de travaux, honoraires et frais de portage. Elle sera 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, le désengagement des subventions du FEDER et du CD 06 génèrent une perte sur recettes de 954 248 €, compensée par l'augmentation de la participation communale.**

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

La pépinière commerciale a fait l'objet d'une clôture début 2022 qui a confirmé une moins-value sur la subvention ANRU de 17 148 €

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 715 000 €.

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 fin 2022).

Pour l'opération Martelly, la maîtrise foncière actuelle par la SPL est valorisée à hauteur de 5.052 M€ ; les biens actuellement portés par l'EPF PACA sont quant à eux estimés à 1,100M€. Ils seront rachetés par la SPL en 2022, la convention d'intervention foncière sur le site de Martelly arrivant à expiration. Ces nouvelles acquisitions permettent de finaliser la maîtrise foncière sur l'ensemble du projet et de mobiliser le Fond Friche. **Pour autant, elles engagent la SPL sur un portage dont la durée n'est pas déterminée.**

En effet, si le permis est désormais purgé de tout recours, de même que la CDAC du cinéma, la Ville et ses partenaires recherchent des accords avec Bouygues Immobilier, dans l'attente de signer une nouvelle promesse de vente.

**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.