

**CONCESSION D'AMENAGEMENT DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE
RENOUVELLEMENT URBAIN**

COMPTE-RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE AU 31/12/2020

NOTE DE CONJONCTURE

Par convention en date du 27 janvier 2020, la commune de Grasse a concédé à la SPL Pays de Grasse Développement, une opération d'aménagement portant sur la requalification de quatre îlots dégradés (Médiathèque-sud, Sainte-Marthe 2, Placette et Roustan), ainsi que la poursuite d'une boucle commerciale par l'acquisition de 20 cellules complémentaires le long du parcours marchand (rues Droite et Vieille Boucherie puis Place aux Herbes).

En application des dispositions de cette convention ainsi que de l'article L-1523-3 du C.G.C.T. et de l'article L-300-5 du code de l'urbanisme, la SPL doit fournir un rapport annuel qu'elle transmet à la collectivité cocontractante, afin que celle-ci le soumette à son assemblée délibérante.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31/12/2020 comprend :

- Une note de conjoncture sur l'opération
- Un bilan prévisionnel actualisé faisant apparaître l'état des réalisations de dépenses et recettes ainsi que les dépenses et recettes restant à réaliser.

OBJECTIFS ET CADRE DE REALISATION DE L'OPERATION

• L'habitat et son attractivité en centre-ville

Le renouvellement urbain du territoire passe par la production d'un habitat adapté qui renoue avec l'attractivité résidentielle et prend en compte les conditions de vie contemporaine. Le projet s'adresse en premier lieu aux habitants et aux familles. Il parie également sur le renouvellement de la population du centre historique à travers l'arrivée d'étudiants. L'ouverture récente de nouvelles formations en centre-ville et l'installation attendue d'élèves-ingénieurs conduisent à réfléchir au concept d'un campus multi-sites incluant équipements, logements et services. Proposer aux nouveaux arrivants un habitat collectif sous forme de résidences de petites unités, des équipements de qualité - espaces culturels, lieux de formation, tiers lieu - de même que des services qui leur seront dédiés, donnent toutes garanties pour une intégration réussie de cette nouvelle population et une réelle contribution de sa part à la dynamique d'ensemble. C'est par l'introduction d'une mixité sociale et d'une diversité générationnelle que l'attractivité du centre historique se verra renforcée.

• Un développement économique et commercial équilibré, ancré sur le territoire

Fort de l'expérience acquise dans le PNRU, un nouveau parcours commercial est proposé en pied d'immeubles dans les secteurs investis par les nouveaux équipements : Martelly, locomotive commerciale, la médiathèque dont la mise en fonctionnement va attirer une nouvelle clientèle, l'ensemble des rez-de-chaussée des îlots restructurés qui sont destinés à accueillir des commerces moteurs dans des locaux d'une superficie plus importante. Ce parcours vient prolonger la boucle commerciale d'origine (renforcée par la pépinière) et diversifier les activités dans un circuit cohérent qui prend en compte les nouveaux lieux de vie. L'apport des étudiants est là aussi attendu pour animer la nouvelle médiathèque et faire vivre les commerces de détail qui adapteront leur activité à cette nouvelle clientèle.

LE PROGRAMME D'INTERVENTION

En matière d'habitat :

Restructuration de quatre îlots dégradés et production d'un habitat adapté aux conditions de vie contemporaine selon la répartition suivante :

	PLUS	PLS étudiants	Accession	Total
Médiathèque Sud	5	12		17
Sainte Marthe 2			6	6
Traverse de la Placette		10		10
Ilot Roustan	10	4		14
TOTAL	15	26	6	47

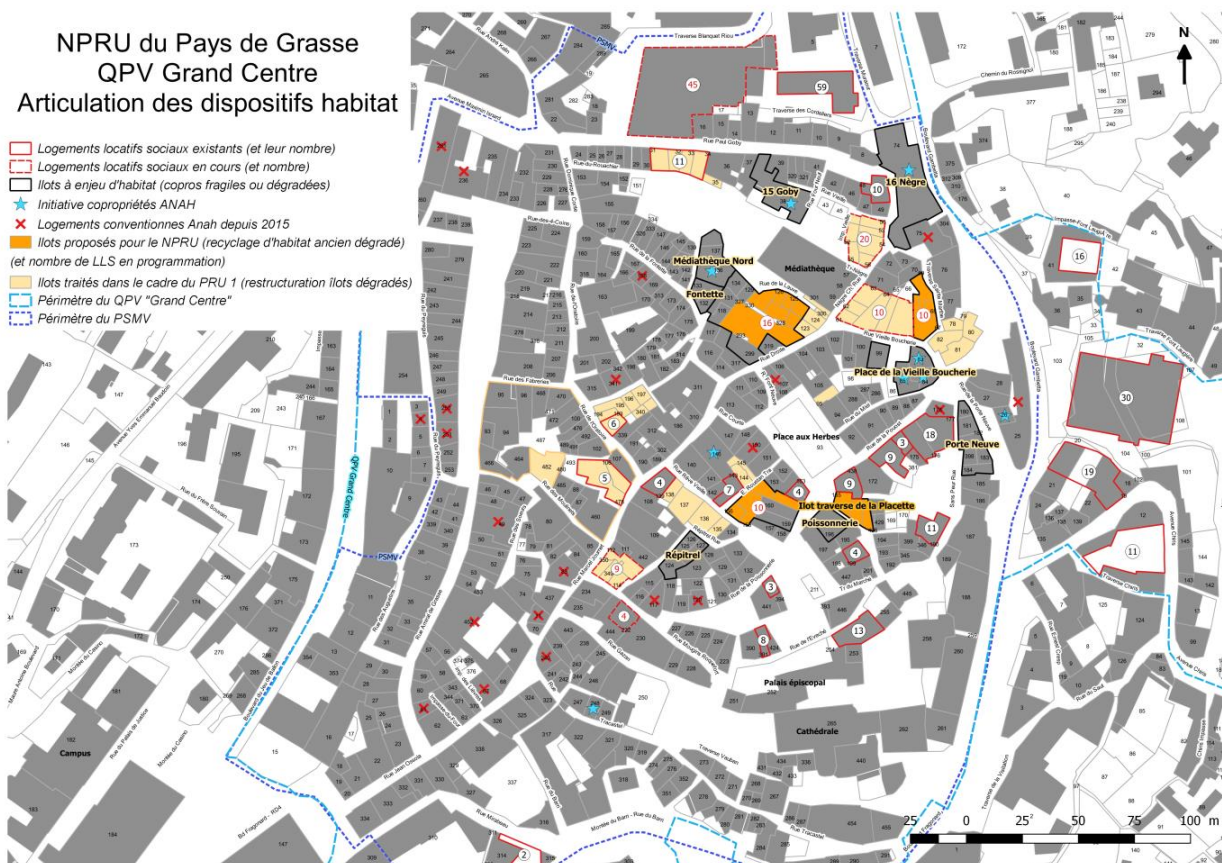
En matière de développement économique :

Acquisition-remembrement-gestion de 20 cellules marchandes situées le long du parcours commercial délimité par :

- La rue Marcel Journet (à partir du n°28),
- La Rue Droite (à partir du n° 35)
- La Rue Font Neuve
- La Rue et la Place Vieille Boucherie
- La Rue de la Pouost,
- La Place aux Herbes

NPRU du Pays de Grasse QPV Grand Centre Articulation des dispositifs habitat

- Logements locatifs sociaux existants (et leur nombre)
- Logements locatifs sociaux en cours (et nombre)
- Ilots à enjeu d'habitat (copros fragiles ou dégradées)
- ★ Initiative copropriétés ANAH
- ✗ Logements conventionnés Anah depuis 2015
- Ilots proposés pour le NPRU (recyclage d'habitat ancien dégradé) (et nombre de LLS en programmation)
- Ilots traités dans le cadre du PRU 1 (restructuration ilots dégradés)
- Périmètre du QPV "Grand Centre"
- Périmètre du PSMV



LES REALISATIONS DURANT LES PRECEDENTS EXERCICES :

I - Les dépenses :

1. **Les études préalables** : Voici l'ensemble des équipes retenues pour mener à bien les études préalables sur les 4 îlots et la boucle commerciale

Choix des équipes	Equipes retenues	Médiathèque Sud	Sainte Marthe 2	Placette	Roustan
Maître d'œuvre	Agence MAES	X	X	X	X
Géomètre	Cabinet Pierrot	X	X	X	partiel
Bureau de contrôle	APAVE	X	X	X	
CSPS	APAVE	X	X	X	
Accompagnateur BDM	SOWATT	X	X	X	X
Archéologie	INRAP	X	X	X	
Amiante	AEDEX	X	X	X	
Radon	APAVE	En cours	En cours	En cours	

Choix des équipes	Equipes retenues	Boucle commerciale
Maître d'œuvre	Stéphane Legoadec	X
Géomètre	Marie-Ange Flaugnatti	X
Amiante	AEDEX	X

Et voici leur état d'avancement :

Etat d'avancement	Médiathèque Sud	Sainte Marthe 2	Placette	Roustan
Ordre de service MOE	5/01/2021	7/9/2020		
Diagnostics	X	X	X	X
Avant-projet sommaire	X	X	X	X
Avant-projet définitif	X	X		
Permis de construire	Déposé le 16/11/2021	Obtenu 20/11/2021		
Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	Maîtrise foncière EPF	Maîtrise foncière Ville	Approbation par DCM 29/06/2021	Dossier en cours de préparation
Etape à venir à fin 2021	Obtention PC	Acte EPF/SPL	Lancement procédure de DUP	
	Préparation des DCE Et lancement des consultations entreprises			

Au 31/12/2020, le montant des dépenses constatées sur ce poste est de 31 259 € HT

2. Les acquisitions foncières

La maîtrise foncière de l'**îlot Médiathèque Sud** est assurée par la Ville de Grasse, à l'exception d'une terrasse et d'une partie de logement dépendant de l'immeuble situé 8 et 10 rue de la Fontette. L'îlot s'étend sur 11 parcelles cadastrales respectivement situées 45-47-49 rue Droite, et 1-3-5 rue de la Lauve. Une délibération prise par le conseil municipal en date du 9/11/2021 adopte les termes de la rétrocession à intervenir entre la Commune de Grasse et la SPL Pays de Grasse Développement.

Les négociations sont en cours pour acquérir le logement situé 8 et 10 rue de la Fontette dont une partie est vouée à démolition au plan de sauvegarde et de mise en valeur.

La maîtrise foncière de l'**îlot Sainte Marthe 2** est effectuée par EPF. L'îlot se compose de 3 immeubles respectivement situés 9 Rue de la vieille Boucherie, 1 et 3 Traverse de la Placette.

A l'exception d'une terrasse empiétant sur l'emprise du projet, la maîtrise foncière de l'îlot est réalisée et la rétrocession interviendra une fois le permis purgé de tout recours.

La partie d'immeuble surplombée par la terrasse doit également être acquise par la SPL afin de procéder à sa démolition à terme, conformément au plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Enfin, EPF PACA est en charge de la maîtrise foncière des îlots Placette et Roustan et aura recours à des procédures de DUP pour se titrer sur l'ensemble des tenements fonciers nécessaires à la réalisation des opérations.

3. Les travaux

Aucune dépense n'a été engagée sur ce poste au stade d'avancement des projets

4. Honoraires de maîtrise d'œuvre

Dans la phase d'études, les honoraires de la maîtrise d'œuvre sont imputées dans le poste Analyse du site/ étude

5. Rémunération de conduite d'opération

La SPL se rémunère de la façon suivante : Un forfait de 6 000 €/an/sous-opération (au nombre de 5, soit 4 îlots et 1 boucle commerciale) sur la durée de la concession ; un forfait de 3 000 € / sous-opération est allouée à la structure pour les opérations de clôture de la convention.

La SPL est également rémunérée proportionnellement aux dépenses et recettes engagées, à raison de :

- 5% sur les travaux et honoraires techniques
- 4% sur les autres postes en dépenses et recettes (à l'exception des subventions et participations)

II – Les recettes

6. La revente des charges foncières. Elle se fait selon les montants retenus par l'ANRU, soit :

- 500 €/m² habitables pour les logements financés en PLUS ou PLS
- 300 €/m² habitables pour les logements financés en accession

7. Les subventions

Elles sont contractualisées dans la convention du NPNRU signée le 28 avril 2020 entre les différents partenaires de la Ville, et doivent faire l'objet de demandes spécifiques pour être allouées :

Pour l'ANRU, deux demandes ont été réalisées en 2021 et sont en cours d'analyse par les services de la Ddtm. Elles concernent Sainte Marthe 2 et Médiathèque Sud.

Le Conseil Régional s'est prononcé favorablement sur ces mêmes dossiers lors de sa séance en date du 28 octobre 2021.

Enfin, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a engagé les trois subventions portant sur les îlots Médiathèque Sud, Placette et Roustan par convention signée le 4 octobre 2021.

Les participations communales sont versées annuellement après approbation du compte-rendu d'activités en conseil municipal et sur facturation de la SPL concessionnaire.

8. Recours à l'emprunt

La SPL a obtenu un prêt d'un montant de 800 000 € auprès de la Banque Postale, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée : sept années

Mode d'amortissement du capital : constant

Taux d'intérêt annuel : fixe de 0,98%

Périodicité des échéances : annuelle

Commission d'engagement : 0.2% du montant du prêt soit 1 600 €

Ce prêt a été garanti à hauteur de 80% par décision du Conseil municipal en date du 28 septembre 2021 et présenté au Conseil d'Administration de la SPL réuni dans sa séance du 7 octobre 2021. Il est principalement destiné à financer l'acquisition à venir des immeubles d'emprise de l'îlot Sainte Marthe 2 auprès d'EPF PACA.

III – Les risques encourus par la collectivité

En l'état actuel d'avancement des études, les montants prévisionnels des acquisitions sont confortés par les estimations rendues par France Domaines, de même que les coûts des travaux estimés par la maîtrise d'œuvre restent conformes aux enveloppes des bilans prévisionnels.

La consultation des entreprises sera déterminante dans la gestion des budgets et l'attention sera portée sur la conduite de chantier pour éviter, si ce n'est limiter, les travaux supplémentaires.

Le fait qu'aucun bailleur social ne se soit réellement engagé sur la poursuite de nos opérations ne fragilise pas encore l'obtention des recettes au titre de la revente des charges foncières ; pour autant, l'absence de partenariat ne permet pas la co-construction et l'adaptation des projets aux souhaits du bailleur et des futurs usagers.

Ces différents paramètres ne constituent pas des aléas en tant que tels, pour l'équilibre financier présenté, l'opération restant toutefois aux risques de la commune, conformément aux règles régissant la concession d'aménagement.