

Concession d'aménagement du centre Historique
Compte rendu d'activités à la collectivité au 31/12/2020
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 2027.

Suit la description des postes figurant au bilan, dont le montant actualisé est maintenu à hauteur de 77,009 millions d'euros

I) Les dépenses au cours de l'exercice 2020 :

1. Acquisitions foncières :

Il n'y a pas eu d'acquisitions foncières en 2020.

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 telles que : étude 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 2020.

Concernant les Commerces :

La SPL a réalisé des travaux d'aménagement intérieur des locaux de l'îlot Sainte Marthe et du commerce situé 11 Rue de l'Oratoire (partie arrière) pour un montant de 124 K€.

Concernant la ZAC Martelly :

Il s'agit de travaux de démolition des sanitaires pour un montant de 28 K€.

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 préventifs,) ainsi que le paiement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties. Ce poste, d'un montant de 57K€, est en baisse par rapport aux années antérieures, du fait de la cession de quelques éléments de patrimoine de la SPL en 2019

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 2020, la rémunération proportionnelle s'est élevée à 33 255 €.

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 en trésorerie pour des acquisitions foncières, des portages plus longs de son patrimoine, des versements plus échelonnés des subventions des partenaires, ou des imprévus. Ce poste reprend les intérêts d'emprunts.

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 2020, 87 016.39 € ont été réglés en capital et 2 793.25 € en intérêts financiers.
 - ⇒ Il reste un capital de 222 350 €uros au 31/12/2020.
- 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 2020, 6 685 € ont été réglés en intérêts financiers.
 - ⇒ Il reste un capital de 562.500 €uros au 31/12/2020.
- 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 2020, 15.800€ ont été réglés au titre d'intérêts financiers.
 - ⇒ Il reste un capital de 1.000.000 €uros au 31/12/2020.
- Sur le quatrième 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 a été remboursé entièrement en capital et les intérêts financiers ont été réglés à hauteur de 74.986,11€ dont 39.500€ d'intérêts de réemploi pour remboursement par anticipation.
- ⇒ **Cet emprunt a donc été entièrement remboursé le 19/12/2019 et couvert par un nouvel emprunt au Crédit Agricole.**
- Sur le cinquième 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 2020, 23 000 € ont été réglés au titre des intérêts financiers.
 - ⇒ Il reste un capital de 5.000.000€ au 31/12/2020.

10. Le poste TVA :

Il n'y a pas eu de TVA à reverser en 2020.

II) Les recettes au cours de l'exercice 2020 :

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 de deux locaux situés 5 Rue des Fabriques pour 12 000 € (6 000 € TTC chacun)
- Cession d'un logement situé 3 Rue des Fabriques pour 58 000 € TTC
- Cession d'un logement situé 5 Rue de l'Oratoire pour 20 000 € TTC
- Cession d'un entier immeuble situé 29 Rue Droite, pour un montant de 130 000 € TTC
- Cession d'un local de Point d'Apport Volontaire situé au sein de l'îlot Goby pour un montant de 15.000 € TTC

Pour les cessions des locaux de la pépinière commerciale :

- Il n'y a pas eu de cession au titre des locaux commerciaux

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, en tenant compte de la durée du portage des biens, l'ensemble des recettes locatives s'élevant pour 2020 à 57 079.58 €.

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

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 31.12.2020	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
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	13 986 077

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

La participation communale d'équilibre est maintenue à hauteur de 8,717 M€, dont 8,029 M€ ont fait l'objet d'un versement au 31/12/2020.

16. TVA sur dépenses :

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

Ainsi en 2020, un montant de 50 000 € 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 2,595M€ au 31/12/2020 qui a été entièrement remboursé.

18. Emprunts bancaires :

Lors de l'exercice 2020, la SPL a remboursé un montant en capital de 87 016.39€ 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 31/12/2019 (délibéré lors du Conseil Municipal du 8 décembre 2020) et le CRAC arrêté au 31/12/2020, présenté au Conseil Municipal du 7 décembre 2021 :

1. Sur le poste acquisitions foncières :

Pas d'écart

2. Sur le poste études d'aménagement :

Une augmentation de 8 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 diminué de 28K€ suite aux marchés contractualisés (Sainte Marthe et 11 Rue de l'Oratoire).

Le poste « honoraires sur les logements » a été augmenté pour étudier l'achèvement des logements de l'îlot Goby (3 logements restructurés situés au 29 de la rue Paul Goby)

Le poste des honoraires sur Martelly a été augmenté de 25K€ pour tenir compte de l'avenant n° 3 contracté avec TPF

4. Sur les autres honoraires :

Pas d'écarts notables

5. Sur les frais divers et d'entretien :

Ce poste a été augmenté de 64K€ correspondant à des charges de copropriété supplémentaires (péril ; opération façades).

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 en diminution de 39 K€.

7. Sur les frais financiers :

Les frais financiers sur le fonctionnement des comptes bancaires ainsi que ceux liés aux emprunts ont été diminués de 6K€.

8. Sur la TVA :

Il est appliqué selon les cas la TVA immobilière et la TVA sur marge. La TVA sur les dépenses qui se récupère, selon un prorata entre les recettes soumises à la TVA rapportées à la totalité des recettes prévisionnelles, 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 :

Pas d'écarts

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

En augmentation de 7 K€

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, à la clôture de l'opération (dossier toujours à l'étude par l'ANRU)

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

La participation communale est inchangée.

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.

Les opérations de restructuration des îlots sont achevées et les coûts sont désormais maîtrisés. Seule la pépinière commerciale reste à l'étude de l'ANRU pour le versement du solde (montant attendu de 17 187.37 €, non encore confirmé)

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'1,022M€.

Quant aux différents locaux commerciaux qui sont proposés à la vente, prioritairement aux occupants afin de pérenniser leur activité, plusieurs réponses positives (22 et 25 Rue Marcel Journet par exemple) ont été intégrées en tenant également compte du prix du marché et des estimations des domaines, mais surtout de la crise sanitaire en reportant les cessions de plusieurs années. La valorisation des locaux commerciaux diffus et en Rez-de-chaussée des îlots opérationnels s'élève à 1,576M€.

Pour l'opération Martelly, la maîtrise foncière actuelle par la SPL est valorisée à hauteur de 4,638M€ ; les biens actuellement portés par l'EPF PACA sont quant à eux estimés à 1,100M€.

En l'état actuel et à titre d'information, le permis est désormais purgé de tout recours, de même que la CDAC du cinéma. Les négociations ont pu reprendre avec Bouygues Immobilier, pour rechercher des accords et signer une nouvelle promesse de vente.

Dans l'attente, et pour sécuriser l'opération, la Ville et la SPL ont déposé une demande de Fonds Friche permettant de couvrir d'éventuels aléas. En l'absence d'éléments tangibles, les bases des accords précédents ont été maintenues, de même que l'ensemble des montants précédemment établis spécifiquement sur cette opération.

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.