

**Concession d'aménagement du centre Historique
Compte rendu d'activités à la collectivité au 31/12/2019
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, ainsi que pour tenir compte 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 passe de 75,391 millions d'euros à 77,009 millions d'euros :

I) Les dépenses au cours de l'exercice 2019 :

1. Acquisitions foncières :

Il n'y a eu une seule acquisition foncière durant l'exercice 2019 pour parachever la maîtrise foncière de l'immeuble situé 39 Rue Droite pour un montant de 40 000 €.

La SPL a par ailleurs acquis une licence débit de boisson de type IV dans la perspective de l'opération Martelly pour un montant de 20 000 € TTC.

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, ...

3. Les travaux

Concernant les îlots dégradés :

Il n'y a pas eu de travaux en 2019.

Concernant les Commerces :

Il a été procédé à des travaux d'aménagement intérieur des locaux des îlots Mougins-Roquefort et Moulinets pour un montant de 94K€.

Concernant la ZAC Martelly :

Il s'agissait de travaux de sécurisation et de fermeture de l'ancien garage Gambetta en 2019 pour 25K€.

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 soldée en 2019, dont, les montants seront répercutés sur le bilan d'une nouvelle convention de concession liée au NPNRU et remboursés en 2020.

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 l'acquittement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties. Ce poste a été important en 2019 : 119K€.

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 2019, la rémunération proportionnelle s'est élevée à 64.050€.

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 syndicats, 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 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.
 - ⇒ Il a été réglé en 2019, 170.680,16€ en capital et 8.067,76€ en intérêts financiers.
 - ⇒ Il reste un capital au 31/12/2019 de 306.797,13 €uros.
- 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.
 - ⇒ Il a été réglé en 2019, 6.982,64€ en intérêts financiers.
 - ⇒ Il reste un capital au 31/12/2019 de 562.500 €uros.

- 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.
 - ⇒ Il a été réglé en 2019, 15.800€ d'intérêts financiers.
 - ⇒ Il reste un capital au 31/12/2019 de 1.000.000 €uros.
- 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.
 - ⇒ Il reste un capital au 31/12/2019 de 5.000.000€.

10. Le poste TVA :

Il n'y a pas eu de TVA à payer sur 2019.

II) Les recettes au cours de l'exercice 2019 :

11. Cessions et participations de ZAC :

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

Pour les cessions de logements :

- Vente d'un logement situé dans la seconde tranche de l'îlot du Four de l'Oratoire pour un montant de 91 000 €
- Cession d'un local de Point d'Apport Volontaire situé au sein de l'îlot Mougins-Roquefort pour un montant de 6.000 €uros

Pour les espaces publics aménagés :

- Rétrocession à l'€ symbolique à la Ville de Grasse des emprises aménagées dans le cadre de la restructuration des îlots dégradés : Cœur d'îlot des Moulinets ; Placette du Four de l'Oratoire.

Pour les cessions des locaux de la pépinière commerciale :

- Vente d'une cave dans l'immeuble situé 26 rue Marcel Journet pour un montant de 6.000€.

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. Il a été perçu le solde de l'assurance d'un montant de 14.656,38€

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 2019 à 89.221,56€.

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 31.12.2019	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

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

Il a été également déposé un second dossier de demande de subvention à hauteur de 248.120€ auprès du CRET.

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 8,617 M€ à 8,717 M€, comme précisé dans la III^{ème} partie, dont 8,029 M€ ont fait l'objet d'un versement au 31/12/2019. Elle sera de 25K€ sur l'exercice 2021.

16. TVA sur dépenses :

Ce poste correspond à la TVA perçue lorsque l'opération est en crédit de TVA. Ainsi en 2019, 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€ au 31/12/2019 qui a été entièrement remboursé.

18. Emprunts bancaires :

La SPL a remboursé lors de l'exercice 2019 un montant en capital de 170.680€ 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 31/12/2018 (délibéré lors du Conseil Municipal du 24 septembre 2019) et le CRAC arrêté au 31/12/2019, présenté au Conseil Municipal du 8 décembre 2020 :

1. Sur le poste acquisitions foncières :

Sur l'opération Martelly, il a été intégré l'acquisition d'une licence de débit de boisson de type 4, ce qui fait que la SPL détient actuellement deux licences IV qui seront cédées aux restaurants qui s'installeront sur Martelly.

2. Sur le poste études d'aménagement :

Il a diminué de 17K€ en raison de l'arrêt des études de programmation sur l'ancienne usine Niel et l'îlot Roustan transféré sur l'autre concession d'aménagement NPNRU.

3. Sur le montant des travaux et honoraires techniques :

Le coût des travaux liés aux logements a été augmenté pour tenir compte des travaux de finition pour 11K€.

Le coût des travaux sur les commerces a été diminué de 85K€ suite aux marchés contractualisés cette année 2019.

Le poste des travaux sur Martelly a été augmenté de 50K€ suite à la sécurisation du site et des travaux sur des réseaux existants.

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

4. Sur les autres honoraires :

Ce poste a été augmenté de 168K€ pour prendre en compte les honoraires des Commissaires en Compte, de l'expert-comptable et différentes prestations complémentaires.

5. Sur les frais divers et d'entretien :

Ce poste a été augmenté de 12K€ correspondant à des ajustements.

6. Sur la rémunération :

Pour les rémunérations forfaitaires, l'augmentation de 8K€ correspondant à l'actualisation des missions.

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 67K€.

7. Sur les frais financiers :

Les frais financiers sur le fonctionnement des comptes bancaires ainsi que ceux liés aux emprunts ont été diminués de 7K€.

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 difficile à anticiper.

Ce différentiel entre les TVA sur dépenses et sur recettes sur les années prochaines a ainsi été augmenté de 1.437K€, compensé à hauteur de 1.199K€ en recettes sur le poste TVA sur dépenses.

9. Sur les cessions :

Les cessions sur les commerces ont subies des ajustements suite aux estimations domaniales engendrant une perte de la valorisation de 131K€.

Comme évoqué précédemment, sur l'opération Martelly ce montant a été augmenté de 50K€ correspondant à la cession des deux licences de débit de boisson de type IV.

10. Sur le poste produits divers et locations:

Ce poste a été augmenté de 300K€ prenant en considération les recettes locatives des commerces car le portage sera plus long, malgré leur diminution en 2020 suite à la crise sanitaire, 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 94K€ sur l'opération Martelly afin de prendre en compte la totalité des subventions attribuées par les différents partenaires.

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

La participation communale a été augmentée de 100K€ 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 le FEDER (Europe), l'ANRU, les Conseils Régional PACA et Départemental des AM, 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'1,022M€.

Quant aux différents locaux commerciaux qui sont proposés à la vente aux occupants prioritairement afin de pérenniser leur activité, plusieurs réponses positives ont été intégrées en tenant compte ensuite du prix du marché et des estimations des domaines, mais surtout de la crise sanitaire en repoussant 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€ et à venir portée par l'EPF PACA est de 1,100M€.

Enfin, l'année 2019 a permis de signer les promesses de vente avec Bouygues Immobilier et l'obtention du Permis de construire par Bouygues Immobilier.

Cependant, le Permis de construire a fait l'objet d'un recours contentieux au Tribunal Administratif de Nice et l'instruction n'a toujours pas été clôturée, induisant une incertitude sur le planning prévisionnel et le démarrage de l'opération.

Ces différents 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.