

# **RAPPORTS DE GESTION ET DES MANDATAIRES SOCIAUX EXERCICE 2018**

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

### **A. LE RAPPORT DE GESTION :**

#### **I. Le bilan d'activités des réalisations en 2018**

##### **1.1 Restructuration Urbaine du Centre Ancien de Grasse :**

- A. Les îlots opérationnels du centre historique : travaux et commercialisation
- B. Assistance dans les actions d'accompagnement en Centre Historique

##### **1.2. Aménagement urbain et économique :**

- A. L'opération de pépinière commerciale du centre historique de Grasse
- B. L'opération d'aménagement du secteur Martelly à Grasse
- C. L'opération d'aménagement des terrains Feragnon-centre village nord à la Roquette sur Siagne

##### **1.3. Animations et assistance d'Opérations :**

- A. L'animation de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale
- B. L'animation de l'Espace Info Energie du Pays de Grasse
- C. La création de terrains de padel et d'accessibilité PMR au club house du tennis club de Mouans-Sartoux pour la commune de Mouans-Sartoux
- D. L'assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la réalisation d'une salle polyvalente « BATIPOLY » pour la commune de Saint-Cézaire-Sur-Siagne

#### **II. Le bilan financier :**

- 2.1. Rémunérations et avantages des mandataires sociaux
- 2.2. Résultat et affectation
- 2.3. Tableaux d'informations sur les délais de paiement
- 2.4. Exercice – dividende net – avoir fiscal
- 2.5. Tableau des résultats des 5 derniers exercices
- 2.6. Montant global des dépenses de caractère somptuaire engagées au cours de l'exercice (CGI\_223 quater et 39-4)
- 2.7. Actionnariat salarié

#### **III. Le bilan social :**

- 3.1. Conventions réglementées
- 3.2. Mode de direction de la société
- 3.3. Administration et contrôle de la société
- 3.4. Ressources humaines

#### **IV. Rapport du Conseil sur le Gouvernement d'Entreprises**

- 4.1. Liste des mandats
- 4.2. Conventions conclues par une filiale de la société détenue à plus de 50%, directement ou indirectement, avec l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% et qui sont intervenues au cours de l'exercice
- 4.3. Tableau des délégations
- 4.4. Modalités d'exercice de la direction générale (C.com. art. L 225-51-1)

#### **V. Perspectives**

## **B. RAPPORT DES MANDATAIRES SOCIAUX :**

### **I. Répartition du capital social**

### **II. Les garanties d'emprunt**

- 2.1. Sur la concession d'aménagement du Centre Historique de Grasse
- 2.2. Sur la mission de M.O.D des terrains de padels du TC de Mouans-Sartoux
- 2.3. Sur la Concession d'aménagement des terrains Feragnon-Centre village Nord de la Roquette-sur-Siagne

### **III. Les conventions et missions**

- 3.1. La concession d'aménagement du centre historique de Grasse
- 3.2. La concession d'aménagement du terrain Feragnon pour La Roquette sur Siagne
- 3.3. Utilisation des prérogatives de puissances publiques

### **IV. Acquisition et cessions immobilières**

- 4.1. Liste des acquisitions foncières
- 4.2. Liste des cessions foncières

## **INTRODUCTION :**

### **Les principaux évènements survenus au sein de Pays de Grasse Développement :**

- Le Conseil d'Administration s'est réuni à deux reprises les 15 Juin et 28 Novembre 2018 et l'Assemblée Générale s'est réuni le 5 Juillet 2018.
  - Le Conseil d'Administration du 15 Juin et l'Assemblée Générale du 5 juillet ont approuvé principalement les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2017.
  - Le Conseil d'Administration 28 novembre a délibéré et approuvé différents points concernant les opérations de la SPL :
    - ✓ La Concession d'aménagement du centre historique de Grasse avec l'approbation de l'avenant n°24 et plusieurs actes fonciers, dont ceux avec Bouygues Immobilier sur Martelly
    - ✓ La Concession d'aménagement des terrains Feragnon-centre village Nord pour la commune de la Roquette sur Siagne, avec l'approbation d'un avenant n°2, la contractualisation d'un emprunt bancaire, la cession du terrain Feragnon à la SAGEC et le lancement des travaux de VRD et espaces publics
    - ✓ La clôture du Contrat de MOD pour la création de terrains de Padel pour la commune de Mouans-Sartoux suite à la réparation du sinistre du 3 janvier 2018
  - Enfin, les Conseils d'Administrations des 15 Juin et 28 novembre ont délibérés et approuvés de nouvelles missions :
    - ✓ La mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain avec la CAPG (CA du 15/06/2018)
    - ✓ La mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la création d'une salle polyvalente : BATIPOLY avec la commune de Saint-Cézaire-Sur-Siagne (CA du 28/11/2018)

## **A. LE RAPPORT DE GESTION :**

### **I. Le bilan d'activités des réalisations en 2018 :**

#### **1.1. RESTRUCTURATION URBAINE DU CENTRE ANCIEN DE GRASSE :**

##### **A) Les îlots opérationnels du Centre Historique : Travaux et Commercialisation**

Dans ce cadre-là, Pays de Grasse Développement a achevé l'ensemble des travaux de restructuration sur tous les îlots dont elle a assuré la maîtrise d'ouvrage. La principale intervention a porté sur le cœur d'îlot des Moulins.

Tous les immeubles ont été commercialisés à l'exception de l'immeuble situé 29, rue Paul Goby, cadastré BE 31, comportant 3 logements en accession maîtrisée.

Enfin, les espaces extérieurs aménagés doivent être rétrocédés à la commune de Grasse en 2019.

#### **1. La restructuration de l'îlot opérationnel Four de l'Oratoire :**

Après la livraison de la première tranche de 6 logements aidés auprès de Nouveau logis Azur, il a été procédé à la démolition de certains immeubles afin de créer la nouvelle place du Four de l'oratoire, inaugurée le 14 janvier 2017 par Monsieur Le Maire de Grasse.

Il reste un duplex en cours de commercialisation situé sur les deux derniers niveaux de l'immeuble du 7, rue four de l'oratoire qui devrait être cédé durant l'année 2019.

Les espaces extérieurs aménagés doivent être rétrocédés à la commune de Grasse en 2019.



## **2. Restructuration de l'îlot opérationnel Sainte Marthe :**

Depuis la cession de l'îlot restructuré et clos-couvert par la SPL le 29 décembre 2017 au Groupe VILOGIA, ce dernier a lancé les consultations de travaux et devrait les démarrer dans le courant de l'année 2019 afin de produire 21 logements (en accession et aidés).



## **3. Restructuration de l'îlot opérationnel des Moulinets :**

Depuis la cession de l'îlot restructuré et clos-couvert à la SCCV qui a finalisé les travaux pour produire 22 logements (en accession et aidés), l'opération a consisté à traiter les espaces extérieurs suite aux démolitions intervenues en phase de restructuration.

Les réseaux, le pavage, les passages permettant de relier les rues des Fabriques à Moulinets et Marcel Journet ainsi que les cheminements sont entièrement réalisés. L'éclairage public a été intégré au projet.

Les espaces extérieurs doivent faire l'objet d'une rétrocession à la Commune en 2019.





#### **4. Restructuration de l'îlot opérationnel Goby :**

Suite à la restructuration et la livraison clos-couvert de l'îlot Goby par la SPL, il a été cédé l'immeuble à Immobilière Méditerranée qui a réalisé les corps d'état secondaire pour les 11 logements aidés. Livrée en Septembre 2018, l'opération a été immédiatement mise en location.

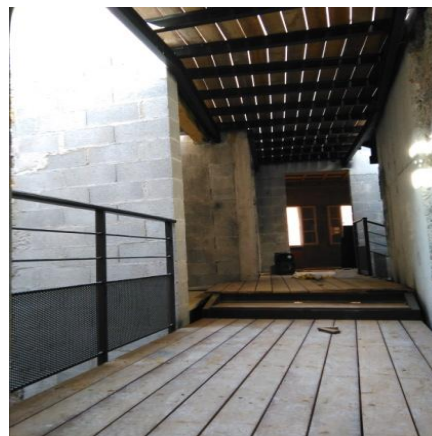
La tranche conditionnelle pour la création des 3 logements en accession maîtrisée reste à commercialiser. La SPL étudie actuellement un montage qui lui permettrait d'achever en interne cette opération.



#### **5. Restructuration de l'îlot opérationnel Mougins Roquefort :**

L'opération a porté sur la création de 9 logements aidés qui doivent être achevés par le bailleur social Immobilière Méditerranée, et la création d'un grand commerce en rez-de-chaussée.

Imed poursuit la consultation des entreprises pour entreprendre les travaux de corps d'état secondaires durant l'année 2019.



Parallèlement, la SPL a réalisé des travaux dans le commerce du rez-de-chaussée et l'a cédé le 28/12/2018 au profit de la SCI La saga pour un montant de 135.000 €.



#### B) Assistance dans les actions d'accompagnement en Centre Historique :

Depuis septembre 2014, la Ville de Grasse a confié à la SPL une mission d'assistance et d'accompagnement d'actions sur le centre historique qui comprend plusieurs interventions :

##### **1. Une action portant sur le conventionnement des logements :**

La SPL Pays de Grasse Développement doit inciter les propriétaires bailleurs du centre historique à conventionner leurs logements loués.

Cette année, la SPL a aidé des propriétaires dans le montage administratif de leurs dossiers de conventionnement avec les services de l'ANAH et a relancé ceux n'ayant pas donné suite.

- Aux 24 logements conventionnés depuis 2015, (dont 13 sans travaux), ce sont **11 logements supplémentaires** qui ont été conventionnés en 2018 (tous sans travaux).
- Nombre de dossiers à l'étude : 11
- Nombre de dossiers en cours de dépôt : 6
- Nombre de Propriétaires Bailleurs relancés : 14
- Nombre de dossiers classés sans suite : 19

##### **2. Une opération portant sur les façades du centre historique et sur les devantures commerciales de la Place aux Aires et de la Rue Jean Ossola :**

Suite à plusieurs délibérations du conseil municipal de Grasse depuis 2014, il a été octroyé des subventions aux copropriétaires désireux de réaliser des travaux de façades sur l'ensemble du secteur sauvegardé selon des règles et des critères à respecter, ainsi que pour les devantures commerciales sur la Place aux Aires et la rue Jean Ossola.

La SPL Pays de Grasse Développement est ainsi chargée de prendre contact avec les syndics, les copropriétaires et les commerçants afin de leur présenter l'opération, puis de les accompagner sur le suivi technique (en lien avec l'ABF), administratif (montage du dossier) et financier (sollicitation de la subvention municipale).



Voici les résultats sur l'année 2018 :

➤ **Pour les façades :**

- 18 nouveaux contacts
- 3 façades réalisées qui s'ajoutent aux 7 réalisées en 2017 et aux 4 façades réalisées en 2016 = 14 façades
- 41 dossiers à l'étude
- 12 dossiers déposés aux Conseils Municipaux
- 8 dossiers sans suite



*Façade 10 place du Cours*

➤ **Pour les commerces :**

- 3 nouveaux contacts
- 2 devantures commerciales réalisées qui s'ajoute à celles réalisées en 2016 et 2017 = 4 devantures commerciales
- 2 dossiers à l'étude
- 5 dossiers déposés aux Conseils Municipaux
- aucun dossier sans suite



*Commerce du 9 rue Jean Ossola*

### **3. Une action portant sur la restauration des portes d'entrées d'immeubles du centre historique :**

Dans le cadre de sa politique de Renouveau Urbain, la ville de Grasse a lancé à la fin de l'année 2015, une opération de restauration des portes d'entrée des immeubles situés dans le centre historique, classé Secteur Sauvegardé, afin d'accompagner les opérations déjà engagées et ainsi contribuer à améliorer le cadre de vie de ses habitants et l'accueil des visiteurs. La Ville octroie une subvention de 50% des travaux de restauration des portes d'entrée d'immeubles, plafonnée à 350€.

Elle s'appuie sur l'équipe d'animation de la SPL Pays de Grasse Développement pour accompagner les copropriétés dans leur démarche et obtenir une assistance administrative (montage du dossier), financière (sollicitation de la subvention municipale) et technique, notamment pour l'obtention de la validation de l'ABF.

#### **➤ Pour les portes :**

- 16 nouveaux contacts
- 13 portes réalisées qui s'ajoutent aux 9 réalisées en 2016 et aux 13 réalisées en 2017 = 35 portes rénovées
- 13 dossiers à l'étude
- 16 dossiers déposés aux Conseils Municipaux
- 2 dossiers sans suite



*Portes du 7 rue Dominique Conte, 20 rue Jean Ossola et 16 rue de l'Oratoire*

- Grâce aux nouvelles dispositions votées lors des Conseils Municipaux, l'opération façades, devantures commerciales et restauration des portes d'entrée d'immeubles connaît un nouvel élan.

Les votes d'attribution des subventions lors des Conseils Municipaux ont été les suivantes sur les trois dernières années :

- En 2016 à hauteur de 7.683€.
- En 2017 à hauteur 89.743€
- En 2018 à hauteur de 235 402 € ventilée de manière suivante
  - a. façades = 217.239 €
  - b. commerces = 12.273 €
  - c. portes : 5.890 €

#### **4. Une assistance auprès des dossiers instruits par l'Architecte des Bâtiments de France :**

Au sein de la SPL, il a été mis en place une permanence régulière du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes afin de traiter localement les dossiers (public et privé) soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ainsi en 2018 :

- Nombre de journées de permanence : 16, soit 65 journées depuis 2015
- Nombre de dossiers instruits : 66 (DP, AT, ou PC), soit 289 dossiers instruits depuis 2015
- Nombre de visites/ rendez vous faits : 65, soit 255 visites/rendez-vous effectués depuis 2015
- Nombre de dossiers divers : 64, soit 186 dossiers divers depuis 2015

## 1.2. AMÉNAGEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE :

### A) L'opération de pépinière commerciale du centre historique de Grasse :

Au programme initial de 28 cellules se sont ajoutés les pieds d'immeubles des îlots dégradés/opérationnels liés au circuit commercial de la pépinière (Four Oratoire, Mougins-Roquefort, Moulinets et Ste Marthe), représentant 25 cellules supplémentaires.

Il n'est pas prévu de nouvelle acquisition de locaux qui sera achevée avec la réalisation des cellules commerciales en RDC des îlots précités, sauf demande de la Ville.

⇒ L'opération telle que redéfinie permet ainsi au total, l'intervention sur 53 cellules<sup>1</sup> formant après restructuration et regroupement un total de **31 commerces**<sup>1</sup> créés représentant 2.383 m<sup>2</sup>.

Après la cession de deux commerces les années précédentes, trois cessions ont été signées en 2018 pour les locaux 1 et 14 rue de l'Oratoire, et le rez-de-chaussée d'îlot Mougins Roquefort (8 rue Marcel Journet).

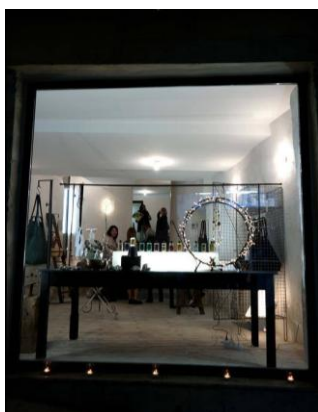
Par ailleurs, deux dossiers de vente ont été ouverts chez le notaire pour les locaux 29 rue Marcel Journet et le rez-de-chaussée de l'îlot opérationnel Four Oratoire (contrat de location vente sur 2 ans).

Enfin plusieurs intentions d'achat ont été confirmées :

- pour les locaux 22 et 25 rue Marcel Journet à la chocolaterie Maison Duplanteur,
- pour le 27 rue Marcel Journet à son occupante,
- pour les deux commerces de l'îlot Goby à Bouygues Immobilier en 2020,
- pour le commerce 19 rue Marcel Journet (SAF-SAF),

Ainsi, ce sont donc cinq ventes qui sont prévues sur l'année 2019 et deux sur l'année 2020.

Il y a également 16 locaux qui sont actuellement loués sur les 20 potentiels à fin 2018, soit un taux de location de 80 %.



---

<sup>1</sup> Dont deux cellules conservées en l'état sans travaux d'aménagement commercial complémentaire

## B) L'Opération d'aménagement du secteur Martelly à Grasse :

Le dernier semestre 2018 a principalement été marqué par :

- La finalisation du programme et du dossier de Permis de Construire de Bouygues Immobilier avec les études environnementales demandées
- La relecture des promesses (Foncier et bâti, VEFA parkings)
- La reprise des comités de Pilotage (COPIL) : PC Bouygues Immobilier, Ecoquartier, Aménagements des espaces publics

### - La Phase administrative et réglementaire :

#### (1) La procédure de ZAC :

La Ville de Grasse a confié à Pays de Grasse Développement les études pré-opérationnelles et l'aménagement du secteur Martelly en octobre 2010 dans le cadre d'une procédure de ZAC incluant :

- b. la **concertation publique** et son bilan (DCM du 29/09/2011)
- c. le **dossier de création** et son étude d'impact (DCM du 29/03/2012)
- d. puis le **dossier de réalisation**, l'actualisation de l'étude d'impact et la détermination des équipements et espaces publics (DCM du 04/07/2013)

#### (2) La consultation et le choix du promoteur-concepteur :

La consultation promoteur-concepteur de la ZAC a été lancée le 05 novembre 2013.

Après la sélection de plusieurs candidats, 3 équipes ont été auditionnées en 2014 et 2015 afin de proposer leur projet pour la ZAC et échanger sur les attentes de la Ville de Grasse.

S'en est suivi une phase importante d'analyses et de propositions entre la Ville de Grasse et la SPL Pays de Grasse Développement sur la programmation, les constructions, les équipements et les espaces publics, le planning prévisionnel et le bilan financier prévisionnel aboutissant à la **sélection du « promoteur-concepteur »** Bouygues Immobilier en **Janvier 2016**.

#### (3) Le processus de concertation :

La **concertation** a été poursuivie pendant l'année 2016 avec l'organisation de :

- **27 comités techniques** sur 5 thématiques (circulation-stationnement-déplacements, Culture-Loisirs-Animations, Economie-Commerce-Tourisme, Réseaux-Environnement, Urbanisme et autorisations administratives) ;
- **9 ateliers publics** selon 3 thématiques (Architecture-Paysage-Environnement, Chantier-Technique-Circulation-Déplacement, Commerce-parcours client-Cinéma- Logement), regroupant entre 30 et 40 personnes à chaque atelier.

#### (4) La modification du PLU au regard de la zone UApm1 Martelly

La modification N° 12 du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal le 17 janvier 2017.

La suppression de la servitude N°7 a été incluse à la révision du PLU approuvée par DCM du 06/12/2018 (actuellement Recours opposables)



## (5) Déclassement des voiries concernées par la Zone d'Aménagement Concerté

L'**enquête publique** en vue du déclassement de l'Allée du 8 Mai 1945, d'une partie de la Traverse de Riou Blanquet et du parking Martelly qui s'est déroulée au mois d'octobre 2016 a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur.

Par délibération en date du 20/02/2018, le conseil municipal a approuvé le **déclassement par anticipation**.

Pour les besoins de l'évolution du projet, une enquête publique complémentaire a été organisée par arrêté municipal du 26/03/2018 afin d'adjoindre deux parcelles complémentaire de 47 m<sup>2</sup> et 75 m<sup>2</sup>. L'enquête, qui s'est déroulée au mois d'avril 2018, a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur et le conseil municipal a approuvé le déclassement complémentaire par DCM du 26/06/2018.

## (6) Constitution d'un état descriptif de division en volume et cession du volume1 créé à cet effet (Lots Ex Montlaur)

Par délibération du 25 septembre 2018, le conseil municipal a entériné la suppression de l'EDD existant sur la parcelle BE 285 et la création d'un EDD en volume permettant la cession des lots Ex Montlaur et du parking à la SPL Pays de Grasse Développement afin que cette dernière puisse procéder à la démolition du parking Martelly et céder le terrain à Bouygues Immobilier pour l'opération.

### **- La maîtrise foncière :**

- La SPL Pays de Grasse Développement est propriétaire :
  - des RdC à vocation commerciale de l'îlot Goby,
  - de la totalité des anciens locaux Montlaur représentant 1.230 m<sup>2</sup> commerciaux au RdC du Parking Notre Dame des Fleurs,
  - du bâtiment de l'ancien « Garage Gambetta »
- La Ville de Grasse cédera à la SPL Pays de Grasse Développement :
  - la voirie nécessaire à l'opération
  - le parking Martelly
- De son côté, l'EPF PACA, qui cédera ses biens à la SPL Pays de Grasse Développement, est propriétaire :
  - de l'ancien Bar Martelly
  - de l'ensemble des biens de l'îlot Kalin

### **- Les cessions foncières au promoteur concepteur :**

Les **promesses de ventes** ont été finalisées durant l'année 2018, et devraient être signées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 en vue du dépôt d'une demande de permis de construire par le promoteur dans la même temporalité.

Les terrains seront cédés au promoteur après la purge des autorisations administratives, mais il en aura la jouissance après la réalisation des travaux de démolition (Parking Martelly et ancien garage Gambetta) par la SPL dans un délai de 17 mois.



- **La phase opérationnelle :**

La SPL Pays de Grasse Développement a notifié le marché de **maîtrise d'œuvre** pour les équipements et les espaces publics de la ZAC Martelly le 15 Février 2016, puis ceux aux **bureaux de contrôle et du CSPS** le 28/10/2016.

L'étude Air et Santé et acoustique demandée par la DREAL a été réalisée en 2016 et transmis à la DREAL en janvier 2017.

Des études de sol ont été réalisées à la demande de la SPL et du promoteur au cours du second semestre 2016.

Le **Permis de démolir** a été déposé le 19 Octobre 2016 et obtenu le 15 Décembre 2016, puis purgé de tout recours en juillet 2017.

Après avoir réalisé les diagnostics amiante avant démolition, la SPL a réalisé le **désamiantage** des bâtiments Garage Gambetta et Parking Martelly, ainsi que la dépollution de l'ancien garage Gambetta dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

La SPL a réalisé une auto-saisine de la DRAC au cours du 1er trimestre 2018. Le Service Régional d'Archéologie a confirmé l'absence de prescription archéologique en juillet 2018.

L'exploitant cinématographique, CGR Cinémas a obtenu le 20/09/2018 un Avis favorable Commission Départementale d'Aménagement Cinématographique (CDACi). Un recours a été exercé par le cinéma de la Strada (Mouans-Sartoux) et doit être étudié en CNAC au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

Au dernier trimestre, la reprise des comités de pilotage Aménagement ont permis l'élaboration de l'APD pour l'Aménagement des espaces publics.

De même, des comités de pilotage Ecoquartier ont été organisés sous le contrôle de l'AMO Environnement de la Ville de Grasse. La Charte Ecoquartier a été signée le 19/10/2018.

Parallèlement, sept réunions de présentation du PC ont été organisées sur l'année 2018, dont quatre aux élus sous forme d'un Comité de Pilotage, une auprès du SDIS en préparation de l'instruction, et deux présentations au service de l'urbanisme.

Soit un total de 16 réunions de présentation du dossier de PC depuis sa première version en 2016.

- **Financier : Dépôt de dossiers FEDER et CRET**

Les évolutions du projet ayant conduit à l'augmentation du budget d'aménagement, la SPL a déposé deux dossiers de demandes de subvention auprès de la Région (CRET) et du FEDER. Ces demandes viendront compléter celles déjà obtenues dans le cadre du dossier ANRU, permettant d'équilibrer l'opération.

C) L'opération d'aménagement des terrains Feragnon-centre village nord à La Roquette sur Siagne :

- **La phase administrative :**

Une concession d'aménagement entre la SPL Pays de Grasse Développement et la commune de la Roquette-sur Siagne, a été signée le 23 juin 2017 afin de confier à la SPL la mission d'aménager le terrain Feragnon et de le commercialiser, suivant les études de requalification et de restructuration du cœur de village et de ses abords, engagées par la commune.

Cette concession d'aménagement a fait l'objet de deux avenants :

- Un avenant n°1 en date du 15 décembre 2017, ayant pour objet :
  - D'étendre le périmètre au centre village Nord d'une superficie de 17.200 m<sup>2</sup>
  - D'augmenter le poste acquisitions foncières d'un montant de deux millions d'euros Hors Taxes
  - De prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2022
  - De modifier le nom de la concession d'aménagement dit des terrains Feragnon – centre village nord
- Un avenant n°2 en date du 30 octobre 2018, ayant pour objet :
  - D'étendre le périmètre en intégrant notamment une partie de la RD 409 et du chemin des cassiers
  - D'arrêter le bilan prévisionnel de l'opération
  - De modifier le montant de la rémunération de la société

- **Le programme :**

Ainsi, sur le terrain Feragnon, il devrait permettre d'accueillir le programme de construction suivant :

- 8.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, soit environ 80 logements, se répartissant comme suit : 60 logements en petit collectif : 40% sociaux environ, 10% en accession environ et 25% en libres environ, puis 20 lots permettant la réalisation de 20 villas,
- 950 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher de commerces et de services,
- et la création de 300 places de stationnement, dont 70 à vocation publique environ.

Les terrains centre village nord devront permettre la réalisation de 50 à 100 logements environ, dans le cadre de la mixité sociale, des équipements et des commerces.

La SPL Pays de Grasse Développement réalisera les travaux de viabilisation des terrains ainsi que l'aménagement des futurs espaces publics et l'élargissement/extension de la RD 409.

- **La maîtrise foncière :**

Le 19 décembre 2018, la SPL Pays de Grasse Développement a réitéré l'acte d'achat du terrain dit Féragnon avec l'EPF PACA sur les parcelles AH 559, 560 et 561 pour un montant de 3.135.295,71€.

L'EPF PACA est en charge de la négociation des autres terrains inclus dans le périmètre de la concession d'aménagement.

- **La commercialisation :**

Après consultation des opérateurs (groupement promoteur, architecte, bailleur) pour réaliser l'opération immobilière, il a été sélectionné le promoteur SAGEC avec lequel, la SPL a signé une promesse de vente en date du 23 février 2018 pour un montant de cession de 5.670.000€ HT, TVA en sus, se répartissant en paiement en numéraire (4.020.000€ HT) et en dation (1.650.000€ HT).

- **Les travaux d'aménagement :**

Ces engagements ont permis de travailler sur le bilan de l'opération et préparer le cadre des prochaines phases opérationnelles.

Pour réaliser une première phase opérationnelle, et après consultation, la SPL a notifié le 08 janvier 2018, le marché de maîtrise d'œuvre au groupement TPF Ingénierie et l'architecte-paysagiste Fleuridas pour une mission complète, pour les travaux de viabilisation et de traitement des espaces publics du terrain Feragnon. Le montant actualisé du marché de maîtrise d'œuvre est de 56.208,44€ HT.

Le bureau de contrôle APAVE et le coordonateur SPS SOCOTEC ont également été missionné sur cette opération après mise en concurrence pour respectivement 5.120€ Ht et 2.190€ HT.

Sur la base du dossier de consultation élaboré par l'équipe de maîtrise d'œuvre, la consultation des entreprises a été lancée en date du 04 septembre 2018, et un marché travaux a été notifié le 27 novembre 2018 au groupement d'entreprises Damiani/Brosio/SEETP pour réaliser cette opération. Une tranche ferme et 4 tranches optionnelles sont aujourd'hui prévues afin d'organiser les interventions de la SPL avec la réalisation du programme Immobilier par SAGEC pour un montant global de 1.157.593,06€ HT.



### **1.3. ANIMATIONS ET ASSISTANCE D'OPÉRATIONS :**

#### **A) L'animation de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale :**

La convention d'OPAH Intercommunale 2017-2020 sur les 23 communes de la CAPG a été signée le 4 octobre 2017. La SPL est en charge du suivi animation de cette opération jusqu'en octobre 2020 (3 années).

#### **- Les principales missions de cette animation :**

- (1) L'accompagnement des propriétaires, le suivi administratif et financier de leurs dossiers de demande de subventions, ainsi que leur mise en paiement et la recherche de financement complémentaire ;
- (2) L'assistance technique des propriétaires occupants et bailleurs dans leur projet de réalisation de travaux ;
- (3) L'accompagnement et le soutien administratif des copropriétés non constituées dans leur constitution ;
- (4) La veille et le suivi des problématiques liées au volet habitat indigne ; visite et rédaction de rapport de visite sur la demande des communes non dotées d'un SCHS ;
- (5) Le conseil et l'accompagnement des communes concernant la gestion de leur patrimoine immobilier ;
- (6) Le suivi et l'évaluation de l'opération par la production de bilans trimestriels et annuels ;
- (7) Le suivi des enveloppes financières des partenaires financiers (ANAH, Région PACA, CAPG et Caisse d'épargne).

#### **➤ Les résultats sur l'année 2018 de la mission d'animation**

##### **(1) Nombre de contacts renseignés : 158 contacts sur 17 communes**

Andon : 2	Peymeinade : 8
Auribeau-sur-Siagne : 7	Pégomas : 13
Briançonnet : 1	Saint Cézaire-sur-Siagne : 4
Caille : 1	Saint Vallier-de-Thiery : 5
Grasse : 75	Saint-Auban : 1
La Roquette-sur-Siagne : 10	Spéracédès : 3
Le Mas : 2	Séranon : 5
Le Tignet : 5	Valderoure : 1
Mouans-Sartoux : 15	

(2) Nombre de dossiers à l'étude : **128 dossiers sur 15 communes**

Andon : 2	Peymeinade : 6
Auribeau-sur-Siagne : 5	Pégomas : 11
Briançonnet : 1	Saint Cézaire-sur-Siagne : 3
Grasse : 65	Saint Vallier-de-Thiery : 4
La Roquette-sur-Siagne : 7	Saint-Auban : 1
Le Mas : 1	Spéracédès : 3
Le Tignet : 3	Séranon : 4
Mouans-Sartoux : 12	

(3) Nombre de dossiers agréés par l'ANAH : **29 dossiers**

	Type de dossiers	Nbre de dossiers	Montant de Travaux subventionnables	Montant de subvention	Montant prime Energie
<b>Briançonnet</b>	PO Energie	1	25.856 €	10.000 €	2.000 €
<b>Grasse</b>	PO Energie	8	119.948 €	51.951 €	10.527 €
	PO Autonomie	5	16.681 €	7.380 €	/
	PB travaux lourds	1	62.221 €	21.777 €	/
	PB sortie insalubrité	1	18.264 €	5.797 €	/
<b>Mouans-Sartoux</b>	PO Autonomie	1	20.979 €	10.000 €	/
	PO Energie	3	27.902 €	12.445 €	2.790 €
<b>Pégomas</b>	PO Autonomie	1	3.620 €	1.810 €	/
<b>St Vallier</b>	PO Energie	2	18.326 €	8.217 €	1.833 €
<b>St Cézaire</b>	PO Energie	2	37.843 €	18.471 €	3.694 €
<b>Séranon</b>	PO Energie	1	7.796 €	3.898 €	780 €
<b>Spéracédès</b>	PO Autonomie	2	18.159 €	8.259 €	/
<b>Le Tignet</b>	PO Autonomie	1	14 020€	7 010 €	/
<b>TOTAL</b>		<b>29</b>	<b>391.616 €</b>	<b>167.015 €</b>	<b>21.624 €</b>

⇒ En 2018, le montant de travaux éligibles total: **391 616€ TTC**, pour un montant des subventions agréées par l'ANAH : **188 639 €**

(4) Nombre de dossiers agréés par la CAPG : 26 dossiers

	Type de dossiers	Nbre de dossiers	Montant de Travaux subventionnables	Sub + CAPG	Sub + prime région	Sub + Caisse d'Epargne
<b>Grasse</b>	PO Energie	8	131 546,71 €	18 526 €	7 037 €	7 477 €
	PO Autonomie	6	21 297,34 €	4 992,45 €	/	669 €
	PB travaux lourds	1	62 220,83 €	8 000 €	/	/
	PB sortie insalubrité	1	18 264,40 €	4 268 €	/	/
<b>Mouans-Sartoux</b>	PO Autonomie	1	20 000,00€	2 000 €	2 098 €	2 000 €
	PO Energie	3	37 271,79 €	5 954 €	/	/
<b>St Vallier</b>	PO Energie	1	12 016,23 €	2 403 €	/	/
<b>St Cézaire</b>	PO Energie	1	16 942,00 €	2 500 €	/	2 500 €
<b>Séranon</b>	PO Energie	1	7 796,00 €	1 559 €	/	1 559 €
<b>Le Tignet</b>	PO Autonomie	1	14 019,90 €	504 €	/	/
<b>Spéracedes</b>	PO Autonomie	2	18 159,64 €	3 642 €	1 269 €	2 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>26</b>	<b>359 534,84 €</b>	<b>54 348,45 €</b>	<b>10 404 €</b>	<b>16 205 €</b>

⇒ En 2018, le montant de travaux éligibles par l'ANAH est de **359 534,84 € TTC**, pour un montant des subventions agréées par la CAPG, la Région et la Caisse d'Epargne de **80 957,45 €**

(5) Nombre de visites réalisées dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité :

Dans le cadre des missions confiées pour la lutte contre l'insalubrité, l'équipe de la SPL intervient dans le traitement des plaintes de locataires en accompagnement des communes non dotées d'un SCHS.

Durant l'année 2018, la SPL a réalisé 15 visites pour 15 logements, sur 6 communes, suite à des plaintes de locataires :

Auribeau-sur-Siagne : 1	Pégomas : 7
La Roquette-sur-Siagne : 3	Peymeinade : 2
Mouans Sartoux : 1	Saint Vallier-de-Thiery : 1



## B) L'animation de l'Espace Info Energie du Pays de Grasse :

L'espace Info Energie du Pays de Grasse a ouvert ses portes le 1<sup>er</sup> août 2017, au sein de la SPL Pays de Grasse Développement dans le cadre d'une convention d'animation entre l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), la SPL Pays de Grasse Développement et la CAPG (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse), pour une durée d'un an.

La convention a donné lieu à un avenant avec la CAPG en date du 7 juillet 2018 pour proroger notre mission de septembre 2018 à août 2019. L'ADEME a reconduit ses aides à travers une annexe technique notifiée le 20 novembre 2018.

Ce réseau d'information de proximité gratuit, intégré au réseau des Points Renovation Info Service (PRIS) présent sur l'ensemble du territoire national est destiné aux particuliers quel que soit leur statut (propriétaire, copropriétaire, bailleur, locataire) et leur projet (informations sur les économies d'énergie, la rénovation énergétique du logement, la production d'énergie renouvelable).

Le conseiller sensibilise le grand public en promulguant des conseils de qualité, objectifs, indépendants et personnalisés.

Sur l'année 2018, la SPL a eu 156 Contacts répartis sur l'ensemble des 23 communes de la Communauté d'agglomération.

Les contacts peuvent être spontanés, via l'ADEME ou la plateforme téléphonique nationale ou provenir du PRIS ANAH, pour des dossiers qui sont gérés par l'équipe d'OPAH.

⇒ Il y a là une réelle complémentarité des missions qui sont confiées à la SPL Pays de Grasse Développement.

Tous les entretiens sont suivis de l'envoi de documents par mail.

Des contacts ont pu également être établis lors de manifestations (la fête du PNR des pré-Alpes) ou de réunions municipales (présentation des équipes et des dispositifs dans les mairies de quartier).

## C) La création de terrains de padel et d'accessibilité PMR au club house du tennis club de Mouans-Sartoux pour la commune de Mouans-Sartoux :

La SPL Pays de Grasse Développement a réalisé, en tant que maître d'ouvrage pour le compte de la commune de Mouans Sartoux, des travaux de création de deux terrains de Padel et des travaux d'accessibilité PMR. Cette opération a été réceptionnée en novembre 2016. Depuis cette date, le tennis club de Mouans Sartoux, locataire de la commune, a exploité ces nouveaux équipements, financés dans le cadre d'une convention tripartite.

En date du 3 janvier 2018, des panneaux de verre, constitutifs des fonds de courts, ont explosé de manière simultanée sur les deux terrains. Suite à la déclaration de ce sinistre aux compagnies d'assurance par l'ensemble des intervenants, de nombreuses opérations d'expertise ont eu lieu sur site.

Les rapports d'expertise ont fait apparaître la responsabilité de l'entreprise SlamCourt qui n'est pas intervenu pour engager les travaux de réparation.

Compte tenu de la lenteur de la procédure et de la situation financière de cette opération, dont le préjudice s'est accrue de jour en jour en l'absence d'activité de Padel, la commune de Mouans Sartoux, en accord avec le tennis club et la SPL Pays de Grasse Développement, a décidé de procéder aux travaux de réparation qui ont été réalisés au mois d'octobre 2018.

Un avenant de clôture du contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée a été signé en date du 07 décembre 2018.

D) L'assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la réalisation d'une salle polyvalente « BATIPOLY » pour la commune de Saint-Cézaire-Sur-Siagne :

La commune de Saint-Cézaire-Sur-Siagne souhaite aménager un espace polyvalent dit « BATIPOLY » qui permettra de répondre à toutes les attentes identifiées sur sa commune. Ce nouvel équipement public sera un nouveau lieu d'accueil de la vie associative, et la promotion du sport et de la culture.

Pour accompagner et assister la commune afin de réaliser ce projet, une convention de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été signée en date du 19 juillet 2018.

Le 03 août 2018, un concours restreint d'architecture a été lancé afin de sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir et réaliser ce projet.

Après remise des candidatures suivant le règlement de la consultation, le jury de concours a sélectionné 3 équipes qui ont travaillé sur un projet d'esquisse.

Les 3 projets ont été étudiés par le jury de concours en date du 18 décembre 2018 et deux équipes ont été auditionnées en date du 21 décembre 2018.

Des commissions techniques se sont réunies tout au long de la procédure pour préparer le travail des membres du jury.

## II. Le bilan financier :

### 2.1. REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX :

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de Commerce, nous vous rendons compte qu'aucune rémunération, aucun avantage en nature et jetons de présence n'ont été versés sur cet exercice.

### 2.2. RESULTAT ET AFFECTATION :

Au préalable, nous vous précisons que les comptes qui vous sont présentés ont été établis selon les mêmes formes et méthodes que ceux des exercices antérieurs. Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Nous vous présentons ci-après l'évolution des comptes de la structure :

- \* Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les produits d'exploitation se sont élevés à 387.966,89 euros contre 518.763,05 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Les charges externes ont été de 81.876,76 euros, contre 88.087,50 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Les salaires et charges sociales représentent un total de 390.617,35 euros, contre 488.302,01 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Le compte de résultat fait apparaître un résultat d'exploitation déficitaire de 99.563,07 euros contre un résultat déficitaire de 77.420,19 euros sur l'exercice précédent, ainsi qu'un résultat financier excédentaire de 303,61 euros contre un résultat financier excédentaire de 201,60 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Le résultat courant avant impôt s'élève à – 99.259,46 euros contre – 77.218,59 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés et du résultat exceptionnel, les comptes annuels font apparaître un déficit s'élevant à 99.259,46 euros contre déficit s'élevant à 77.218,59 euros sur l'exercice précédent.

Nous vous présentons les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) ainsi que les affectations suivantes :

Signe	Eléments	Montant
	Les produits d'exploitation	4.353.243 €
-	Les charges d'exploitation	4.452.806€
=	Résultat d'exploitation	- 99.563 €
	Les produits financiers	304 €
-	Les charges financières	0 €
=	Résultat financier	+ 304 €
=	Résultat courant avant impôt	- 99.259 €
	Les produits exceptionnels	0 €
-	Les charges exceptionnelles	0 €
=	Résultat exceptionnel	0 €
	Impôt sur les sociétés	0 €
	Total des produits	4.353.547 €
-	Total des charges	4.452.806 €
=	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-99.259 €</b>
	<b>Solde</b>	<b>- 99.259 €</b>
-	Dotation à la réserve légale	0 €
-	Dotation aux autres réserves	0 €
=	<b>Affectation au Report à nouveau</b>	<b>- 99.259 €</b>
=	<b>Solde</b>	<b>0 €</b>

Nous vous proposons d'affecter le déficit de l'exercice au compte « report à nouveau » pour – 99.259,46€. Nous vous informons que cette affectation porterait les capitaux propres de la société à **292.646,81** euros.

La décomposition des capitaux propres de la société seraient :

- Capital social	=	<b>291.177,59 €</b>
- Prime d'émission d'action	=	<b>1.606,07 €</b>
- Réserve légale	=	<b>29.117,76 €</b>
- Autres réserves	=	<b>235.725,03 €</b>
- Report à nouveau	=	<b>- 264.979,64 €</b>

## 2.3. TABLEAUX D'INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT :

### ➤ DES FOURNISSEURS :

FOURNISSEURS		Non échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Total des achats TTC pour l'exercice clos au 31/12/2018	4.139.931 €					
Montant total des factures reçues TTC non réglées au 31/12/2018	133.341 €	52.907 €	0 €	259 €	0 €	80.175 €
Pourcentage sur le total des achats de l'exercice	3%					
Nombres de factures reçues non réglées au 31/12/2018	24					

### ➤ DES CLIENTS :

CLIENTS		Non échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Total des ventes TTC pour l'exercice clos au 31/12/2018	381.750 €					
Montant total des factures émises TTC non réglées au 31/12/2018	111.756 €	15.998 €	1.537 €	1.023 €	635 €	92.563 €
Pourcentage sur le total des ventes de l'exercice	29%					
Nombres de factures émises non réglées au 31/12/2018	284					

## 2.4. EXERCICE – DIVIDENDE NET – AVOIR FISCAL :

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été versé au cours des trois exercices précédents.

## 2.5. TABLEAU DES RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES :

Conformément à l'article R. 225-102 du Code de Commerce, veuillez trouver ci-dessous le tableau faisant apparaître les résultats des cinq derniers exercices :

NATURE DES INDICATIONS	2014	2015	2016	2017	2018
I. <u>Situation financière en fin d'exercice</u>					
a) Capital social	285.079,67	291.177,59	291.177,59	291.177,59	291.177,59
b) Nombre d'actions émises	18.700	19.100	19.100	19.100	19.100
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
II. <u>Résultat global des opérations effectives</u>					
a) Chiffres d'affaires Hors Taxes	914.278	1.348.652	815.991	1.625.164	9.219
b) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions	14.085	-91.796	49.262	-51.214	-77.912
c) Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions	3.181	-111.198	23.306	-77.219	-99.259
e) Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
III. <u>Résultat des opérations réduit à une seule action</u>					
a) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions	0,75	-4,81	2,58	-2,68	-4,08
b) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions	0,17	-5,82	1,22	- 4,04	- 5,20
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
IV. <u>Personnel</u>					
a) Nombre de salariés	10	11	10	10	7
b) Montant de la masse salariale	337.260	339.652	362.950	342.705	272.734
c) Montant des charges sociales	144.629	142.765	159.054	145.597	117.884

## 2.6. MONTANT GLOBAL DES DÉPENSES DE CARACTERE SOMPTUAIRE ENGAGÉES AU COURS DE L'EXERCICE (CGI 223 quater et 39-4) :

Néant

## 2.7. ACTIONNARIAT SALARIÉ :

Néant



### **III. Le bilan social :**

#### **3.1. CONVENTIONS REGLEMENTÉES :**

Il n'y a pas eu de contractualisation de convention règlementée au cours de l'exercice 2018 selon les articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

#### **3.2. MODE DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ :**

Conformément à la décision prise par le Conseil d'Administration du 26/05/2014, la direction de la société a été confiée à la Ville de Grasse, qui a pris de ce fait la qualité de Président Directeur Général.

La Ville de Grasse, représentée par Monsieur Jérôme VIAUD, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Elle exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Enfin, elle représente la société dans ses rapports avec les tiers.

#### **3.3. ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ :**

- ***Séances du Conseil d'Administration***

Le Conseil d'Administration s'est réuni à deux reprises :

\* **Le 15 Juin 2018** portant principalement sur les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2017.

\* **Le 28 Novembre 2018** portant principalement sur les opérations d'aménagement de la SPL.

#### **3.4. RESSOURCES HUMAINES :**

A la fin de l'exercice 2018, l'effectif de la SPL était de 7 personnes en contrat à durée indéterminée à plein temps ou à temps partiel.

Il est composé de quatre Cadres et trois ETAM.

## **IV. Le Rapport du Conseil sur le Gouvernement d'Entreprise :**

### **4.1. LISTE DES MANDATS :**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, alinéa 1 du Code de commerce, outre d'être mandataire social de la SPL Pays de Grasse Développement, aucun administrateur ne détient de mandats ou fonctions exercées dans toute société, durant l'exercice écoulé.

### **4.2. CONVENTIONS CONCLUES PAR UNE FILIALE DE LA SOCIETE DETENUE A PLUS DE 50%, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AVEC L'UN DES MANDATAIRES SOCIAUX OU L'UN DES ACTIONNAIRES DISPOSANT D'UNE FRACTION DES DROITS DE VOTE SUPERIEURE A 10% ET QUI SONT INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE**

⇒ Néant

### **4.3. TABLEAU DES DELEGATIONS :**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100, alinéa 7, doit être joint au présent rapport un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2. Le tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice.

⇒ Nous vous informons qu'il n'a été consenti aucune délégation de compétence et de pouvoirs par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital par application des dispositions des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 dudit Code, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et qu'aucune délégation n'est en cours de validité.

### **4.4. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE (C.COM. ART. L 225-51-1) :**

⇒ Ces informations sont reprises dans les rapports de gestion et des mandataires à l'emplacement §III-Bilan social – Articles 3.2 et 3.3

## **V. Perspectives :**

### **1. Dans le cadre des interventions de la SPL sur le secteur du Centre Ancien :**

- a. Procéder à certaines cessions :
  - le logement duplex au 7 rue du Four de l'Oratoire en accession maîtrisée
  - suivant le montage opérationnel pour les 3 logements en accession de l'immeuble n°29 rue P. Goby.
  - les lots acquis dans le cadre de la restructuration des îlots non valorisés ou en diffus : studio du 5 Rue de l'Oratoire ; duplex au 3 Rue des Fabriques ; deux studios du 6 Rue de l'Oratoire, ...
  - les espaces publics du Four de l'Oratoire et du cœur d'îlot des Moulinets à la Ville de Grasse.
- b. Finaliser l'étude de faisabilité sur l'îlot Niel et engager les études d'ensemble sur les îlots retenus au titre du NPNRU (médiathèque sud ; Sainte Marthe 2 ; Placette et Roustan)

### **2. Concernant l'opération de pépinière commerciale du centre historique de Grasse :**

- a. Réaliser les ventes des 5 commerces prévues et poursuivre la commercialisation.
- b. Finaliser les travaux sur les commerces à restructurer en pied d'îlot : Four de l'Oratoire et Moulinets prioritairement.

### **3. Concernant l'opération Martelly à Grasse :**

- a. Signer les promesses de vente avec le promoteur et l'accompagner dans ses démarches administratives.
- b. Démarrer les études pour les travaux de démolition de l'ancien garage Gambetta et du parking Martelly.
- c. Acquérir les derniers biens nécessaires à la maîtrise totale de l'opération auprès de la Ville de Grasse et de l'EPF PACA.

### **4. Les autres missions :**

- a. Assister la Ville de Grasse sur les différentes actions au sein du Centre Historique.
- b. Animer et promouvoir l'Opération Façade et porte d'entrée d'immeuble sur l'ensemble du centre historique ainsi que les devantures commerciales sur les rues Jean Ossola et Amiral de Grasse.
- c. Poursuivre les études pour l'aménagement des différents terrains et engager les premiers travaux de viabilisation du terrain Feragnon à La Roquette Sur Siagne.
- d. Animer les dispositifs de l'OPAH et de l'EIE sur l'ensemble des 23 communes de la CAPG
- e. Assister la commune de Saint-Cézaire dans la réalisation de la salle polyvalente BATIPOLY
- f. Finaliser le dossier de présentation portant sur le Nouveau Programme National de Renouvellement urbain (PRIR - NPNRU) et rédiger la convention à intervenir entre les partenaires.

### **5. Perspectives :**

- a. Accompagner la CAPG et la Ville de Grasse sur le volet urbain du Nouveau Programme National de Renouvellement urbain (PRIR - NPNRU) et sur l'action cœur de ville.
- b. Identifier et accompagner certaines communes actionnaires dans leurs opérations d'aménagement urbain.
- c. Mener des actions d'informations et de communication sur l'ensemble des 23 communes de la CAPG pour y promouvoir l'OPAH et l'EIE.

## B. RAPPORT DES MANDATAIRES SOCIAUX :

### I. Répartition du capital social

Conformément à l'article L.233-13 du Code de Commerce, nous vous informons que le capital de notre société est détenu par les personnes morales ou physiques suivantes au 31/12/2018 :

<u>ACTIONNAIRES</u>	<u>Montants</u>	<u>Pourcentage</u>	<u>Actions</u>
GRASSE	224 328,70 €	77,042%	14 715
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE	54 652,97 €	18,770%	3 585
AURIBEAU-SUR-SIAGNE	1 524,49 €	0,5236%	100
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE	1 524,49 €	0,5236%	100
LE TIGNET	1 524,49 €	0,5236%	100
MOUANS-SARTOUX	1 524,49 €	0,5236%	100
PEGOMAS	1 524,49 €	0,5236%	100
PEYMEINADE	1 524,49 €	0,5236%	100
SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE	1 524,49 €	0,5236%	100
SAINT-VALLIER-DE-THIEY	1 524,49 €	0,5236%	100
	<b>291 177,59 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 100</b>

### II. Les garanties d'emprunt

#### 2.1. Concession du Centre Historique avec la Ville de Grasse :

- Il a été contracté le 18/09/2014, un emprunt d'un montant de 2 Millions d'euros auprès du Crédit Coopératif, pour **une durée de quatre années** selon les modalités indiquées ci-après :
  - **Montant** : 2.000.000€
  - **Mode d'amortissement du capital** : constant
  - **Périodicité des échéances** : trimestrielle
  - **Conditions financières** :
    - Frais de dossier : 4.000 €
    - Taux : fixe de 1,95%
  - **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

Par délibération du conseil municipal en date du 20 Mai 2014, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

Au 26 mars 2017, la SPL avait déjà remboursé le capital à hauteur de 1.231.706,25€ et il restait un capital dû de 768.293,75€, qui a fait l'objet d'une renégociation par un avenant n°1, signé le 17 novembre 2017, en portant le terme au 26/09/2021, selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 768.293,75€
- **Maintien du Taux Fixe** : 1,95%
- **Nouveau terme du contrat** : 26/09/2021
- **Mode d'amortissement du capital** : constant
- **Périodicité des échéances** : trimestrielle
- **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

Par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2017, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

Les sommes d'un montant de 167.392 € en capital, et 11.356 € en intérêts on été réglées au cours de l'exercice 2018.

↳ Il reste donc au 31/12/2018 un montant de capital de 477.477 € et des intérêts pour 14.079 € à rembourser d'ici le 26/09/2021.

- Il a été contracté le 23/09/2014 un emprunt d'un montant de 1,5 Million d'euros auprès d'Arkéa Banque, pour **une durée de quatre années** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 1.500.000€
- **Mode d'amortissement du capital** : révisable
- **Périodicité des échéances** : trimestrielle
- **Conditions financières** :
  - Frais de dossier : 2.000 €
  - Taux : Euribor 3 mois + 1,55%
- **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

Par délibération du conseil municipal en date du 20 Mai 2014, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

Au 30 avril 2017 la SPL avait déjà remboursé le capital à hauteur de 937.500€ et il restait un capital dû de 562.500€ qui a fait l'objet d'une renégociation par contrat « CGII – CITE GESTION IN FINE », signé le 28 Juin 2017, en portant le terme au 30/07/2021, selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 562.500€
- **Maintien du Taux** : Euribor 3 mois + 1,55 de marge
- **Nouveau terme du contrat** : 30/07/2021
- **Mode d'amortissement du capital** : IN FINE
- **Périodicité des échéances** : trimestrielle
- **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

Par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2017, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

La somme de 6.975 € en intérêts a été réglée au cours de l'exercice 2018.

↳ Il reste donc au 31/12/2018 un montant de capital de 562.500 € et des intérêts à rembourser d'ici le 30/07/2021.

- Il a été contracté le 08/08/2016 un emprunt d'un montant de 1 Million d'euros auprès de la Caisse d'Epargne, pour **une durée de trois années** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 1.000.000€
- **Mode d'amortissement du capital** : IN FINE
- **Périodicité des échéances** : annuelle
- **Conditions financières** :
  - Frais de dossier : 2.000 €
  - Taux : fixe de 1,58%
  - Différé d'amortissement du capital : 24 mois

Au 31 décembre 2017, La SPL n'avait pas encore commencé à rembourser les échéances, et le prêt a fait l'objet d'une renégociation en portant le terme au 25/12/2021, selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 1.000.000€
- **Maintien du Taux Fixe** : 1,58%
- **Nouveau terme du contrat** : 25/12/2021
- **Mode d'amortissement du capital** : IN FINE
- **Périodicité des échéances** : annuelle
- **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

La 1<sup>ère</sup> échéance d'intérêt a été réglée le 25 Janvier 2018 pour un montant 18.205 €.

↳ Il reste donc au 31/12/2018 un montant de capital de 1.000.000 € et des intérêts pour 61.883 € à rembourser d'ici le 25/12/2021.

- Il a été contracté le 19/12/2016 un emprunt d'un montant de 5 Millions d'euros auprès du Crédit Agricole, pour **une durée de cinq années** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 5.000.000€
- **Mode d'amortissement du capital** : Constant
- **Périodicité des échéances** : semestrielle
- **Conditions financières** :
  - Frais de dossier : 2.000 €
  - Taux : fixe de 0,70%
  - Différé d'amortissement du capital : 24 mois
- **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

Par délibération du conseil municipal en date du 13 Décembre 2016, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

La somme de 35.486 € en intérêts a été réglée au cours de l'exercice 2018.

↳ Il reste donc au 31/12/2018 un montant de capital de 5.000.000 € et des intérêts pour 62.190 € à rembourser d'ici le 19/12/2021.



2.2. Sur la Mission de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée des terrains de padels du Tennis-Club de Mouans-Sartoux :

- Il a été contracté le 28/09/2016 un emprunt d'un montant de 150.000 euros auprès du Crédit Agricole, pour **une durée de sept années** selon les modalités indiquées ci-après :
  - **Montant** : 150.000€
  - **Mode d'amortissement du capital** : Constant
  - **Périodicité des échéances** : Trimestrielle
  - **Conditions financières** :
    - Frais de dossier : 150 €
    - Taux : fixe de 0,95%
  - **Garantie d'emprunt** : 50% par la Ville de Mouans-Sartoux

Par délibération du conseil municipal en date du 26 Septembre 2016, la Ville de Mouans-Sartoux s'est portée garante à hauteur de 50%.

Suite au sinistre intervenu le 3 janvier 2018, ne permettant plus au Tennis-Club de Mouans-Sartoux d'obtenir de recettes d'exploitation, le prêt bancaire a fait l'objet d'une renégociation par le report d'échéance d'une année supplémentaire qui a permis, en maintenant le même taux fixe de 0,95 %, de reporter la dernière échéance au 15/01/2025 et d'augmenter les intérêts d'emprunt de 1.132,64 €.

Les sommes d'un montant de 15.747,76 € en capital, et 883,04 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2018.

- ↳ Il reste donc au 31/12/2018 un montant de capital de 113.428,80 € et des intérêts pour 4.107,78 € à rembourser d'ici le 15/01/2025.

2.3. Sur la Concession d'aménagement des terrains Feragnon-Centre village Nord de la Roquette-sur-Siagne :

- Il a été contracté le 06/12/2018 un emprunt d'un montant de 3.200.000 euros auprès du Crédit Agricole, pour **une durée d'une année** selon les modalités indiquées ci-après :
  - **Mode d'amortissement du capital** : différé total de 11 mois
  - **Périodicité des échéances** : annuelle
  - **Frais de dossier** : 2.500€
  - **Taux fixe** : 0,65%
  - **Absence d'indemnités pour remboursement anticipé**
  - **Garantie d'emprunt** : 80% de la Ville de la Roquette sur Siagne
- Il a été contracté le 06/12/2018 un emprunt d'un montant de 400.000 euros auprès du Crédit Agricole, pour **une durée de quatre années** selon les modalités indiquées ci-après :
  - **Durée** : 48 mois
  - **Mode d'amortissement du capital** : constantes
  - **Périodicités des échéances** : trimestrielles
  - **Frais de dossier** : 400€
  - **Taux fixe** : 0,80%
  - **Garantie d'emprunt** : 80% de la Ville de la Roquette sur Siagne

### **III. Les conventions et missions**

3.1. La concession d'aménagement du centre historique de Grasse signée le 7 Novembre 1996 et ses avenants se terminant le 31 Décembre 2025 :

**\* Des produits (hors subventions et participations) ont été constatés pour 254.387 Euros :**

- Des cessions foncières ont été réalisées, pour un montant de 156.259 euros,
- Des produits ont été constatés pour 98.128 euros, correspondant à des loyers, produits financiers.

**\* Des subventions émanant des partenaires signataires de la convention financière ANRU ont été encaissée au cours de l'exercice 2018 pour 1.141.848 euros.**

**\* La participation communale versée en 2018 s'élève à 150.000 €.**

**\* Des charges ont été constatées pour 695.557 euros :**

- Aucune acquisition foncière n'a été réalisée
- La rémunération de la structure 98.041 euros,
- Travaux 264.148 euros,
- Honoraires 94.249 euros,
- Frais financiers 71.033 euros,
- Frais annexes 143.117 euros,
- Prorata de TVA 12.698 euros,
- Dotation provision sur créance 12.271 euros

Dans le cadre des écritures comptables :

Sur la base d'un CRAC au 31/12/2018, et sur une durée portée jusqu'au 31/12/2027 d'un montant global prévisionnel à hauteur de 75,415M€ TTC qui devra être approuvé durant l'année 2019 par le conseil municipal de Grasse et présenté ce jour :

↳ Les encours à fin 2018 s'élèvent à 13.922.145 euros, compte tenu d'une production stockée de 968.152 € en 2018.

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2018 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant négatif de 713.650 €

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 11 décembre 2018, portant sur un cumul réalisé au 31/12/2017 :

↳ La participation communale au titre de l'exercice 2018 s'élèvera à 150.000 € permettant à la concession de couvrir en partie les besoins de financements.

↳ Les montants totaux cumulés au 31 Décembre 2017 s'élèvent :

- En recettes : 37.227 M€ T.T.C.
- En dépenses : 44.474 M€ T.T.C.

↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 59.982 M€ T.T.C.

3.2. La concession d'aménagement des terrains Feragnon-centre village nord pour la Roquette sur Siagne signée le 23 Juin 2017 et ses avenants :

**\* Des charges ont été constatées pour 3.269.719 euros :**

- Acquisition terrain + frais 3.188.078 euros,
- Honoraires 37.533 euros,
- Rémunération structure 40.000 euros,
- Frais financiers 3.786 euros,
- Frais annexes 322 euros,

**\* La rémunération de la SPL Pays de Grasse Développement est réglée, sur présentation de facture, directement par la commune de la Roquette sur Siagne, soit en 2018 la somme de 10.000 €uros et en 2017 la somme de 30.000 €.**

Dans le cadre des écritures comptables :

- ↳ Les encours à fin 2018 s'élèvent à 3.230.799 €, compte tenu d'une production stockée de 3.227.254 € en 2018.
- ↳ Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2018 de la concession, une participation communale estimative a été constatée par un produit d'un montant de 2.465 €.

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité portant sur un cumul réalisé au 31/12/2018 :

- ↳ Les montants totaux cumulés au 31 Décembre 2018 s'élèvent :
  - En recettes : 40.000 € H.T.
  - En dépenses : 3.270. M€ H.T.
- ↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 8.594 M€ H.T.

3.3. Utilisation des prérogatives de puissance publique :

L'exercice du droit de préemption :

La SPL Pays de Grasse Développement n'a pas eu recours au Droit de Préemption Urbain durant l'année 2018.

## **IV. Acquisitions et cessions immobilières**

### **4.1. Listes des acquisitions foncières en 2018 :**

\* 1 acte d'acquisition a été signé durant l'année 2018 au sein de la concession d'aménagement des terrains Feragnon-centre village nord sur la Roquette sur Siagne :

- Le 19/12/2018 :  
Acquisition du terrain « Feragnon » – parcelles section AH n° 559, 560 et 561 pour un montant de 3.144.354,85 € TTC.

### **4.2. Listes des cessions foncières en 2018 :**

\* 3 actes de cessions ont été signés durant l'année 2018 au sein de la concession d'aménagement du centre historique de Grasse :

- Le 06/07/2018 :  
Cession d'un local commercial situé 14, rue de l'oratoire à Grasse – BE 315 – Lot 16 – à la SCI PARFUMS DE L'ORATOIRE pour un montant de 23.000€.
- Le 19/12/2018 :  
Cession d'un local commercial situé 1, rue de l'oratoire à Grasse – BH 107 – Lot 11 – à Monsieur MAZOYER-LAGRANGE pour un montant de 23.000€.
- Le 28/12/2018 :  
Cession d'un local commercial situé sur l'îlot Mougins Roquefort pour un montant de 135.000€ à la Société SAGA, constitué du lot de copropriété n°24 au sein des immeubles après restructuration :
  - 1 rue Mougins Roquefort - cadastré BH 349 ;
  - 3 rue Mougins Roquefort – cadastré BH 114 ;
  - 8 rue Marcel Journet – cadastré BH 350 ;
  - 10 rue Marcel Journet – cadastré BH 112.