Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

# RAPPORTS DE GESTION

# ET

# DES MANDATAIRES SOCIAUX

# EXERCICE 2021

# SOMMAIRE

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

**INTRODUCTION**

**A. LE RAPPORT DE GESTION :**

I. Le bilan d'activités des réalisations en 2021

1.1. Restructuration Urbaine :

A. Les îlots opérationnels du centre historique de Grasse dans le cadre du NPNRU
B. L'Assistance dans les actions d'accompagnement en Centre Historique de Grasse :
B.1. Une action portant sur le conventionnement des logements
B.2. Une opération portant sur les travaux des façades et portes du centre historique et sur des devantures commerciales de la Place aux Aires et de la Rue Jean Ossola
C. Une opération portant sur les travaux de ravalement des façades sur le périmètre du boulevard Victor Hugo à Grasse

1.2. Aménagement Urbain et Économique :

A. L'opération de pépinière commerciale du centre historique de Grasse :
A.1. La gestion des cellules commerciales du secteur : Marcel Journet/Oratoire
A.2. L'extension de la boucle commerciale : Journet/Droite/Vielle Boucherie/Herbes
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. Animation et montages opérationnels :

A. L'animation de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale
B. L'assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la réalisation d'une salle polyvalente « BATIPOLY » pour la commune de Saint-Cézaire-Sur-Siagne
C. L'assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la création d'un logement pour le compte de 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. Exercice – dividende net – avoir fiscal
2.4. Tableau des résultats des 5 derniers exercices
2.5. Montant global des dépenses de caractère somptuaire engagées au cours de l'exercice (CGI 223 quater et 39-4)
2.6. 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

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

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 2022

## 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 Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain
3.3. La concession d'aménagement du terrain Feragnon pour La Roquette sur Siagne

IV. Acquisition et cessions immobilières :

4.1. Utilisation des prérogatives de puissances publiques
4.2. Liste des acquisitions foncières
4.3. Liste des cessions foncières

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

**INTRODUCTION :**

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

- Le Conseil d'Administration s'est réuni à trois reprises les 27 mai 2021, 7 octobre et 4 novembre 2021 et l'Assemblée Générale le 8 juillet 2021.

- Le Conseil d'Administration du 27 mai et l'Assemblée Générale du 8 juillet 2021 ont principalement approuvé les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2020.

Les Conseils d'Administration des 27 mai, 7 octobre et 4 novembre 2021 ont délibéré et approuvé différents points concernant les opérations et missions de la SPL Pays de Grasse Développement :

- La Concession d'aménagement du centre historique de Grasse, avec l'approbation de plusieurs actes fonciers, du CRAC au 31/12/2020 et de la renégociation des emprunts ;

- La Concession d'aménagement des terrains Feragnon-centre village Nord pour la commune de la Roquette sur Siagne, avec l'approbation du CRAC au 31/12/2020 et de l'avenant n°5, l'attribution du lot VRD et la rétrocession des équipements à la commune ;

- La Concession d'aménagement du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain de Grasse, avec l'approbation de plusieurs actes fonciers, de la désignation de la maîtrise d'œuvre, du CRAC au 31/12/2020 et de la contractualisation d'un emprunt pour l'acquisition des immeubles d'emprise de l'îlot Sainte Marthe 2 ;

- La prolongation par avenant n°2, de la convention de suivi-animation de l'OPAH intercommunale avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ;

- La clôture de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un salle polyvalente Batipoly pour le compte de la commune de Saint Cézaire sur Siagne ;

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

## I. Le bilan d'activités des réalisations en 2021 :

### 1.1. RESTRUCTURATION URBAINE :

A) Les îlots opérationnels du centre historique de Grasse dans le cadre du NPNRU :

Pour poursuivre sa politique ambitieuse de renouvellement urbain, la Ville de Grasse et ses partenaires (ANRU, Conseil Régional, CAPG, Banque des Territoires…) ont signé une nouvelle convention en date du 28 avril 2020 reprenant les termes d'une réflexion novatrice autour de projets structurants concertés, à même d'initier la reconversion durable du centre-ville de Grasse. Tel est l'objet du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) à l'intérieur duquel l'habitat et son « attractivité en centre-ville » occupe une place privilégiée.
En effet, le renouvellement urbain du territoire passe par la production d'un habitat adapté qui renoue avec l'attractivité résidentielle et prend en compte les conditions de vie contemporaine. Le projet s'adresse en premier lieu aux habitants et aux familles, en privilégiant l'arrivée d'étudiants notamment. L'ouverture récente de nouvelles formations supérieures en centre-ville et l'installation attendue d'élèves-ingénieurs conduisent à réfléchir au concept d'un campus multi-site incluant équipements, logements et services. Proposer aux nouveaux arrivants un habitat collectif sous forme de résidences de petites unités, des équipements de qualité - espaces culturels, lieux de formation, tiers lieu - de même que des services qui leur seront dédiés, donnent toutes garanties pour une intégration réussie de cette nouvelle population et une réelle contribution de sa part à la dynamique d'ensemble.

Pour remplir ces objectifs, la SPL s'est vue confier l'étude et la réalisation de la requalification de quatre nouveaux îlots dégradés, à travers une nouvelle concession d'aménagement signée le 27 janvier 2020.

- *L'îlot Médiathèque Sud :*

Le traitement de l'îlot Médiathèque Sud se justifie par l'amélioration de l'environnement immédiat de la médiathèque en ce qu'il permet de finaliser les interventions du PNRU : le bâtiment de la médiathèque, la place du Rouachier et l'îlot Nègre sont dans un secteur très proche. L'intervention sur cet îlot se caractérise par une surface de curetage relativement importante. Car le bâti doit être « dé-densifié » pour purger les constructions de mauvaise facture, et rationnaliser les constructions restantes en leur redonnant de la fonctionnalité : création d'espaces extérieurs en cœur d'îlot voire de terrasses en toiture ; modification des entrées d'immeubles ; création de circulations verticales adaptées.

Plus précisément, la parcelle principale doit faire l'objet d'une démolition en partie arrière pour créer un cœur d'îlot généreux, prévu au PSMV. Les immeubles mitoyens vont bénéficier d'un apport de lumière et d'un environnement amélioré.

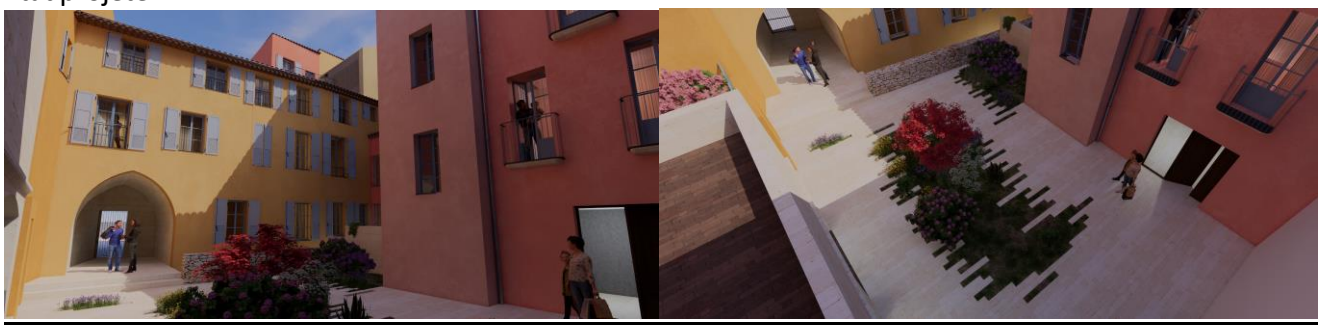
Sur la partie restructurée, les 2 premiers étages de l'îlot ne seront pas suffisamment éclairés pour y accueillir du logement. Un tiers lieu destiné aux habitants et aux étudiants (par ailleurs logés dans les niveaux supérieurs), pourrait y prendre place tandis que le rez-de-chaussée pourrait accueillir une activité qui bénéficiera de l'espace de cœur d'îlot aménagé. En effet, l'espace libéré pourra être laissé à disposition des locaux de RDC, réservé aux habitants de l'îlot ou ouvert au public. A minima, le passage d'accès au cœur d'îlot pourrait être résidentialisé.

A terme, la destination de l'îlot est programmée sur la base d'une mixité, en locatif social et en logement étudiants avec la création de 17 logements dont 5 logements familiaux et 12 logements en PLS étudiants.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

Etat actuel

Etat projeté



- *<u>L'îlot Sainte Marthe 2 :</u>*

L'îlot Sainte Marthe 2 se situe en entrée du centre historique, secteur stratégique de la Porte Pontet-La Roque, et à proximité des premières interventions du PNRU. L'opération envisagée vient compléter le projet en cours de finalisation sur l'îlot Sainte-Marthe 1 sur l'immeuble mitoyen destiné à la production de logements en accession. L'îlot fait également face à une opération en locatif libre du PNRU gérée par Foncière Logement (îlot Pontet Boucherie).

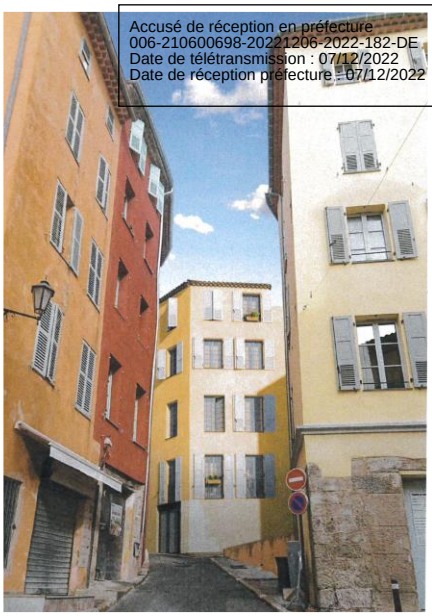
Le traiter permettra de parachever les opérations réalisées antérieurement et de modifier l'image du secteur grâce à une amélioration d'ensemble, désormais visible.

Les logements sont prévus dans la partie la plus dégagée de l'îlot avec des vues sur le grand paysage. Un écrêtement signalé au PSMV pourrait permettre de nicher des terrasses à la grassoise. Les parties en étages situées à l'arrière de l'îlot Sainte Marthe 2 ont été jugées inadaptées à l'habitation. Elles resteront parties communes et seront affectées aux futurs habitants qui en feront la demande pour un usage privatif.

Il est prévu de créer 6 logements.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

Etat actuel



Etat projeté

- *L'îlot Placette :*

Très dégradé, l'îlot Placette bénéficie d'une localisation à la fois dégagée sur la place aux Herbes et contrainte le long de traverses très étroites (Traverse de la Placette et Traverse du Docteur Colomban). Des curetages et écrêtements seront nécessaires pour redonner de la fonctionnalité à cet îlot qui sont actuellement à l'étude.

L'épannelage des 2 immeubles arrière (14 et 16 Traverse de la Placette) pourrait être ramené au niveau du n° 18 Traverse de la Placette. Cela reviendrait à écrêter fortement des édicules et constructions parasite en toiture et pourrait être l'occasion d'intégrer une terrasse à la « grassoise ». L'apport de lumière sera indéniable dans les deux traverses qui longent l'îlot dont la restructuration est une amorce à la requalification de la Place aux Herbes sur laquelle s'ouvrira à terme l'entrée principale de l'immeuble.

Il est prévu de créer 10 logements.

Principes d'aménagement

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

- *L'îlot Roustan :*

L'îlot bénéficie d'une localisation dégagée sur la place Etienne Roustan et contrainte le long de la traverse du même nom. Des curetages et écrêtements seront nécessaires pour redonner de la fonctionnalité à cet îlot. Or la localisation actuelle du curetage prévu au PSMV semble insuffisante pour éclairer l'ensemble des parties arrière des immeubles de l'îlot.

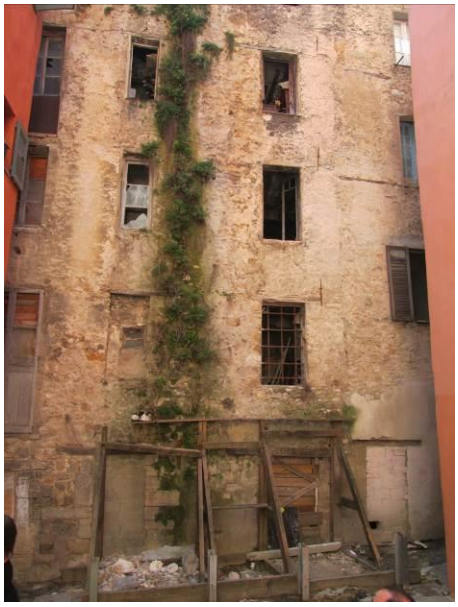
Il s'agira donc d'étudier plus précisément la localisation de la démolition afin qu'elle bénéficie à l'ensemble des immeubles de la Traverse Etienne Roustan. L'architecte des Bâtiments de France sera à ce titre sollicité pour faire évoluer le PSMV dans la perspective de faciliter la réalisation du projet.

Dans cette hypothèse, la restructuration se présentera sous la forme de deux blocs :

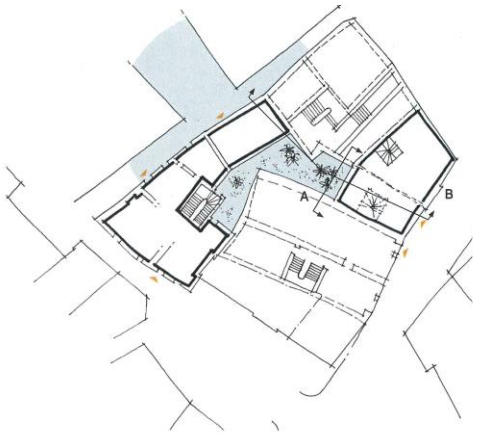
- Deux immeubles adossés dont l'un sera démoli pour aérer le tissu urbain, l'autre conservé et remanié pour accueillir des logements bien exposés et traversants du fait du curetage.
- Un autre bloc de deux immeubles restructurés donnant sur la Place Etienne Roustan composé d'appartements rayonnant autour d'une seule cage d'escaliers.

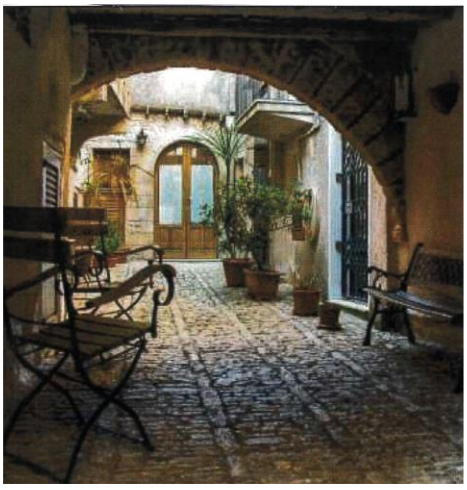
Il est prévu de créer 14 logements.

Etat actuel



Etat projeté



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

**Etat d'avancement des démarches :**

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

| Etat d'avancement des études | Médiathèque Sud | Sainte Marthe 2 | Placette | Roustan |
|---|---|---|---|---|
| **Diagnostic** | X | X | X | X |
| **Avant-projet sommaire** | | X | X | X |
| **Avant-projet définitif** | | X | | |
| **Permis de construire** | Déposé le 20/12/2021 | Obtenu le 20/10/2021 | | |
| **Bdm** | | Niveau argent obtenu | | |
| **PRO-DCE** | | X | | |

B) L'Assistance dans les actions d'accompagnement en Centre Historique de Grasse :

Depuis septembre 2014, cette mission d'assistance et d'accompagnement confiée par la Ville de Grasse comprend plusieurs interventions :

B.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.

- Depuis janvier 2021, la CAPG a reçu la délégation de « l'aide à la pierre ». Dès lors la CAPG a demandé à la SPL de contrôler toutes nouvelles demandes de conventionnement (même en dehors du Centre Historique)

- Depuis 2015, 66 logements ont été conventionnés, dont **41 sans travaux, 21 avec travaux et 4 en intermédiation locative**
  - Nombre de dossiers à l'étude : 10 contacts avec des propriétaires bailleurs, représentant 7 conventions avec travaux et 3 conventions sans travaux.

- Depuis 2015, le nombre de contacts classés sans suite : 22 contacts représentant 47 logements.

**SOIT 66 LOGEMENTS CONVENTIONNÉS**

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

B.2. Une opération portant sur les travaux des façades et portes du centre historique et sur des 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 et de restauration de portes sur l'ensemble du secteur sauvegardé ainsi que pour les devantures commerciales sur la Place aux Aires et la rue Jean Ossola. La délibération du conseil municipal du 7 décembre 2021 a étendu le périmètre pour les portes d'entrée d'immeuble à la totalité du boulevard du Jeu de Ballon.

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).

Un arrêté du maire prescrivant les dispositions du CCH en matière de ravalement de façade a été pris le 26 octobre 2020 qui lance 6 campagnes géographiques de ravalement des façades (représentant 376 façades) jusqu'en 2025. La SPL Pays de Grasse Développement est également chargée de sa mise en œuvre.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

Voici les résultats sur l'année 2021 :

- **Pour les façades du centre historique (dont campagnes de notification) :**

- 216 nouveaux contacts sur l'année 2021 (297 contacts depuis le début de l'opération)
- 9 façades réalisées en 2021, qui s'ajoutent aux 27 façades réalisées depuis 2016
- 21 façades en cours de travaux ou sous réserve ABF
- 80 copropriétés ont missionné un maitre d'œuvre
- 55 dossiers déposés devant Conseil Municipal depuis le début de l'opération
- 43 dossiers classés sans suite depuis le début de l'opération

*Façade 16 place aux Aires avant / après*

- **Pour la restauration des portes d'entrées d'immeubles du centre historique :**

- 4 nouveaux contacts en 2021 (134 contacts depuis le début de l'opération)
- 6 portes réalisées en 2021 qui s'ajoutent aux 43 portes rénovées depuis 2016
- 27 dossiers à l'étude
- 49 dossiers déposés aux Conseils Municipaux
- 44 dossiers sans suite

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

*Porte 1 rue Amiral de Grasse avant / après*

*Porte 5 rue Amiral de Grasse avant / après*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

➢ **Pour les commerces :**

- 2 nouveaux contacts en 2021
- 3 devantures commerciales réalisées en 2021 qui s'ajoutent aux 11 devantures commerciales déjà réalisées depuis 2016
- 3 dossiers à l'étude en 2021
- 1 dossier déposé au Conseil Municipal en 2021, soit 16 depuis 2015
- 24 dossiers sans suite depuis 2015

*7 place aux Aires, avant /après*

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

- En 2017 à hauteur de 89.743 €
- En 2018 à hauteur de 235.402 €
- En 2019 à hauteur de 221.028 €
- En 2020 à hauteur de 13.661 € dans une année difficile avec la crise sanitaire liée au COVID :
- En 2021 à hauteur de 100.683 €
    a. Façades = 98.872 €
    b. Commerces = 1.123 €
    c. Portes : 688 €

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

C) Une opération portant sur les travaux de ravalement des façades sur le périmètre du boulevard Victor Hugo à Grasse :

Dans le cadre de sa politique de Renouvellement urbain et du dispositif Action Cœur de Ville, la Ville de Grasse souhaite améliorer ses entrées de centre-ville, par d'importants travaux d'embellissement des voiries, du stationnement et trottoirs, et les accompagner par un programme ambitieux et incitatif (subvention municipale) au travers d'une opération de travaux de « ravalement des façades » pour les immeubles du boulevard Victor Hugo entre le rond-point du petit Paris et le boulevard Emile Zola.

Pour cela, la Ville de Grasse a missionné la SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT par Délibération en Conseil Municipal du 29/09/2020 afin qu'elle anime ce dispositif.

Cette opération devrait permettre de procéder au ravalement des façades des immeubles ainsi que de traiter les pieds d'immeubles car il existe une disparité importante sur les différents locaux ou portes de garage. Les travaux de ravalement total des façades devront ainsi comprendre, hormis la réalisation des enduits, le traitement des huisseries (volets et fenêtres), l'encastrement des réseaux (électricité, télécom, gaz, eau potable, eaux usées, climatisation…) et le traitement des eaux pluviales, ainsi que la requalification si nécessaire des pieds d'immeubles.

Ainsi, la SPL Pays de Grasse Développement a déterminé les travaux qui seraient à prévoir par les copropriétaires le long de l'artère d'1,2 km en prenant également la partie haute de l'avenue Sainte-Lorette, ce qui représenterait sur les 119 immeubles identifiés, 69 immeubles concernés.

HARMONISATION DES VITRINES

RENOVATION & MISE EN VALEUR

Des 9 contacts supplémentaires que nous avons eus sur l'année 2021, il ressort que l'opération est partiellement bien accueillie :

Les façades arrière, souvent les plus dégradées, ne sont pas subventionnées

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

Le montant des honoraires du maître d'œuvre imposé par le dispositif est un frein pour les copropriétaires au regard de la datation de l'immeuble qui ne présente pas un réel intérêt patrimonial. Il a été proposé de créer un nouveau critère : la datation de l'immeuble. L'objectif étant de permettre à certaines copropriétés de sortir de l'obligation de MOe et donc de financer les autres façades (non subventionnées) de l'immeuble.
Une analyse plus poussée des constructions du boulevard Victor Hugo, effectuée sur site le 9 novembre 2021 avec la représentante de l'ABF, confirme la nécessité de missionner un maître d'œuvre afin d'encadrer les travaux pour les immeubles.

Différents points de blocage ont été identifiés :

- L'identification des copropriétaires et/ou syndics : Nous avons accès depuis le 19 octobre 2021 à Geoweb. Cependant les données recueillies sont rarement à jour (2019) et les syndics ne sont pas mentionnés. Dès lors, le travail de recherche d'identification continue. Un courrier a été préparé à l'attention des syndics déjà connus pour obtenir des informations complémentaires.
- Le traitement du réseau Orange pose plus particulièrement de problèmes dus au déploiement obligatoire de la fibre optique en parallèle du traitement des câbles cuivre ; les travaux de raccordement nécessitent parfois des interventions lourdes avec du génie civil ainsi que des travaux à l'intérieur du bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

## 1.2. AMÉNAGEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE :

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

#### A.1. La gestion des cellules commerciales du secteur : Marcel Journet/Oratoire

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.

⇨ L'opération telle que redéfinie permet ainsi au total, l'intervention sur 53 cellules[1] formant après restructuration et regroupement un total de **31 commerces**[1] créés représentant 2.383 m².

Une seule cellule située 4 Rue de l'Oratoire a été commercialisée en 2021 au profit de la société WA, propriétaire par ailleurs de l'ensemble des niveaux supérieurs de l'immeuble.

Les intentions d'achat de locaux n'ont pas été confirmées pour l'année 2021, du fait du contexte sanitaire :

- 22 et 25 rue Marcel Journet par la chocolaterie Maison Duplanteur
- 8 rue des Moulinets (îlot Moulinets) à l'ARROSOIR,
- 8-10 Oratoire et 9 Four Oratoire (îlot Four Oratoire) à PIERRES POEMES.

Les deux commerces situés 25-27 et 29 rue Paul Goby (14 et 16 Place Maurel), qui devaient être cédés à Bouygues Immobilier sont valorisés par des travaux de devantures et restent dans le patrimoine de la SPL.

⇨ Fin 2021, 14 locaux sur 21 potentiels sont loués, soit un taux de location de 61 %.
⇨ Une licence IV fait également l'objet d'une location.

#### A.2. L'extension de la boucle commerciale : Journet/Droite/Vielle Boucherie/Herbes

L'extension du parcours commercial en rez-de-chaussée d'immeubles est une des cinq opérations confiées par la Ville de Grasse à la SPL par voie de concession.

L'opération consiste à prolonger la pépinière commerciale créée dans le cadre du PNRU (Rues Marcel Journet et Oratoire ainsi que les RdC des îlots réhabilités) en jalonnant les rues Droite, Vieille Boucherie, Pouost et en terminant sur la Place aux Herbes pour former une nouvelle boucle commerciale sur les secteurs à enjeux.

*[1] Dont deux cellules conservées en l'état sans travaux d'aménagement commercial complémentaire*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

Ce projet s'inscrit dans la continuité des opérations précédentes menées par la SPL. Il permet d'investir le secteur de la Médiathèque, les îlots déjà requalifiés (Sainte Marthe et Pontet Boucherie) et ceux à recycler au titre du NPNRU (Sainte Marthe 2). Le parcours rejoint l'entrée Porte Est et le parking de la Roque dont l'aménagement est également programmé pour faciliter l'accès au centre historique et drainer les consommateurs.

L'opération consiste à acquérir des commerces le long d'un parcours identifié, d'étudier des regroupements de cellules à l'intérieur du même immeuble ou entre 2 immeubles contigus, d'y réaliser des travaux de gros œuvre, réseaux, devantures, de rechercher un locataire dont l'activité s'harmonise avec la thématique annoncée, d'accompagner la réalisation des travaux de corps d'état secondaires et de gérer le bien une fois en activité.

Une acquisition par voie de préemption a été réalisée dans ce cadre-là le 02/12/2021.

Le Conseil Municipal de la Ville de Grasse a par ailleurs délibéré dans sa séance du 29/06/2021 pour rétrocéder quatre de ses commerces au profit de la SPL :

- 11 Place aux Herbes
- 34 ; 35 et 38 Rue Droite

L'agence de Stéphane Legoadec a été retenue pour mener à bien le projet sur une 1ère tranche de 10 cellules :

- 23 Rue Marcel Journet
- 2 Rue Font Neuve
- 32 ; 34 ; 35 ; 38 ; 39 Rue Droite
- 5 place de la Vieille Boucherie
- 5 et 11 Place aux Herbes

La mission s'est accompagnée d'un relevé d'état des lieux avant l'engagement d'une phase de diagnostic. Seules 2 cellules pourront être regroupées (2 rue Font Neuve et 32 Rue Droite).
La devanture commerciale située 39 Rue Droite ménagera l'entrée de 2 commerces indépendants.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

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

L'année 2021 a principalement été marquée par :

- La fin du recours sur le permis de construire par décision du 18/06/2021 : Le Conseil d'Etat rejette le recours de Bastien BOTAZZI en cassation, car le 23/02/2021 : Pourvoi en cassation de Bastien BOTAZZI

  **Ce recours est donc entièrement purgé au 18/06/2021**

- L'obtention du fonds friche pour un montant de 5,65 M €
- L'avancement du projet en phase PRO
- Une reprise des réunions de travail bi mensuelle entre Bouygues Immobilier, les équipes de la SPL Pays de Grasse et la ville de Grasse

### a) La Phase administrative et règlementaire :

#### (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 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.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

(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 complémentaires de 47 m² et 75 m². 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.

⇨ Une nouvelle délibération municipale devra être prise en 2022/23 pour prolonger la durée de validité de ce déclassement.

(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.

**b) 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 m² commerciaux au RdC du Parking Notre Dame des Fleurs,
  - Du bâtiment de l'ancien « Garage Gambetta »

- La Ville de Grasse cèdera à la SPL Pays de Grasse Développement :
  - La voirie nécessaire à l'opération
  - Le parking Martelly

- De son côté, l'EPF PACA, qui cèdera 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
  - Des lots du 12, rue Paul Goby pour permettre le passage sous immeuble

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

### c) Les cessions foncières au promoteur concepteur :

Les **promesses de ventes** ont été signées le 8 mars 2019.

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

- ⇨ En raison du recours persistant sur le Permis de Construire obtenu par Bouygues Immobilier, la durée des promesses de vente s'est terminée le 31 décembre 2020, sans avoir pu réaliser un avenant de prolongation dans l'attente de la position du Conseil d'Etat sur le pourvoi en cassation.
- ⇨ Depuis Décembre 2021, le travail de réécriture est cours, la SPL et la Ville se sont attachées des prestations de conseils juridiques et d'AMO.

### d) 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.

La SPL a réalisé l**e désamiantage** des bâtiments Garage Gambetta et Parking Martelly, ainsi que la dépollution de l'ancien garage Gambetta dans le courant du 1er 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 d'exploitation par la Commission Départementale d'Aménagement Cinématographique (CDACi). Un recours a été exercé par le cinéma de la Strada (Mouans-Sartoux), rejeté par la CNAC le 19 février 2019. La Strada a de nouveau déposé un dernier recours auprès de la Cour Administrative d'appel d'Aix-en-Provence en mai et un mémoire en réponse a été déposé par CGR Cinémas en juillet 2019. La Cour Administrative d'Appel de Marseille a rejeté le recours en date du 23 décembre 2020.

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial a rendu un avis favorable au projet en mai 2019.

Le promoteur a déposé son Permis de Construire en mars 2019, obtenu en août 2019. Un recours gracieux a été formé en octobre, rejeté par la ville en décembre 2019, mais il a été déposé un recours

Accusé de réception en préfecture
006-210600649-20221206-2021182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

contentieux auprès du tribunal Administratif de Nice qui s'est jugé incompétent le 17 juin 2020 a renvoyé le recours auprès de la Cour Administrative de Marseille. Cette dernière a rejeté le recours lors de son jugement en date du 23 décembre 2020.

- ⇨ Le requérant, le 23/02/2021, a fait appel en pourvoi en cassation.
- ⇨ La fin du recours sur le permis de construire par décision du 18/06/2021

Parallèlement, la SPL et le Promoteur organisent les études nécessaires au démarrage des travaux de dévoiement des réseaux, de création des parois de confortement et de démolition.

La SPL avait lancé la **consultation d'entreprises au deuxième semestre 2020 pour le dévoiement des réseaux**, mais celui-ci n'a pas été attribué en raison d'un changement de planning convenu avec Bouygues Immobilier.

### e) Financier : Obtention des financements du Fonds Friche

Les évolutions du projet ayant conduit à l'augmentation du budget d'aménagement, la SPL a déposé un dossier de demande de subvention auprès de l'Etat, via le fonds Friche.

En novembre 2021, dans le cadre du plan de relance, France Relance, le fonds friche a été obtenu à hauteur de 5 650 000€ de subventions de l'Etat et de 450 000€ par l'EPF PACA.
Les conventions sont en cours de signature et de validation par les différents organes, services déconcentrés de l'Etat pour l'Etat et le conseil d'administration de l'EPF.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

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

**a) 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 cinq 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 m²
  - 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

- Un avenant n°3 en date du 03 décembre 2019, ayant pour objet l'approbation du CRAC comprenant les évolutions suivantes :
  - Modification du bilan financier afin de prendre en compte les acquisitions, les cessions et les travaux réalisés
  - Actualisation des travaux réalisés
  - Mise à jour des honoraires de la SPL
  - Modification des cessions foncières
  - Actualisation des subventions publiques
  - Mise à jour du montant de l'apport de la commune

- Un avenant n°4 en date du 18 juin 2020, ayant pour objet :
  - Modification du bilan financier afin de prendre en compte le résultat de la consultation « opérateur »
  - De prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025

- Un avenant n°5 en date du 9 Septembre 2021 ayant pour objet :
  - Modification du bilan financier de l'opération conformément au CRAC délibéré
  - Augmenter la rémunération de la société
  - Augmenter la participation communale et son versement par anticipation

**b) Le programme :**

Sur le terrain Feragnon, le projet se développement sur le programme suivant :

Accusé de réception en préfecture
006-210600838-20221208-20221208182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

- 8.000 m² 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 m² environ de surface de plancher de commerces et de services,
- Et la création de 300 places de stationnement, dont 70 à vocation publique environ.

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

Sur les terrains centre village nord, le projet devrait permettre la réalisation :

- De 55 logements collectifs sociaux intergénérationnels, 44 logements et 11 maisons individuelles, de même qu'une maison médicale.

La SPL Pays de Grasse Développement réalisera les travaux de viabilisation.

En 2021, le chemin du Lac permettant la desserte du nouveau programme a été partiellement requalifié.

### c) 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 propriétaire de plusieurs terrains d'assiette de l'extension centre-village nord ; la SPL a procédé à l'acquisition des parcelles cadastrées AH 374/375 ET 376 pour procéder à l'aménagement d'un giratoire permettant l'accès aux programmes

La commune de La Roquette est propriétaire d'un tènement foncier qui sera cédé à la SPL en 2022, dans la perspective de la poursuite du programme.

### d) La commercialisation :

(1) Sur le terrain Feragnon, et 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 la vente en date du 14 juin 2019 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).

Accusé de réception en préfecture
006-210600699-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

(2) Sur les terrains centre village nord, et après consultation des opérateurs pour le choix d'une équipe « promoteur-concepteur », pour réaliser le programme immobilier, le groupement SAGEC (mandataire), Cabinet d'architecture Carta Associés, Office Public de l'Habitat Cannes de Lérins, BET VRD, ICA, CS Ingénierie et Marshall Day Acoustics, a été retenu pour un montant de vente en offre de base de 5.050.002€ H.T, TVA en sus, se répartissant en numéraire (4.300.000€ HT) et en dation (750.002€ HT).
Le marché correspondant a été signé le 20 décembre 2019 et la promesse de vente a été signée le 10 juin 2021.

PASCAL - VUE SUD

**e) <u>Les travaux d'aménagement :</u>**

(1) Sur le terrain Féragnon, et 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. Le montant actualisé du marché de maîtrise d'œuvre est de 56.208,44€ HT.

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

Après consultation des entreprises 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.

La tranche ferme concernant l'élargissement de la RD a été entièrement réalisée et réceptionnée à la fin du mois de juin 2019.

Depuis le démarrage des travaux de SAGEC fin 2019, des réunions régulières sont menées entre le promoteur et la SPL, accompagnés de leurs maîtres d'œuvre respectifs, afin d'organiser les travaux du programme immobilier et des espaces publics, dans le respect du cahier des limites de prestations.

En 2021, la SPL Pays de Grasse Développement a achevé l'aménagement du parvis constituant la 1ère phase du programme.

Accusé de réception en préfecture
006-210600599-20221206-2022_198-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

(2) Sur les terrains centre village nord, et après consultation de maîtres d'œuvre, a été notifié à TPF Ingénierie le 01 octobre 2019 une mission de maîtrise d'œuvre pour la viabilisation des terrains et la requalification du chemin du Lac pour un montant de 16.200€ HT.

Un Avant-Projet Définitif a été remis fin 2019 et la phase PRO a été initié le 22 octobre 2020 afin de prendre en compte le projet de construire élaboré par le promoteur SAGEC, dont les permis de construire ont été déposés le 15 juin 2020.

Les deux permis de construire pour les terrains dit Pascal et Taulane/Estable ont été obtenus par SAGEC le 02 octobre 2020 et des recours par des tiers ont été exercés.

Sur les espaces publics à traiter, un diagnostic amiante plomb avant travaux a été réalisé sur les parties construites en vue de la consultation des entreprises pour un montant de 4.340€ HT.

La consultation d'entreprise a permis de retenir le groupement d'entreprises SCTP/SEETP pour réaliser les travaux de démolition des maisons existantes ainsi que de la viabilisation du foncier avec la voie principale d'accès. Le marché signé le 10 mai 2021a été notifié le 11 mai et l'OS n°1 délivré le 8 juin 2021.
Un 1er avenant modifiant la répartition des travaux par tranche a été signé le26/07/2021
Un avenant n° 2, signé le 22/11/2021 a reporté des travaux prévus en tranche ferme, dans la tranche conditionnelle 1 et a introduit des prix nouveaux.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

## 1.3. ANIMATIONS ET MONTAGES 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 et prolongée une première fois par un avenant du 5 octobre 2020, puis une seconde fois par avenant en date du 5 octobre 2021. La CAPG a de ce fait missionné la SPL pour le suivi animation de cette opération jusqu'en avril 2022. Les objectifs et enveloppes financières ont été calibrés en conséquence.
L'étude pré-opérationnelle lancée par la CAPG est en cours afin de calibrer au mieux le futur dispositif pour les prochaines années.

### 1.1 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. A ce titre, la SPL a signé une convention avec la CARSAT/RSI lui permettant de mobiliser des financements supplémentaires en 2019 ;

(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 22 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).

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

## 1.2 Les résultats sur l'année 2021 de la mission d'animation

### (1) Nombre de contact

Evolution de la répartition géographique des contacts

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 |
|---|---|---|---|---|
| AMIRAT | | | | 1 |
| ANDON | 1 | 5 | 5 | 2 |
| AURIBEAU | 5 | 14 | 5 | 8 |
| BRIANCONNET | 1 | 1 | | 1 |
| CABRIS | 2 | 2 | 2 | 5 |
| CAILLE | 1 | 1 | 2 | 7 |
| COLLONGUES | | 1 | | 1 |
| ESCRAGNOLLES | 1 | 1 | 5 | 2 |
| GARS | | 1 | | 1 |
| GRASSE | 135 | 98 | 96 | 131 |
| LA ROQUETTE | 11 | 16 | 12 | 13 |
| LE MAS | 1 | 1 | 2 | 2 |
| LE TIGNET | 4 | 7 | 7 | 7 |
| LES MUJOULS | | | | |
| MOUANS SARTOUX | 15 | 20 | 30 | 39 |
| PEGOMAS | 18 | 15 | 14 | 13 |
| PEYMEINADE | 9 | 12 | 28 | 25 |
| ST CEZAIRE-SUR-SIAGNE | 5 | 5 | 10 | 12 |
| ST VALLIER-DE-THEY | 5 | 8 | 16 | 14 |
| ST-AUBAN | 1 | 3 | 2 | 3 |
| SERANON | 5 | 9 | 7 | 2 |
| SPERACEDES | 3 | 3 | 6 | 5 |
| VALDEROURE | 1 | | | |
| Hors secteur | 1 | | | |

SPL Pays de Grasse Développement – OPAH du pays de Grasse 2017-2022

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

(2) Nombre de dossiers agréés par l'ANAH : **80 dossiers**

| Répartition des dossiers agréé par l'ANAH en 2021 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| T4-2021 | Type de dossiers | Nombre de dossiers | Montant de travaux subventionnables | Montant de la subvention | Montant de la prime Energie |
| ANDON | PO Energie | 1 | 14 128,54 € | 6 016,08 € | 2 912,92 € |
| AURIBEAU-SUR-SIAGNE | PO Autonomie | 1 | 1 901,00 € | 295,00 € | |
| | PO Energie | 2 | 59 205,80 € | 26 391,64 € | 8 278,36 € |
| CABRIS | PO Energie | 2 | 38 207,51 € | 14 953,49 € | 6 632,51 € |
| COLLONGUES | PO Energie | 1 | 21 070,00 € | 9 140,88 € | 3 607,12 € |
| ESCRAGNOLLES | PO Autonomie | 1 | 3 328,64 € | 1 664,00 € | |
| GRASSE | PO Energie | 14 | 359 388,37 € | 127 007,58 € | 49 851,42 € |
| | PO Autonomie | 11 | 83 780,85 € | 39 496,00 € | |
| | PB Travaux lourds | 12 | 602 011,22 € | 208 698,19 € | 23 999,81 € |
| | Substitution financière VdG | 3 | 68 735,00 € | 68 735,00 € | |
| LA ROQUETTE | PO Energie | 1 | 23 366,80 € | 10 785,22 € | 3 836,78 € |
| | PO Autonomie | 1 | 1 646,42 € | 823,00 € | |
| LE TIGNET | PO Energie | 2 | 62 447,04 € | 17 505,89 € | 6 716,11 € |
| MOUANS SARTOUX | PO Energie | 5 | 84 831,85 € | 29 739,38 € | 13 825,62 € |
| | PO Autonomie | 3 | 26 048,03 € | 9 269,00 € | |
| PEGOMAS | PO Autonomie | 6 | 35 869,18 € | 14 695,00 € | |
| | PO Energie | 1 | 43 906,22 € | 10 500,00 € | |
| PEYMEINADE | PO Energie | 5 | 87 498,82 € | 35 238,77 € | 9 407,23 € |
| | PO Autonomie | 1 | 6 882,63 € | 3 441,00 € | |
| SAINT-AUBAN | PO Energie | 1 | 29 718,79 € | 12 887,07 € | 5 971,96 € |
| SAINT CEZAIRE | PO Energie | 1 | 12 758,69 € | 5 513,98 € | 2 776,02 € |
| | PO Autonomie | 1 | 1 302,77 € | 651,00 € | |
| SAINT VALLIER | PO Energie | 3 | 43 362,61 € | 16 044,81 € | 8 836,19 € |
| SERANON | PO Energie | 1 | 31 072,25 € | 14 938,05 € | 4 499,95 € |
| TOTAL | | 80 | 1 742 469,03 € | 684 430,03 € | 151 152,00 € |
| | | | | | 835 582,03 € |

| Nombre de dossiers agréés ANAH au 31/12/2021 depuis le début de l'OPAH | |
|---|---|
| Type de dossier | Nombre de dossier |
| PO Energie | 111 |
| PO Autonomie | 92 |
| PO Travaux lourds | 1 |
| PB Insalubrité | 1 |
| PB Travaux lourds | 14 |
| PB Energie | 1 |
| Substitution financière VdG | 5 |
| TOTAL | 225 |

En 2021 :
-montant de travaux éligibles = **1 742 469,03 € HT**
-montant de subventions agréées par l'ANAH : **835 582,03 €**

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

(3) Nombre de dossiers agréés par la CAPG : **85 dossiers**

| Répartition des dossiers agréés par la CAPG en 2021 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Commune | Type de dossier | Nombre de dossier | Montant de travaux subventionnés | Montant de la subvention CAPG | Montant de la subvention + prime Région |
| Andon | PO énergie | 1 | 14 128,54 € | 2 129,00 € | 1 064,00 € |
| Auribeau | PO autonomie | 1 | 1 901,00 € | 177,00 € | - € |
| | PO énergie | 2 | 52 782,80 € | 5 000,00 € | 6 142,00 € |
| Cabris | PO autonomie | 1 | 5 380,00 € | 1 614,00 € | - € |
| | PO énergie | 2 | 38 207,51 € | 4 733,00 € | 1 116,50 € |
| Escragnolles | PO autonomie | 1 | 7 465,00 € | 998,00 € | - € |
| Grasse | PO énergie | 14 | 248 413,63 € | 27 517,00 € | 14 894,00 € |
| | PO autonomie | 14 | 99 395,49 € | 23 724,00 € | 3 851,30 € |
| | PB Travaux lourds | 7 | 274 847,13 € | 52 964,00 € | 41 028,16 € |
| La Roquette | PO énergie | 1 | 23 366,80 € | 2 308,00 € | 3 491,00 € |
| | PO autonomie | 2 | 8 280,78 € | 1 243,00 € | - € |
| Le Tignet | PO énergie | 2 | 40 374,35 € | 4 168,00 € | 7 613,00 € |
| Mouans-Sartoux | PO énergie | 5 | 84 831,85 € | 11 006,00 € | 600,50 € |
| | PO autonomie | 7 | 57 685,45 € | 10 193,50 € | - € |
| Pégomas | PO autonomie | 4 | 33 733,86 € | 4 759,00 € | 1 185,50 € |
| | PO énergie | 2 | 38 014,70 € | 4 193,00 € | - € |
| Peymeinade | PO autonomie | 1 | 6 882,63 € | 2 000,00 € | - € |
| | PO énergie | 7 | 137 354,45 € | 16 999,00 € | 6 264,63 € |
| St Auban | PO énergie | 1 | 29 718,79 € | 2 167,00 € | 4 056,00 € |
| St Cézaire | PO énergie | 2 | 42 758,69 € | 4 661,00 € | 1 080,50 € |
| | PO autonomie | 1 | 1 302,77 € | 390,00 € | - € |
| St Vallier | PO autonomie | 1 | 5 170,00 € | 1 551,00 € | - € |
| | PO énergie | 3 | 43 362,61 € | 7 359,00 € | 1 180,00 € |
| Séranon | PO énergie | 2 | 36 689,00 € | 3 809,00 € | 4 315,00 € |
| Spéracedes | PO autonomie | 1 | 11 329,60 € | 2 000,00 € | - € |
| **TOTAL** | | **85** | **1 343 377,43 €** | **197 662,50 €** | **97 882,09 €** |
| | | | | | **295 544,59 €** |

En 2021 :
-montant de travaux éligibles = **1.343.377,43 € H.T.**
-montant total de subventions agréées par la CAPG et la Région = **295 544.59 €**

(4) 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 2021, la SPL a réalisé 9 visites pour 9 logements, sur 6 communes, suite à des plaintes de locataires :

| Répartition des visites réalisées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **communes** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **Total** |
| Auribeau | | 1 | | 1 | | **2** |
| Cabris | | | | | | **0** |
| Caille | | | | | 1 | **1** |
| La Roquette | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | **14** |
| Mouans Sartoux | | 1 | 2 | | | **3** |
| Pégomas | 4 | 6 | 2 | 2 | 1 | **15** |
| Peymeinade | 2 | 2 | 2 | 1 | | **7** |
| St Auban | | | | 1 | | **1** |
| St Cézaire | | | | 1 | 1 | **2** |
| Spéracedes | | | | | 1 | **1** |
| St Vallier | | 1 | | 4 | 3 | **8** |
| **Total** | **9** | **14** | **9** | **13** | **9** | **54** |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

B) 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 construire un espace polyvalent dit « BATIPOLY » qui permettra de répondre à toutes les attentes identifiées sur sa commune. Ce nouvel équipement public sera un lieu d'accueil de la vie associative, de 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.

Sur proposition du jury, La Commission d'Appel d'Offres de la commune de Saint Cézaire a retenu le groupement Pasqualini Frédéric, Architecte et EGIS Bâtiments Méditerranée, BET pluridisciplinaire en date du 12 février 2019.

Le marché de maîtrise d'œuvre a été notifié le 15 mars 2019 et des comités de pilotages ont été instaurés afin de suivre toutes les étapes de conception du projet.

- ⇨ Les phases Esquisse, APS et APD ont ainsi été validées et le dossier PRO a été remis en date du 17 décembre 2019.

Le projet a été présenté le 14 novembre 2019 en commission BDM et a reçu un avis favorable pour la phase de conception en vue de l'obtention du label niveau argent.

Le permis de construire a été délivré le 29 mai 2020.

Après une remise complète du DCE, la consultation des entreprises a été lancée le 19 février 2020. La période de confinement liée au COVID a nécessité le report de la remise des offres initialement prévu le 02 avril 2020 au 03 juin 2020.

Accusé de réception en préfecture
006-210600619-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

L'équipe de maîtrise d'œuvre a ensuite procédé à l'analyse des 57 offres pour les 17 lots.

La nouvelle équipe municipale élue a souhaité interrompre le déroulement de l'opération pour une durée de 6 mois afin d'analyser la programmation de l'équipement et apporter d'éventuelles modifications.

Cet arrêt de mission s'est concrétisé par un arrêté municipal en date du 5 mai 2021.

C) <u>L'assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la création d'un logement pour le compte de la commune de Saint-Cézaire-sur Siagne</u> :

La Commune de Saint-Cézaire-Sur-Siagne souhaite requalifier un logement communal situé Place de la liberté, afin de pouvoir le mettre en location.

Pour cela, elle a confié à la SPL Pays de Grasse Développement, dont elle est actionnaire et dans le cadre de prestations intégrées dites In House, exonérant toute mise en concurrence, la réalisation des travaux de requalification du logement communal.

Il est ainsi prévu de lui confier les missions suivantes :
- D'établir un cahier des charges de travaux et une estimation financière
- De consulter et sélectionner des entreprises
- De suivre le chantier jusqu'à sa réception.

Un projet comportant plusieurs scenarri a été proposé à la commune pour choix et validation avant organisation de la consultation des entreprises.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

## 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 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 2021, les produits d'exploitation se sont élevés à 517.059,63 euros contre 395.728,37 euros sur l'exercice précédent ;

* Les charges externes ont été de 80.827,18 euros, contre 87.373,77 euros sur l'exercice précédent ;

* Les salaires et charges sociales représentent un total de 367.140,53 euros, contre 343.633,75 euros sur l'exercice précédent ;

* Le compte de résultat fait apparaître un résultat d'exploitation bénéficiaire de 48.544,60 euros contre un résultat déficitaire de 52.666,77 euros sur l'exercice précédent, ainsi qu'un résultat financier excédentaire de 173,96 euros contre un résultat financier excédentaire de 325,30 euros sur l'exercice précédent ;

* Le résultat courant avant impôt s'élève à 48.718,56 euros contre – 52.341,47 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 bénéfice s'élevant à 48.718,56 euros contre un déficit s'élevant à 50.858,47 euros sur l'exercice précédent.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

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

| Signe | Eléments | Montant |
|---|---|---|
| | Les produits d'exploitation | 3.072.657,55 € |
| - | Les charges d'exploitation | 3.024.112,95 € |
| = | **Résultat d'exploitation** | **48.544,60 €** |
| | | |
| | Les produits financiers | 173,96 € |
| - | Les charges financières | 0 € |
| = | **Résultat financier** | **+ 173,96 €** |
| | | |
| = | **Résultat courant avant impôt** | **48.718,56 €** |
| | | |
| | Les produits exceptionnels | 0 € |
| - | Les charges exceptionnelles | 0 € |
| = | **Résultat exceptionnel** | **0 €** |
| | Impôt sur les sociétés | 0 € |
| | | |
| | Total des produits | 3.072.831,51 € |
| - | Total des charges | 3.024.112,95 € |
| **=** | **Résultat de l'exercice** | **48.718,56 €** |
| | | |
| | **Solde** | **48.718,56 €** |
| - | Dotation à la réserve légale | 0 € |
| - | Dotation aux autres réserves | 0 € |
| **=** | **Affectation au Report à nouveau** | **48.718,56 €** |
| **=** | **Solde** | **0 €** |

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice au compte « report à nouveau » pour 48.718,56€. Nous vous informons que cette affectation porterait les capitaux propres de la société à **258.113,30** euros.

La décomposition des capitaux propres de la société serait :

- **Capital social = 291.177,59 €**
- **Prime d'émission d'action = 1.606,07 €**
- **Réserve légale = 29.117,76 €**
- **Autres réserves = 235.725,03 €**
- **Report à nouveau = -299.513,15 €**

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

## 2.3. 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.

## 2.4. 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 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| I. Situation financière en fin d'exercice | | | | | |
| a) Capital social | **291.177,59** | **291.177,59** | **291.177,59** | **291.177,59** | **291.177,59** |
| b) Nombre d'actions émises | 19.100 | 19.100 | 19.100 | 19.100 | 19.100 |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions | - | - | - | - | - |
| II. Résultat global des opérations effectives | | | | | |
| a) Chiffres d'affaires Hors Taxes | 1.625.164 | 9.219 | 6.206.406 | 973.082 | 694.191 |
| b) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions | -51.214 | -93.813 | 371.594 | 41.501 | - 436.330 |
| c) Impôts sur les bénéfices (Crédit) | 0 | 0 | 0 | - 1.483 | 0 |
| d) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions | -77.219 | -99.259 | -32.394 | -50.858 | 48.718 |
| e) Montant des bénéfices distribués | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Résultat des opérations réduit à une seule action | | | | | |
| a) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions | -2,68 | -4,91 | 19,45 | 2,17 | - 22,54 |
| b) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions | - 4,04 | - 5,20 | - 1,70 | - 2,66 | + 2,55 |
| c) Dividende versé à chaque action | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IV. Personnel | | | | | |
| a) Nombre de salariés (en ETP) | 10 | 7 | 6 | 6 | 6 |
| b) Montant de la masse salariale | 342.705 | 272.734 | 263.105 | 240.292 | 260.692 |
| c) Montant des charges sociales | 145.597 | 117.884 | 108.093 | 103.341 | 106.448 |

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

Néant

## 2.6. ACTIONNARIAT SALARIÉ :

Néant

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

# III. Le bilan social :

## 3.1. CONVENTIONS REGLEMENTÉES :

Il n'y a pas eu de contractualisation de convention règlementée au cours de l'exercice 2021 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 25/09/2020, 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 trois reprises :

*** Le 27 Mai 2021** portant principalement sur les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2020, ainsi que sur les différentes opérations d'aménagement et missions.

*** Le 7 Octobre 2021** portant principalement sur les différentes opérations d'aménagement et missions de la SPL.

*** Le 4 Novembre 2021** portant principalement sur les différentes opérations d'aménagement et missions de la SPL.

## 3.4. RESSOURCES HUMAINES :

A la fin de l'exercice 2021, l'effectif de la SPL était de 4 personnes en contrat à durée indéterminée et 2 personnes en contrat à durée déterminée.

Il est composé de deux Ingénieurs-Cadres et quatre ETAM.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

# 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.

- ⇨ 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 2021 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.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

## V. Perspectives 2022 :

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

a) Sur la concession d'aménagement du centre historique, engager les démarches dans la perspective de céder certains biens :
   - 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 : logement du 27 rue marcel Journet ; deux studios du 6 Rue de l'Oratoire, …
   - Livrer les 2 commerces situés rue Paul Goby (25/27 et 29) donnant sur la place Maurel.

b) Sur la concession d'aménagement NPNRU :
   - Engager les travaux pour les îlots Médiathèque Sud et Sainte Marthe 2,
   - Suivre les procédures de DUP pour les îlots Placette et Roustan engagées pas EPF PACA pour reprendre les études en temps masqué.

### 2. Concernant l'opération de pépinière commerciale et la boucle commerciale du centre historique de Grasse :

a) Réaliser la cession de certains commerces de la pépinière,
b) Poursuivre la gestion locative des commerces,
c) Continuer à acquérir les locaux de la nouvelle boucle commerciale,
d) Finaliser les études portant sur la boucle commerciale et consulter les entreprises pour la réalisation des travaux.

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

a) Lancer la consultation et démarrer les travaux de dévoiements des réseaux sur Martelly,
b) Accompagner le démarrage des travaux par de la pédagogie et de la communication,
c) Acquérir les derniers biens nécessaires à la maîtrise totale de l'opération auprès de la Ville de Grasse et de l'EPF PACA en fonction du résultat en cassation du dernier recours sur le PC,
d) Signer l'acte de vente des terrains avec le promoteur en fonction du résultat en cassation du dernier recours sur le PC, fin 2022, début 2023,
e) Solder la subvention ANRU et obtenir le 1er acompte NPNRU,
f) Demander le 1er acompte du fond friche avant Octobre 2022,
g) Engager l'opération d'accessibilité de la résidence des Cordeliers.

### 4. Les autres missions :

a) Assister la Ville de Grasse sur les différentes actions au sein du Centre Historique :
   - Poursuivre l'animation de l'opération façades avec notification de l'obligation de réaliser les travaux par secteurs géographiques,
   - Poursuivre l'animation de l'opération devantures commerciales et portes en centre historique,
   - Poursuivre l'animation de l'opération de ravalement des façades sur le boulevard Victor Hugo avec contact des syndics et copropriétaires.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

b) Poursuivre l'aménagement des différents terrains Féragnon-Centre-village-Nord sur La Roquette sur Siagne :
   - Réaliser la vente de la parcelle AH 560,
   - Acquérir le foncier auprès de la commune et de l'EPF sur l'extension centre-village Nord,
   - Signer l'acte de vente avec la SAGEC, opérateur retenu pour la réalisation du deuxième programme de construction,
   - Démarrer les travaux de viabilisation sur la phase Centre Village Nord.

c) Animer les dispositifs de l'OPAH et sur l'ensemble des 23 communes de la CAPG :
   - Poursuivre l'animation de la convention en cours,
   - Participer à l'élaboration de la nouvelle OPAH intercommunale et OPAH RU sur Grasse-centre pour les cinq prochaines années, qui devraient débuter en Octobre 2022.

d) Assister la commune de Saint-Cézaire :
   - Proposer de nouvelles missions d'accompagnement conformément à l'arrêté municipal du 5 mai 2021.

e) Accompagner les communes actionnaires dans leur projet d'aménagement, de construction d'équipements publics et de conseils.

**5. <u>Création d'un outil foncier :</u>**

a) Assister la Ville de Grasse et la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse sur la création d'un outil foncier dédié à l'intérêt général, avec pour objectif de dynamiser l'activité économique et commerciale et de favoriser l'attractivité résidentielle, sur le territoire du pays grassois : SEM Pays de Grasse Dynamiques.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

# 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 31/12/2021 :

| ACTIONNAIRES | Montants | % | Actions |
|---|---|---|---|
| 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 |
| | **291 177,59 €** | **100,00%** | **19 100** |

## 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 2.000.000 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

**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, en maintenant les modalités initiales :

- **Montant** : 768.293,75€
- **Maintien du Taux Fixe** : 1,95%
- **Nouveau terme du contrat** : 26/09/2021

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

**Au 15 mai 2020**, le prêt a fait l'objet d'un report de deux échéances trimestrielles, entraînant la dernière échéance au 26/03/2022 et en maintenant le taux à 1,95%.

Les sommes d'un montant de 177.447,12 € en capital, et 3.043,52 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2021.

- Il reste donc au 31/12/2021 un montant de capital de 44.903,78 € et des intérêts pour 218,88 € à rembourser d'ici le 26/03/2022.

- Il a été contracté le 23/09/2014 un emprunt d'un montant de 1.500.000 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

**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, en maintenant les modalités initiales :

- **Montant** : 562.500€
- **Maintien du Taux** : Euribor 3 mois + 1,55 de marge
- **Nouveau terme du contrat** : 30/07/2021

Les sommes d'un montant de 562.500 € en capital, et 4.338,65 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2021, **ce qui a permis de solder cet emprunt le 30 Juillet 2021.**

- Il a été contracté le 16/07/2021 un emprunt d'un montant de 564.215 euros auprès d'Arkéa Banque, pour **une durée de six années** selon les modalités indiquées ci-après :

  - **Montant** : 564.215€
  - **Mode d'amortissement du capital** : constant
  - **Périodicité des échéances** : trimestrielle
  - **Conditions financières** :
    - Frais de dossier : 2.000 €
    - Taux fixe : 1,30%
  - **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

Par délibération du conseil municipal en date du 29 Juin 2021, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

Accusé de réception en préfecture
006-210600598-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

Les sommes d'un montant de 47.017,92 € en capital, et 3.043,39 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2021.

- Il reste donc au 31/12/2021 un montant de capital de 517.197,08 € et des intérêts pour 19.330,24 € à rembourser d'ici le 30/06/2027.

- Il a été contracté le 08/08/2016 un emprunt d'un montant de 1.000.000 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, en maintenant les modalités initiales :

- **Montant** : 1.000.000€
- **Maintien du Taux Fixe** : 1,58%
- **Nouveau terme du contrat** : 25/12/2021

Les sommes d'un montant de 1.000.000 € en capital, et 30.151,67 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2021, **ce qui a permis de solder cet emprunt le 23 Décembre 2021.**

- Il a été contracté le 14/12/2021 un emprunt d'un montant de 1.500.000 euros auprès de la Caisse d'Epargne, pour **une durée de trois années** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 1.500.000€
- **Durée** : 6 années
- **Mode d'amortissement du capital** : Echéances constantes
- **Périodicité des échéances** : annuelle
- **Conditions financières** :
  - Frais de dossier : 1 500 €
  - Taux fixe maximal : 1.18 %
- **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

Par délibération du conseil municipal en date du 9 Novembre 2021, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

Le 22 Décembre 2021 la somme de 1.190.460 € a été débloquée, il reste donc la somme de 309.540 € à débloquer au plus tard le 13/12/2022.

La somme de 117,06 € en intérêts a été réglée au cours de l'exercice 2021.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

↳ Il reste donc au 31/12/2021 un montant de capital de 1.190.460 € et des intérêts pour 76.603,02 € à rembourser d'ici le 25/12/2028.

- Il a été contracté le 17/12/2019 un emprunt d'un montant de 5.000.000 euros auprès du Crédit Agricole, pour **une durée de six 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 : 1.000 €
    - Taux : fixe de 0,46%
    - Différé d'amortissement du capital : 36 mois
  - **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

La somme de 23.000€ en intérêt a été réglée au cours de l'exercice 2021.

↳ Il reste donc au 31/12/2021 un montant de capital de 5.000.000 € et des intérêts pour 63.327,05 € à rembourser d'ici le 19/12/2025.

### 2.2. Concession du NPNRU avec la Ville de Grasse :

- Il a été contracté le 15/10/2021 un emprunt d'un montant de 800.000 euros auprès de La Banque Postale, pour **une durée de Sept années** selon les modalités indiquées ci-après :

  - **Montant du prêt** : 800 000 €
  - **Durée** : sept années
  - **Mode d'amortissement du capital** : constant
  - **Taux d'intérêt annuel** : fixe de 0,98%
  - **Périodicité des échéances** : annuelle
  - **Commission d'engagement** : 0.2% du montant du prêt soit 1 600 €
  - **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

Par délibération du conseil municipal en date du 28 Septembre 2021, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

Le 30 Novembre 2021 la somme totale du prêt d'un montant de 800.000 € a été débloquée.

↳ Il reste donc au 31/12/2021 un montant de capital de 800.000 € et des intérêts pour 31.686,67 € à rembourser d'ici le 15/12/2028.

Accusé de réception en préfecture
006-210600019-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

2.3. Sur la Concession d'aménagement des terrains Ferraghon/Centre village Nord 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 :

  - **Montant** : 400.000€
  - **Mode d'amortissement du capital :** Constant
  - **Périodicités des échéances** : Trimestrielle
  - **Conditions financières** :
    - Frais de dossier : 400 €
    - Taux fixe : 0,80%
  - **Garantie d'emprunt :** 80% de la Ville de la Roquette sur Siagne

**Le 16 Avril 2020**, il a été débloqué le solde du prêt, à savoir la somme de 169.873,97 €.

Les sommes d'un montant de 149.906,84 € en capital, et 1.959,16 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2021.

↳ Il reste donc au 31/12/2021 un montant de capital appelé de 151.109,67 € et des intérêts pour 756,30 € à rembourser d'ici le 15/12/2022.

2.4. 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

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 €.

**Au 16 avril 2020**, le prêt a fait l'objet d'un report de deux échéances trimestrielles, à la demande du Tennis-club de Mouans-Sartoux qui a pris en charge le coût supplémentaire de 489,02€ d'intérêts financiers, entraînant la dernière échéance au 15/07/2025 et en maintenant le taux à 0,95%.

Les sommes d'un montant de 20.841,04 € en capital, et 1.333,36 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2021.

↳ Il reste donc au 31/12/2021 un montant de capital de 77.810,22 et des intérêts pour 1.421,78 € à rembourser d'ici le 15/07/2025.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

## 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 2027 :

*** Des produits (hors subventions et participations) ont été constatés pour 100.217 Euros :**

- Des cessions foncières ont été réalisées, pour un montant de 34.685 euros,
- Des produits ont été constatés pour 65.532 euros, correspondant à des loyers et produits financiers.

*** Des subventions émanant des partenaires (ANRU-CD06) ont été constatées à hauteur de 7.944 Euros au cours de l'exercice 2021.**

* **La participation communale versée en 2021 s'élève à 25.000 Euros.**

*** Des charges ont été constatées pour 287.195 Euros :**

- Acquisition foncière 32.200 euros,
- Frais liés aux actes 3.563 euros,
- Travaux 72.071 euros,
- Honoraires techniques 32.863 euros,
- Etudes 3.700 euros,
- Frais financiers 52.024 euros,
- Frais divers 69.916 euros,
- Rémunération de la structure 19.022 euros,
- Aucune Pertes sur créances irrecouvrables
- Prorata de TVA 1.836 euros

↳ Les encours à fin 2021 s'élèvent à 14.403.486 euros, compte tenu d'une production stockée d'une valeur de 161.640 € en 2021.

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2021 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant négatif de 2.253 €.

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 7 Décembre 2021 par la commune, portant sur un cumul réalisé au 31/12/2020 :

↳ La participation communale au titre de l'exercice 2021 s'est élevé à 25.000 € permettant à la concession de couvrir en partie les besoins de financements.

↳ Les montants totaux cumulés du CRAC au 31 Décembre 2020 s'élèvent ainsi à :

- En recettes : 43,422 M€ T.T.C.
- En dépenses : 49,692 M€ T.T.C.

↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 77,009 M€ T.T.C.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

3.2. La concession d'aménagement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour le centre historique de Grasse signée le 27 Janvier 2020 :

*** Des produits (hors subventions et participations) ont été constatés pour 23 Euros correspondant à des produits financiers.**

*** Des subventions émanant des partenaires (ANRU-CAPG) ont été constatées à hauteur de 379.307 Euros pour un encaissement de 862.798 Euros au cours de l'exercice 2021.**

* **La participation communale versée en 2021 s'élève à 200.000 €.**

*** Pour rappel, une avance de trésorerie d'un montant de 100.000€ a été accordée par la commune de la Roquette sur Siagne et a été versée le 8 Novembre 2021.**

*** Des charges ont été constatées pour 1.160.869 euros :**

- Acquisitions foncières et frais 862.145 euros,
- Travaux 4.862 euros,
- Honoraires 7.247 euros,
- Analyse Site + Etudes 201.959 euros
- Rémunération de la structure 72.936 euros,
- Frais financiers 1.944 euros
- Frais divers 9.776 euros,

↳ Les encours à fin 2021 s'élèvent à 799.891 euros, compte tenu d'une production stockée d'une valeur de 619.269 € en 2021.

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2021 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant négatif de 37.731 €.

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 7 Décembre 2021 par la commune, portant sur un cumul réalisé au 31/12/2020 :

↳ La participation communale au titre de l'exercice 2021 s'est élevé à 200.000 € permettant à la concession de couvrir en partie les besoins de financements.

↳ Les montants totaux cumulés du CRAC au 31 Décembre 2020 s'élèvent ainsi à :

- En recettes : 200.000 € H.T.
- En dépenses : 136.386 € H.T.

↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 15.151.775 € H.T.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

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

*** Des produits (hors subventions et participations) ont été constatés pour 916 Euros correspondant à des produits financiers**

*** Sur 2021, un premier acompte de subvention de l'Etat (DETR) a été encaissé pour 28.320 Euros. Le montant des subventions constaté en comptabilité s'élève à 77.597 Euros.**

*** Des charges ont été constatées pour 1.102.181 Euros :**

- Acquisitions foncières 380.356 euros,
- Frais/acquisitions 8.054 euros,
- Travaux 596.616 euros,
- Honoraires techniques 31.414 euros,
- Rémunération de la structure 81.500 euros,
- Frais financiers 2.291 euros,
- Frais divers 1950 euros,

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2021 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant négatif de 492.377 €.

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 31 Août 2021, portant sur un cumul réalisé au 31/12/2020 :

- La participation communale au titre de l'exercice 2021 s'est élevée à 81.500 €. Ce montant correspondant à un produit pour neutraliser la charge relative à la rémunération de la structure.

- Les montants totaux cumulés du CRAC au 31 Décembre 2020 s'élèvent ainsi à :
  - En recettes : 4.186.573 € H.T.
  - En dépenses : 3.804.881 € H.T.

- Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 11.243.604 € H.T en dépenses et de 11.984.927 € H.T. en recettes, avec un excédent de 741.323 € H.T. en fin d'opération à reverser à la commune.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

# IV. Acquisitions et cessions immobilières

## 1.1. Utilisation des prérogatives de puissance publique :

La SPL Pays de Grasse Développement a eu recours au Droit de Préemption Urbain durant l'année 2021 pour les biens situés 23 Rue Marcel Journet d'une part et 2 Place César Ossola d'autre part.

## 1.2. Listes des acquisitions foncières en 2021 :

* 2 actes d'acquisition ont été signés durant l'année 2021 au sein de la concession d'aménagement du Centre historique :

- Le 06/04/2021
  Acquisition du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé à Grasse, 11 Rue de l'Oratoire, d'un couloir permettant de relier les parties avant et arrière d'un commerce – parcelle section BH 472 (Lot 22) pour 200 €

- 02/12/2021
  Acquisition par voie de préemption, de Monsieur L'HEVEDER, d'un commerce situé 2 Place César Ossola – parcelle section BH 187 (lot 19) pour 32 000 €.

* 2 actes d'acquisition ont été signés durant l'année 2021 au sein de la concession d'aménagement du NPNRU :

- Le 02/12/2021
  Acquisition par voie de préemption, de Messieurs FRANZA, d'un commerce situé 23 Rue Marcel Journet – parcelle section BE 302 (Lot 1) pour 15 000 €

- 20/12/2021
  Acquisition d'EPF PACA de l'îlot Sainte Marthe 2, composé de 3 immeubles entiers, situés 9 Rue de la Vieille Boucherie, 1 et 3 Traverse Sainte Marthe, respectivement cadastrés BE 67/68 et 69, pour 835 929.20 € TTC

* 2 actes d'acquisition ont été signés durant l'année 2021 au sein de la concession d'aménagement de La Roquette :

- Le 29/04/2021 :
  Acquisition d'EPF PACA de deux parcelles respectivement situées 3 et 15 Chemin du Lac, cadastrées AH 375 et AH 376 pour 387 425,75 € TTC

- Le 29/04/2021 :
  Acquisition de la commune de La Roquette sur Siagne, de la parcelle située au lieu-dit Féragnon, cadastrée AH 374, pour l'euro symbolique

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20221206-2022-182-DE
Date de télétransmission : 07/12/2022
Date de réception préfecture : 07/12/2022

1.3. Listes des cessions foncières en 2021 :

* 2 actes de cession ont été signés durant l'année 2021 au sein de la concession d'aménagement du centre historique de Grasse :

- 09/04/2021 :
  Cession à la société WA, d'un local situé 4 Rue de l'Oratoire, cadastré BE 191, lot 2 pour 18 000 € TTC.

- Le 18/11/2021 :
  Cession à Monsieur Ben Taieb et Madame Bianay, d'un appartement situé 3 Rue Paul Goby, cadastré BE 46, lot 6 pour 17 000 € TTC.

*Un acte de cession a été signé durant l'année 2021 au sein de la concession d'aménagement de La Roquette

- Le 28/12/2021

Cession à l'euro symbolique à la Commune de la Roquette sur Siagne, sur la parcelle cadastrée AH 648 située 330 Boulevard du 8 Mai, Volume 2 :
Lot 1 / 2 / 12 / 24 / 25 /78 correspondant à des locaux commerciaux du programme Cœur Saint Georges.