



RAPPORTS DE GESTION ET DES MANDATAIRES SOCIAUX EXERCICE 2019

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A. LE RAPPORT DE GESTION :

I. Le bilan d'activités des réalisations en 2019

1.1 Restructuration Urbaine du Centre Ancien de Grasse :

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

1.2. Aménagement urbain et économique :

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

1.3. Animations et assistance d'Opérations :

- A. L'animation de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale
- B. L'animation de l'Espace Info Energie du Pays de Grasse
- C. L'assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la réalisation d'une salle polyvalente « BATIPOLY » pour la commune de Saint-Cézaire-Sur-Siagne
- D. L'assistance dans l'élaboration du dossier « Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine » auprès du Pays de Grasse

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

IV. Rapport du Conseil sur le Gouvernement d'Entreprises

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

V. Perspectives

B. RAPPORT DES MANDATAIRES SOCIAUX :

I. Répartition du capital social

II. Les garanties d'emprunt

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

III. Les conventions et missions

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

IV. Acquisition et cessions immobilières

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

INTRODUCTION :

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

- Le Conseil d'Administration s'est réuni à trois reprises les 1^{er} Mars, 24 Mai et 3 Octobre 2019 et l'Assemblée Générale s'est réuni le 21 Juin 2019.
 - Le Conseil d'Administration du 24 Mai et l'Assemblée Générale du 21 Juin ont approuvé principalement les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2018.
 - Les Conseils d'Administration des 1^{er} Mars et 3 Octobre ont délibérés et approuvés différents points concernant les opérations de la SPL :
 - ✓ La Concession d'aménagement du centre historique de Grasse avec : l'approbation du CRAC et des avenants n°24 et 25, de plusieurs actes fonciers, ainsi que la renégociation du prêt bancaire du crédit agricole de 5M€ par l'allongement du différé d'amortissement ;
 - ✓ La Concession d'aménagement des terrains Feragnon-centre village Nord pour la commune de la Roquette sur Siagne, avec l'approbation du CRAC et d'un avenant n°3,
 - ✓ Le renouvellement de la mission d'animation de l'E.I.E.

I. Le bilan d'activités des réalisations en 2019 :

1.1. RESTRUCTURATION URBAINE DU CENTRE ANCIEN DE GRASSE :

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

Dans ce cadre-là, Pays de Grasse Développement a achevé l'ensemble des travaux de restructuration de tous les îlots dont elle a assuré la maîtrise d'ouvrage. La principale intervention en 2019 a porté sur l'achèvement du cœur d'îlot des Moulinets.

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

Enfin, les espaces extérieurs aménagés (Four de l'Oratoire et Moulinets) ont été rétrocédés à la commune de Grasse.

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

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

Un duplex situé sur les deux derniers niveaux de l'immeuble du 7, rue du Four de l'Oratoire a été commercialisé par acte en date du 29 juin 2019, au profit d'un particulier qui aura la charge d'en réaliser les travaux intérieurs.

Des travaux d'aménagement du commerce sur 2 niveaux ont été livrés le 7 mai 2019 en vue de sa mise en location. Par extension, ce local s'étend sur plusieurs immeubles pour former une surface totale de 120 m² en rez-de-chaussée.

Les espaces extérieurs aménagés par la SPL ont été rétrocédés à la commune de Grasse par actes en dates des 13 juin et 29 septembre 2019.



2. Restructuration de l'îlot opérationnel Sainte Marthe :

Depuis la cession de l'îlot restructuré par la SPL le 29 décembre 2017 au Groupe VILOGIA, ce dernier a démarré les travaux d'aménagement intérieur en fin d'année 2019 afin de produire 21 logements (en accession et aidés).



3. Restructuration de l'îlot opérationnel des Moulinets :

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

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

Les espaces extérieurs ont fait l'objet d'une rétrocession à la Commune par acte en date du 13 juin 2019. Les passages sont désormais ouverts quotidiennement pour permettre la déambulation du public et l'accès au cœur d'îlot. Un commerce installé au RDC de l'immeuble situé 6 rue des Moulinets anime l'espace.



4. Restructuration de l'îlot opérationnel Goby :

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

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

A ce titre, elle a missionné une équipe de maîtrise d'œuvre pour conduire les études du projet jusqu'à la phase DCE (dossier de consultation des entreprises). Une fois le coût des travaux arrêté, elle décidera de la poursuite de l'opération (vente à un opérateur en l'état du clos-couvert ou achèvement du programme avec vente directe à des particuliers)



5. Restructuration de l'îlot opérationnel Mougins Roquefort :

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

Le commerce a été vendu fin 2018 en vue de son aménagement et de son exploitation. Immobilière Méditerranée a entrepris les travaux de corps d'état secondaires en fin d'année 2019 pour achever les appartements.



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

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

1. Une action portant sur le conventionnement des logements :

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

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

- Depuis 2015, 52 logements ont été conventionnés, dont **40 sans travaux et 12 avec travaux**.
 - Nombre de dossiers à l'étude : 8 contacts avec des propriétaires bailleurs, représentant 15 conventions avec travaux et 16 conventions sans travaux.
- Depuis 2015, le nombre de contacts classés sans suite : 20 contacts représentant 39 logements.

➤ SOIT 52 LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

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

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

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

Voici les résultats sur l'année 2019 :

- **Pour les façades :**
 - 20 nouveaux contacts sur l'année 2019 (100 contacts depuis le début de l'opération)
 - 6 façades réalisées en 2019, qui s'ajoutent aux 14 façades réalisées depuis 2016
 - 26 dossiers à l'étude
 - 12 dossiers déposés aux Conseils Municipaux, qui s'ajoutent aux 22 dossiers déposés aux précédents Conseils Municipaux
 - 2 dossiers sans suite pour l'année 2019 (33 dossiers classés sans suite depuis le début de l'opération)



Façade 1 rue des Sœurs



Façade 8 rue Jean Ossola / rue Mirabeau



Façade 15 rue Jean Ossola



Façade 3 rue Amiral de Grasse

➤ **Pour les commerces :**

- 7 nouveaux contacts
- 2 devantures commerciales réalisées en 2019 qui s'ajoute aux 4 devantures commerciales déjà réalisées depuis 2016
- 2 dossiers à l'étude
- 4 dossiers déposés aux Conseils Municipaux
- 1 dossier sans suite

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

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

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

➤ Pour les portes :

- 15 nouveaux contacts
- 2 portes réalisées en 2019 qui s'ajoutent aux 35 portes rénovées réalisées depuis 2016
- 31 dossiers à l'étude
- 5 dossiers déposés aux Conseils Municipaux
- 12 dossiers sans suite



15 rue J. Ossola



12 rue J. Ossola



14 rue J. Ossola



2 rue J. Ossola

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

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

- En 2016 à hauteur de 7.683€
- En 2017 à hauteur 89.743€
- En 2018 à hauteur de 235.402 €

- En 2019 à hauteur de 221.027,94 € ventilée de manière suivante :
 - a. Façades = 207.811,58 €
 - b. Commerces = 10.234,86 €
 - c. Portes = 2.981,50 €

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

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

Cette organisation a été modifiée lors du 4 trimestre 2019. Aussi, 2 journées de permanences ont été organisées dans le cadre de l'opération façades, portes et commerces.

Dorénavant, ces journées seront organisées par le Service du Patrimoine de la ville. La SPL s'inscrira lors de ces prochaines journées selon les différents besoins de rencontrer l'ABF

Ainsi en 2019 :

- Nombre de journées de permanence : 15, soit 80 journées depuis 2015
- Nombre de dossiers instruits : 60 (DP, AT, ou PC), soit 349 dossiers instruits depuis 2015
- Nombre de visites/ rendez-vous faits : 44, soit 299 visites/rendez-vous effectués depuis 2015
- Nombre de dossiers divers : 52, soit 238 dossiers divers depuis 2015

1.2. AMÉNAGEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE :

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

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

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

⇒ L'opération telle que redéfinie permet ainsi au total, l'intervention sur 53 cellules¹ formant après restructuration et regroupement un total de **31 commerces**¹ créés représentant 2.383 m².

Après la cession de cinq commerces les années précédentes, une cave a été vendue en 2019.

Quatre dossiers de vente ont été ouverts chez le notaire de la SPL pour les locaux :

- 19 rue Marcel Journet (SAF-SAF) à un investisseur
- 27 rue Marcel Journet à son occupante prioritairement en 2020
- 29 rue Marcel Journet (immeuble entier)
- et le rez-de-chaussée de l'îlot opérationnel Four Oratoire (contrat de location-vente sur 2 ans – Signature en 2021).

Enfin plusieurs intentions d'achat ont été confirmées pour les locaux :

- 22 et 25 rue Marcel Journet par la chocolaterie Maison Duplanteur en 2020,
- 25-27 et 29 rue Paul Goby (Îlot Goby) à Bouygues Immobilier en 2020,
- 14 rue de l'Oratoire (cave) par un habitant du centre ancien,
- 08 rue des Moulinets (îlot Moulinets) à l'ARROSOIR pour 2022,
- 17 rue Marcel Journet à l'occupant BOREA MEDIA en 2023

Ainsi, ce sont donc six ventes qui sont prévues sur l'année 2020 et d'autres suivront sur les années 2021 et 2022.

⇒ Fin 2019, 18 locaux sur 21 potentiels sont loués, soit un taux de location de 86 %.



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

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

L'année 2019 a principalement été marquée par :

- Le dépôt et l'obtention du Permis de Construire de Bouygues Immobilier
- La signature des promesses (Foncier et bâti, VEFA parkings)
- Préparation de l'Avant-Projet Définitif des Aménagements des espaces publics

- 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 :

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

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

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

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

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

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

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

Pour les besoins de l'évolution du projet, une enquête publique complémentaire a été organisée par arrêté municipal du 26/03/2018 afin d'adjoindre deux parcelles 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.

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

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

- La maîtrise foncière :

- La SPL Pays de Grasse Développement est propriétaire :
 - des RdC à vocation commerciale de l'îlot Goby,
 - de la totalité des anciens locaux Montlaur représentant 1.230 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
 - du lot du 12, rue Paul Goby pour permettre le passage sous immeuble

- 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.

- **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 le **désamiantage** des bâtiments Garage Gambetta et Parking Martelly, ainsi que la dépollution de l'ancien garage Gambetta dans le courant du 1^{er} 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 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 contentieux auprès du tribunal Administratif de Nice la fin du mois de décembre 2019.

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.

- **Financier : Obtention des financement du FEDER et du CRET**

Les évolutions du projet ayant conduit à l'augmentation du budget d'aménagement, la SPL a déposé deux dossiers de demandes de subvention auprès de la Région (CRET) et du FEDER. Les deux subventions ont été accordées en mai 2019 pour un peu plus de 1,1 M€.

Parallèlement, la SPL a demandé et obtenu un report des crédits ANRU (convention d'avril 2008) sur le NPNRU en cours de signature au premier semestre 2020.

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

- **La phase administrative :**

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

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

- Un avenant n°1 en date du 15 juin 2018, 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 28 novembre 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 octobre 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

- **Le programme :**

Sur le terrain Feragnon, le projet devrait permettre d'accueillir le programme de construction suivant :

- 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 doit réaliser 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 d'une centaine de logements dont 50 logements en résidence intergénérationnelle et une maison médicale.

La SPL Pays de Grasse Développement réalisera les travaux de viabilisation et de requalification du chemin du Lac permettant la desserte du nouveau programme.

- **La maîtrise foncière :**

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

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

- **La commercialisation :**

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).



Sur les terrains centre village nord, une consultation pour le choix d'une équipe « promoteur-concepteur » a été lancée le 25 juin 2019. Après sélection des dossiers de candidatures en commission technique en date du 05 août 2019, cinq candidats ont été invités à soumissionner en vue de la remise des offres le 21 novembre 2019.

Après analyse, la commission d'achat de la SPL s'est réunie en date du 16 décembre 2019 pour attribuer le marché d'opérateur au groupement SAGEC (mandataire), Carta Associés, Office Public de l'Habitat Cannes de Lérins, BET VRD, ICA, CS Ingénierie et Marshall Day Acoustics 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 (750.000 € HT).



- Les travaux d'aménagement :

Sur le terrain Feragnon, 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.

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

Cette première tranche de travaux d'élargissement de la RD a été entièrement réalisée et réceptionnée à la fin du mois de juin 2019.



Sur les terrains centre village nord, et après consultation de maîtres d'œuvre, la SPL a 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 le 15 novembre 2019.

1.3. ANIMATIONS ET ASSISTANCE D'OPÉRATIONS :

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

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

- Les principales missions de cette animation :

- (1) L'accompagnement des propriétaires, le suivi administratif et financier de leurs dossiers de demande de subventions, ainsi que leur mise en paiement et la recherche de financement complémentaire. 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 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).

1.1 Les résultats sur l'année 2019 de la mission d'animation

(1) Nombre de contacts renseignés : 242 contacts sur 20 communes

ANDON	4	LE MAS	1
AURIBEAU	13	LE TIGNET	7
BRIANCONNET	1	MOUANS SARTOUX	25
CABRIS	2	PEGOMAS	12
CAILLE	3	PEYMEINADE	19
COLLONGUES	1	SAINT CEZAIRE-SUR-SIAGNE	10
ESCRAGNOLLES	2	SAINT VALLIER-DE-THIEY	9
GARS	1	SAINT-AUBAN	3
GRASSE	106	SERANON	7
LA ROQUETTE	14	SPERACEDES	2

(2) Nombre de dossiers à l'étude : **132 dossiers sur 20 communes**

ANDON	2	LE MAS	1
AURIBEAU	3	LE TIGNET	3
BRIANCONNET	1	MOUANS SARTOUX	14
CABRIS	0	PEGOMAS	5
CAILLE	2	PEYMEINADE	12
COLLONGUES	1	SAINT CEZAIRE-SUR-SIAGNE	5
ESCRAGNOLLES	1	SAINT VALLIER-DE-THIEY	5
GARS	1	SAINT-AUBAN	3
GRASSE	61	SERANON	1
LA ROQUETTE	10	SPERACEDES	1

(3) Nombre de dossiers agréés par l'ANAH : **48 dossiers**

	Type de dossiers	Nombre de dossiers	Montant de travaux subventionnables	Montant de la subvention	Montant de la prime Energie
ANDON	Autonomie	1	7 298,50 €	3 649,00 €	
AURIBEAU	Autonomie	2	20 438,99 €	10 220,00 €	
	Energie	2	48 528,36 €	17 575,00 €	3 515,00 €
CABRIS	Energie	1	9 417,37 €	4 708,69 €	941,74 €
	Autonomie	1	4 252,00 €	2 126,00 €	
CAILLE	Energie	1	5 473,86 €	1 915,85 €	547,38 €
ESCRAGNOLLES	Energie	1	12 154,81 €	4 254,18 €	1 215,48 €
GRASSE	Energie	5	73 360,13 €	28 212,49 €	6 571,42 €
	Autonomie	14	132 344,71 €	63 037,00 €	
	Sortie de péril-substitution financière				
		2	24 054,00 €	24 054,00 €	
LA ROQUETTE	Autonomie	1	10 328,00 €	5 164,00 €	
MOUANS SARTOUX	Autonomie	3	31 042,00 €	11 381,00 €	
	Energie	1	22 037,81 €	7 000,00 €	1 600,00 €
PEGOMAS	Autonomie	1	11 015,00 €	5 508,00 €	
	Energie	3	63 846,01 €	19 641,31 €	4 128,83 €
PEYMEINADE	Autonomie	1	5 220,00 €	2 610,00 €	
ST CEZAIRE-SUR-SIAGNE					
	Autonomie	1	7 313,57 €	2 560,00 €	
ST VALLIER-DE-THIEY	Energie	2	54 762,83 €	20 000,00 €	4 000,00 €
SERANON	Energie	2	47 391,38 €	18 315,14 €	3 663,03 €
	PB Energie	1	9 631,86 €	2 407,97 €	1 500,00 €
SPERACEDES	Energie	1	32 367,00 €	10 000,00 €	2 000,00 €
VALDEROURE	Energie	1	16 727,65 €	5 855,00 €	1 600,00 €
TOTAL		48	649 005,84 €	270 194,63 €	31 282,88 €

⇒ En 2019, le montant de travaux éligibles total : **649.005€ HT**, pour un montant des subventions agréées par l'ANAH : **301.477€**

(4) Nombre de dossiers agréés par la CAPG : 39 dossiers

	Type de dossiers	Nombre de dossiers	Montant de travaux subventionnables	Montant de la subvention	Montant de la subvention Région	Montant de la subvention Caisse d'Epargne
AURIBEAU	Autonomie	2	20 438,99 €	3 250,00 €	2 044,00 €	2 000,00 €
	Energie	1	20 000,00 €	2 500,00 €	2 000,00 €	
BRIANCONNET	Energie	1	20 000,00 €	2 500,00 €		2 500,00 €
CABRIS	Energie	1	9 417,37 €	1 413,00 €	942,00 €	1 413,00 €
CAILLE	Energie	1	5 473,86 €	1 095,00 €		
GRASSE	Autonomie	10	88 412,31 €	15 733,00 €	4 753,74 €	9 733,00 €
	Energie	2	34 058,54 €	5 000,00 €	1 250,00 €	2 500,00 €
LA ROQUETTE	Autonomie	1	10 328,00 €	849,00 €	1 032,80 €	849,00 €
MOUANS SARTOUX	Autonomie	3	31 042,00 €	5 032,00 €		1 032,00 €
	Energie	2	27 007,68 €	3 902,00 €		1 402,00 €
PEGOMAS	Autonomie	2	14 635,00 €	2 296,00 €	1 101,50 €	2 296,00 €
	Energie	3	45 283,31 €	6 057,00 €		3 557,00 €
PEYMEINADE	Autonomie	1	5 220,00 €	1 565,00 €		1 565,00 €
ST CEZAIRE-SUR-SIAGNE	Energie	2	40 000,00 €	5 000,00 €		2 500,00 €
ST VALLIER-DE-THIEY	Energie	2	26 310,00 €	3 762,00 €		2 500,00 €
SERANON	Energie	2	36 630,28 €	5 000,00 €	1 250,00 €	5 000,00 €
	PB Energie	1	9 631,86 €	963,00 €		
SPERACEDES	Energie	1	20 000,00 €	2 500,00 €		2 500,00 €
VALDEROURE	Energie	1	16 727,65 €	2 500,00 €		
TOTAL		39	480 616,85 €	70 917,00 €	14 374,04 €	41 347,00 €

⇒ En 2019, le montant de travaux éligibles par l'ANAH est de **480.616,85€ HT**, pour un montant total des subventions agréées par la CAPG, la Région et la Caisse d'Epargne de **126.638,04€**

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

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

Durant l'année 2019, la SPL a réalisé 9 visites pour 9 logements, sur 4 communes, suite à des plaintes de locataires :

La Roquette-sur-Siagne : 3	Pégomas : 2
Mouans Sartoux : 2	Peymeinade : 2

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

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

Depuis, la convention a donné lieu à deux avenants avec la CAPG en dates des 7 juillet 2018 et 27 juillet 2019 pour proroger notre mission de septembre 2018 à août 2020. L'ADEME a reconduit ses aides à travers des annexes techniques notifiées le 20 novembre 2018 et 22 octobre 2019.

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

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

Sur l'année 2019, la SPL a eu 270 Contacts répartis sur l'ensemble des 23 communes de la Communauté d'agglomération, correspondant à 300 dossiers de rénovation énergétique.

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

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

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

Des contacts ont pu également être établis lors de manifestations (la fête du PNR des pré-Alpes ou la journée des services publics à saint Auban) ou de réunions locales (présentation des équipes et des dispositifs dans les mairies de quartier ; soirée des nouveaux arrivants).

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

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

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

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

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

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

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 les 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 en date du 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.



D) L'assistance dans l'élaboration du dossier « Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine » auprès du Pays de Grasse :

La Ville de Grasse s'est engagée dès 2008 dans un programme national de rénovation urbaine (PNRU) à l'intérieur duquel la SPL a assuré la maîtrise d'ouvrage de la restructuration d'îlots dégradés, la création de la pépinière commerciale ainsi que la conduite de l'ensemble des études portant sur la ZAC Martelly.

La loi de programmation pour la Ville du 21/02/2014 a transféré à l'échelle intercommunale la conduite du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sur les quartiers prioritaires de la politique de la Ville. Au plan local, son ambition, dans la parfaite continuité du programme ANRU précédent, est de transformer durablement le quartier du Grand Centre concentrant des difficultés urbaines en matière de dégradation du bâti et d'espaces publics.

Dans ce contexte, la Communauté d'agglomération a souhaité s'appuyer sur la connaissance et l'expertise de la SPL Pays de Grasse Développement en tant qu'outil d'aménagement et de conseil en matière de renouvellement urbain sur le centre historique de Grasse. A ce titre, la SPL s'est vue confier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dédiée au montage de la convention à intervenir entre les partenaires de la Ville et de la CAPG.

La mission a consisté à accompagner le porteur de projet vers la mise en œuvre opérationnelle du nouveau projet de renouvellement de Grasse Centre ancien, à travers la production des documents règlementaires, conformément aux modèles types fournis par l'ANRU : Le dossier de présentation et la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain et ses annexes.

Les éléments du dossier de présentation ont été extraits de l'étude de programmation conduite par ailleurs par un bureau d'études spécialisé, complétés et transmis à la CAPG qui a finalement mis en forme un dossier synthèse présenté au Comité National d'Engagement de l'ANRU en date du 3 avril 2019.

La convention a été rédigée à la suite de l'accord favorable de l'ANRU sur le programme présenté, et complété par la CAPG pour tenir compte des avis de ses différents partenaires. La CAPG a conduit les négociations pour parfaire la convention pluriannuelle dans sa forme définitive en fin d'année 2019.

La Ville de Grasse a délibéré sur une nouvelle concession d'aménagement en date du 10 décembre 2019 afin de confier à la SPL la maîtrise d'ouvrage (foncier, travaux et commercialisation) des nouveaux îlots (quatre) et de la prolongation de la future boucle commerciale (20 cellules).

II. Le bilan financier :

2.1. REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX :

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

2.2. RESULTAT ET AFFECTATION :

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

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

- * Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les produits d'exploitation se sont élevés à 432.154,92 euros contre 387.966,89 euros sur l'exercice précédent ;
- * Les charges externes ont été de 80.822,86 euros, contre 81.876,76 euros sur l'exercice précédent ;
- * Les salaires et charges sociales représentent un total de 371.197,84 euros, contre 390.617,35 euros sur l'exercice précédent ;
- * Le compte de résultat fait apparaître un résultat d'exploitation déficitaire de 32.703,26 euros contre un résultat déficitaire de 99.563,07 euros sur l'exercice précédent, ainsi qu'un résultat financier excédentaire de 309,66 euros contre un résultat financier excédentaire de 303,61 euros sur l'exercice précédent ;
- * Le résultat courant avant impôt s'élève à – 32.393,60 euros contre – 99.259,46 euros sur l'exercice précédent ;
- * Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés et du résultat exceptionnel, les comptes annuels font apparaître un déficit s'élevant à 32.393,60 euros contre un déficit s'élevant à 99.259,46 euros sur l'exercice précédent.

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

Signe	Eléments	Montant
	Les produits d'exploitation	3.580.310,94 €
-	Les charges d'exploitation	3.613.014,20 €
=	Résultat d'exploitation	- 32.703,26 €
	Les produits financiers	309,66 €
-	Les charges financières	0 €
=	Résultat financier	+ 309,66€
=	Résultat courant avant impôt	- 32.393,60 €
	Les produits exceptionnels	0 €
-	Les charges exceptionnelles	0 €
=	Résultat exceptionnel	0 €
	Impôt sur les sociétés	0 €
	Total des produits	3.580.620,60 €
-	Total des charges	3.613.014,20 €
=	Résultat de l'exercice	-32.393,60 €
	Solde	- 32.393,60 €
-	Dotation à la réserve légale	0 €
-	Dotation aux autres réserves	0 €
=	Affectation au Report à nouveau	- 32.393,60 €
=	Solde	0 €

Nous vous proposons d'affecter le déficit de l'exercice au compte « report à nouveau » pour – 32.393,60€. Nous vous informons que cette affectation porterait les capitaux propres de la société à **260.253,21** 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	=	- 297.373,24 €

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	2015	2016	2017	2018	2019
I. <u>Situation financière en fin d'exercice</u>					
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. <u>Résultat global des opérations effectives</u>					
a) Chiffres d'affaires Hors Taxes	1.348.652	815.991	1.625.164	9.219	6.206.406
b) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions	-91.796	49.262	-51.214	-93.813	371.594
c) Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions	-111.198	23.306	-77.219	-99.259	-32.394
e) Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
III. <u>Résultat des opérations réduit à une seule action</u>	-4,81	2,58	-2,68	-4,91	19,45
a) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions	-5,82	1,22	- 4,04	- 5,20	- 1,70
b) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions	0	0	0	0	0
c) Dividende versé à chaque action					
IV. <u>Personnel</u>	11	10	10	7	6
a) Nombre de salariés	339.652	362.950	342.705	272.734	263.105
b) Montant de la masse salariale	142.765	159.054	145.597	117.884	108.093
c) Montant des charges sociales					

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

III. Le bilan social :

3.1. CONVENTIONS REGLEMENTÉES :

Il n'y a pas eu de contractualisation de convention règlementée au cours de l'exercice 2019 selon les articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

3.2. MODE DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ :

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

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

3.3. ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ :

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

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

- * **Le 1^{er} Mars 2019** portant principalement sur les opérations d'aménagement de la SPL.
- * **Le 24 Mai 2019** portant principalement sur les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2018.
- * **Le 3 Octobre 2019** portant principalement sur les opérations d'aménagement de la SPL.

3.4. RESSOURCES HUMAINES :

A la fin de l'exercice 2019, l'effectif de la SPL était de 6 personnes en contrat à durée indéterminée à plein temps ou à temps partiel.

Il est composé de quatre Cadres et deux ETAM.

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

4.1. LISTE DES MANDATS :

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

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

⇒ Néant

4.3. TABLEAU DES DELEGATIONS :

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

⇒ Nous vous informons qu'il n'a été consenti aucune délégation de compétence et de pouvoirs par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital par application des dispositions des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 dudit Code, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et qu'aucune délégation n'est en cours de validité.

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

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

V. Perspectives :

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

- a. Procéder à certaines cessions :
 - a. Suivant le montage opérationnel pour les 3 logements en accession de l'immeuble n°29 rue P. Goby.
 - b. Les lots acquis dans le cadre de la restructuration des îlots non valorisés ou en diffus : studio du 5 Rue de l'Oratoire ; duplex au 3 Rue des Fabriques ; deux studios du 6 Rue de l'Oratoire, ...
- b. Engager les études d'ensemble sur les îlots retenus au titre du NPNRU (médiathèque sud ; Sainte Marthe 2 ; Placette et Roustan)

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

- a. Réaliser les ventes des 5 commerces prévus et poursuivre la commercialisation.
- b. Finaliser les travaux sur les commerces à restructurer en pied d'îlot : Sainte-Marthe et Moulinets 3 (Extension 11 rue de l'Oratoire).
- c. Solder l'opération de l'ANRU et obtenir les soldes de subvention prévus.
- d. Démarrer les études de programmation et la maîtrise foncière au titre du NPNRU pour poursuivre la boucle commerciale.

3. Concernant l'opération Martelly à Grasse :

- a. Démarrer les travaux de dévoiements des réseaux et de démolition de l'ancien garage Gambetta et du parking Martelly.
- b. Acquérir les derniers biens nécessaires à la maîtrise totale de l'opération auprès de la Ville de Grasse et de l'EPF PACA.
- c. Signer l'acte de vente des terrains avec le promoteur.
- d. Solder les subventions ANRU et obtenir les 1ers acomptes NPNRU.

4. Les autres missions :

- a. Assister la Ville de Grasse sur les différentes actions au sein du Centre Historique.
- b. Animer et promouvoir l'Opération Façade et porte d'entrée d'immeuble sur l'ensemble du centre historique ainsi que les devantures commerciales sur les rues Jean Ossola et Amiral de Grasse.
- c. Poursuivre les études d'aménagement des différents terrains Feragnon-centre village nord et signer une promesse de vente avec la SAGEC, opérateur retenu pour la réalisation du deuxième programme d'aménagement à La Roquette Sur Siagne.
- d. Reconduire et Animer les dispositifs de l'OPAH et sur l'ensemble des 23 communes de la CAPG et développer les conventions avec d'autres financeurs.
- e. Assister la commune de Saint-Cézaire dans la réalisation de la salle polyvalente BATIPOLY.
- f. Répondre aux sollicitations de la Ville dans le cadre de ses interventions au titre d'Action Cœur de Ville et assister les services sur la reprise du PSMV.
- g. Accompagner les communes actionnaires dans leur projet d'aménagement.

A. 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 31/12/2019 :

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

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

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

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

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

Les sommes d'un montant de 170.680,16 € en capital, et 8.067,76 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2019.

↳ Il reste donc au 31/12/2019 un montant de capital de 306.797,13 € et des intérêts pour 6.011,73 € à rembourser d'ici le 26/09/2021.

• 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

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

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

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

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

La somme de 6.982,64 € en intérêts a été réglée au cours de l'exercice 2019.

⇒ Il reste donc au 31/12/2019 un montant de capital de 562.500 € et des intérêts à rembourser d'ici le 30/07/2021.

- Il a été contracté le 08/08/2016 un emprunt d'un montant de 1.000.000 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, selon les modalités indiquées ci-après :

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

La somme de 15.800€ en intérêt a été réglée le 25 Janvier 2019.

⇒ Il reste donc au 31/12/2019 un montant de capital de 1.000.000 € et des intérêts pour 46.083,33 € à rembourser d'ici le 25/12/2021.

- Il a été contracté le 19/12/2016 un emprunt d'un montant de 5.000.000 euros auprès du Crédit Agricole, pour **une durée de cinq années** selon les modalités indiquées ci-après :

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

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

Au 19 décembre 2019, la SPL a remboursé l'échéance en capital de 1.000.000 € et 17.791,67 € en intérêts financiers. Parallèlement, elle a contracté un nouveau prêt de 5.000.000 € lui permettant de rembourser la totalité du capital restant dû de 4.000.000 € du prêt initial et a réglé l'indemnité de réemploi dus au remboursement par anticipation d'un montant de 39.500 €.

Le prêt bancaire fut remboursé dans sa totalité le 19/12/2019 en capital et la somme de 74.986,11 € en intérêts a été réglée, dont 39.500 € d'indemnité de réemploi

- 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

Par délibération du conseil municipal en date du 24 Septembre 2019, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

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

- Il a été contracté le 28/09/2016 un emprunt d'un montant de 150.000 euros auprès du Crédit Agricole, pour **une durée de sept années** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 150.000€
- **Mode d'amortissement du capital** : Constant
- **Périodicité des échéances** : Trimestrielle
- **Conditions financières** :
 - Frais de dossier : 150 €
 - Taux : fixe de 0,95%
- **Garantie d'emprunt** : 50% par la Ville de Mouans-Sartoux

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

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

Les sommes d'un montant de 4.196,65 € en capital, et 1.346,95 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2019.

⇒ Il reste donc au 31/12/2019 un montant de capital de 109.232,15 € et des intérêts pour 2.772,43 € à rembourser d'ici le 15/01/2025.

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

• Il a été contracté le 06/12/2018 un emprunt d'un montant de 3.200.000 euros auprès du Crédit Agricole, pour **une durée d'une année** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 3.200.000€
- **Mode d'amortissement du capital** : Constant
- **Périodicité des échéances** : annuelle
- **Conditions financières** :
 - Frais de dossier : 2.500 €
 - Taux fixe : 0,65%
 - Différé d'amortissement du capital : 11 mois
 - Absence d'indemnités pour remboursement anticipé
- **Garantie d'emprunt** : 80% de la Ville de la Roquette sur Siagne

Le prêt bancaire fut remboursé dans sa totalité le 20/06/2019 en capital et la somme de 10.577,05 € en intérêts a été réglée.

• 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

Au 31/12/2019, seule la somme de 230.126,03 € a été débloquée sur les 400.000 € accordés.

Les sommes d'un montant de 47.902,31 € en capital, et 1.199,28 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2019.

⇒ Il reste donc au 31/12/2019 un montant de capital appelé de 182.223,72 € et des intérêts pour 2.377,59 € à rembourser d'ici le 15/12/2022.

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 173.762 Euros :**

- Des cessions foncières ont été réalisées, pour un montant de 86.835 euros,
- Des produits ont été constatés pour 86.927 euros, correspondant à des loyers et produits financiers.

*** Aucune subvention émanant des partenaires signataires de la convention financière ANRU n'a été encaissée au cours de l'exercice 2019.**

*** La participation communale versée en 2019 s'élève à 150.000 €.**

*** Des charges ont été constatées pour 563.888 euros :**

• Acquisitions foncières et frais	66.846 euros,
• Travaux	77.215 euros,
• Honoraires techniques	82.706 euros,
• Frais financiers	68.569 euros
• Indemnité de réemploi/charges exceptionnelles	39.500 euros,
• Frais divers	115.804 euros,
• Rémunération de la structure	90.627 euros,
• Pertes sur créances irrécouvrables	15.194 euros,
• Prorata de TVA	4.927 euros,
• Dotation provision sur créance	2.500 euros

↳ Les encours à fin 2019 s'élèvent à 14.328.474 euros, compte tenu d'une production stockée de 406.329 € en 2019.

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2019 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant négatif de 279.339 €

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 24 Septembre 2019 par la commune, portant sur un cumul réalisé au 31/12/2018 :

↳ La participation communale au titre de l'exercice 2019 s'est élevé à 150.000 € permettant à la concession de couvrir en partie les besoins de financements.

↳ Les montants totaux cumulés au 31 Décembre 2018 s'élèvent :

- En recettes : 41,104 M€ T.T.C.
- En dépenses : 47,229 M€ T.T.C.

↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 75,391 M€ T.T.C.

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

*** Des charges ont été constatées pour 2.178.312 euros :**

- Acquisitions foncières + frais 1.651.965 euros,
- Travaux 429.409 euros,
- Honoraires techniques 21.298 euros,
- Frais financiers 1.802 euros,
- Frais divers 3.838 euros,
- Rémunération structure 70.000 euros,

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 28 Novembre 2019, portant sur un cumul réalisé au 31/12/2018 :

- ↳ La participation communale au titre de l'exercice 2019 s'est élevé à 70.000 € permettant à la concession de couvrir la rémunération de la structure.
- ↳ Les montants totaux cumulés au 31 Décembre 2018 s'élèvent :
 - En recettes : 40.000 € H.T.
 - En dépenses : 3.269.940 € H.T.
- ↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 8.647.994 € H.T.

3.3. Utilisation des prérogatives de puissance publique :

L'exercice du droit de préemption :

La SPL Pays de Grasse Développement n'a pas eu recours au Droit de Préemption Urbain durant l'année 2019.

IV. Acquisitions et cessions immobilières

4.1. Listes des acquisitions foncières en 2019 :

*** 2 actes d'acquisition ont été signés durant l'année 2019 au sein de la concession d'aménagement du centre historique de Grasse**

- **Le 04/02/2019 :**
Acquisition de la SCI Saralex, d'un appartement situé 39 Rue Droite – parcelle section BE 299 (lots 8 et 9) pour un montant de 40.000 €.
- **Le 19/12/2019 :**
Acquisition d'une licence IV (anciennement détenue par le restaurant la Voûte), pour un montant de 20.000 € TTC.

4.2. Listes des cessions foncières en 2019 :

*** 5 actes de cession ont été signés durant l'année 2019 au sein de la concession d'aménagement du centre historique de Grasse :**

- **Le 22/02/2019 :**
Cession à la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, d'un local situé dans l'îlot Mougins Roquefort pour un montant de 6.000 €, constitué du lot de copropriété n°26 au sein des immeubles après restructuration :
 - 1 rue Mougins Roquefort - cadastré BH 349 ;
 - 3 rue Mougins Roquefort – cadastré BH 114 ;
 - 8 rue Marcel Journet – cadastré BH 350 ;
 - 10 rue Marcel Journet – cadastré BH 112.
- **Les 13/06/2019 et 29/08/2019 :**
Cession à la Ville de Grasse, pour un euro symbolique, des terrains d'emprise des espaces publics créés lors de la restructuration des îlots des Moulinets et du Four de l'Oratoire :
Cœur d'îlot des Moulinets :
 - 2 Place aux Aires (BH 487)
 - 13 Rue Marcel Journet (BH 493)
 - 6 et 8 Rue des Moulinets (BH 80 ; 482 ; 485) : Volumes 1 et 2
 - 3 Rue des Fabriques (BH 468) : Volume 4
Placette du Four de l'Oratoire :
 - 6, Rue de l'Oratoire (BE 354)
 - 27, Rue Marcel Journet (BE 186) : Volumes 3 et 4
 - 5, Rue du Four de l'Oratoire (BE 197) selon acte du 29/08/2019
- **Le 29/08/2019 :**
Cession d'un appartement de 101,76 m² situé à Grasse, 7 Rue du Four de l'Oratoire (BE 196) et 6 Rue de l'Oratoire (BE 353) – Lot 2 – à Monsieur Pascal GAROT pour un montant de 85.000€ et 6.000€ de commission d'agence

- Le 25/10/2019 :

Cession d'un local situé 26, Rue Marcel Journet (BH 147) pour un montant de 5.000 € à Madame SOL, constitué du lot de copropriété n°20 correspondant à une cave.

* 1 acte de cession a été signé durant l'année 2019 au sein de la concession d'aménagement des terrains Feragnon-centre village nord sur la Roquette sur Siagne :

- Le 14/06/2019 :

Cession du terrain « Feragnon » – parcelle section AH n° 535 à SCCV Cœur Saint Georges pour un montant total de 5.670.000 € HT, TVA en sus, se répartissant en paiement en numéraire de 4.020.000€ HT et d'un paiement en dation de 1.650.000€ HT.