



**RAPPORTS DE GESTION**  
**ET**  
**DES MANDATAIRES SOCIAUX**  
**EXERCICE 2020**

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

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

#### I. Le bilan d'activités des réalisations en 2020

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

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

#### 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 Nouveau Projet National de Renouveau 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

## **INTRODUCTION :**

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

- Le Conseil d'Administration s'est réuni à quatre reprises les 24 Janvier, 12 Juin, 25 Septembre et 17 Décembre 2020 et l'Assemblée Générale s'est réuni le 3 Juillet 2020.
  - Le Conseil d'Administration du 12 Juin et l'Assemblée Générale du 3 Juillet se sont déroulés exceptionnellement en consultation écrite en raison de la crise sanitaire liée au COVID 19, et ont approuvé principalement les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2019.
  - Le Conseil d'Administration du 25 Septembre 2020 a pris acte de la désignation des nouveaux représentants des collectivités publiques actionnaires, suite aux élections municipales. Le Conseil d'Administration a nommé la Ville de Grasse, représentée par Jérôme VIAUD – Maire de Grasse en tant que président.
  - Les Conseils d'Administration des 24 Janvier, 12 Juin, 25 Septembre et 17 Décembre 2020 ont délibérés et approuvés différents points concernant les opérations et missions de la SPL :
    - ✓ La Concession d'aménagement du centre historique de Grasse, avec l'approbation de plusieurs actes fonciers, du CRAC au 31/12/2019 et de l'avenant n°26 ;
    - ✓ La Concession d'aménagement des terrains Feragnon-centre village Nord pour la commune de la Roquette sur Siagne, avec l'approbation du CRAC au 31/12/2019 et de l'avenant n°4 ;
    - ✓ La nouvelle Concession d'aménagement du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain de Grasse ;
    - ✓ La mission d'animation de l'opération façades sur le boulevard Victor Hugo confiée par la Ville de Grasse ;
    - ✓ Le prolongement de la mission de l'opération de rénovation des façades et des portes anciennes sur le secteur sauvegardé et des devantures commerciales sur la place aux Aires et la rue Jean Ossola à Grasse confiée par la Ville de Grasse.

I. **Le bilan d'activités des réalisations en 2020 :**

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

A) **Les îlots opérationnels du centre historique de Grasse :**

a. **Les premiers îlots réalisés 2010/2020 :**

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.

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.

• **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 livré 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 m<sup>2</sup> 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.



- **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).



- **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.



- **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.

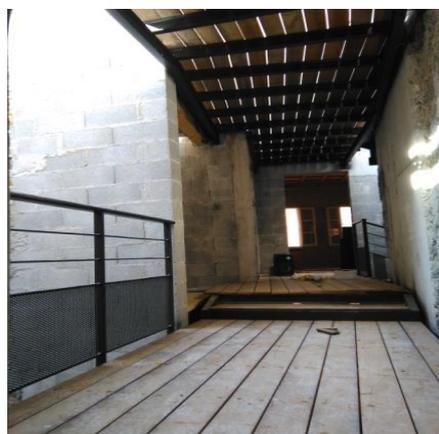
A ce titre, elle a missionné une équipe de maîtrise d'œuvre pour conduire les études du projet jusqu'à la phase DCE (dossier de consultation des entreprises). Une fois le coût des travaux arrêté, elle décidera de la poursuite de l'opération (vente à un opérateur en l'état du clos-couvert ou achèvement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



- **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 2020 pour livrer les appartements.



## b. Les îlots dans le cadre du NPNRU :

Pour rappel, Ville a engagé en avril 2008 son premier projet de renouvellement urbain en vue de mettre en œuvre une démarche globale visant à la fois, la préservation, la restructuration et la requalification de son centre urbain. Inscrites dans une stratégie globale d'intervention, les actions conduites sont pour la plupart achevées : en particulier la requalification de 10 îlots dégradés au terme desquels, ce sont plus de 110 logements créés ou en cours de livraison fin 2021, et autant de ménages relogés.

Pour poursuivre cette politique ambitieuse, 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 2021.

- **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 rationaliser 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 résidentielisé.

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 18 logements.



- **L'îlot Sainte Marthe 2 :**

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 traité 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 grasse. 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.



- **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 Colombar). 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 parasites en toiture et pourrait être l'occasion d'intégrer des terrasses à la « grasse ». 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.



- **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 d'avancement des démarches :**

	<b>Equipes retenues</b>	<b>Médiathèque Sud</b>	<b>Sainte Marthe 2</b>	<b>Placette</b>	<b>Roustan</b>
<b>Maître d'œuvre</b>	Agence MAES	X	X	X	X
<b>Géomètre</b>	Cabinet Pierrot	X	X	X	partiel
<b>Bureau de contrôle</b>	APAVE	X	X	X	
<b>CSPS</b>	APAVE	X	X	X	
<b>Accompagnateur BDM</b>	SOWATT	X	X	X	X
<b>Archéologie</b>	INRAP	Septembre 2021	X	X	
<b>Amiante</b>	AEDEX	X	X	X	
<b>Radon</b>	APAVE				

<b>Etat d'avancement des études</b>	<b>Médiathèque Sud</b>	<b>Sainte Marthe 2</b>	<b>Placette</b>	<b>Roustan</b>
<b>Diagnostic</b>	X	X	X	X
<b>Avant-projet sommaire</b>		X	X	
<b>Avant-projet définitif</b>		X		

B) 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 :

a. 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, 58 logements ont été conventionnés, dont **41 sans travaux, 14 avec travaux et 3 en intermédiation locative**
  - Nombre de dossiers à l'étude : 8 contacts avec des propriétaires bailleurs, représentant 14 conventions avec travaux et 12 conventions sans travaux.
- Depuis 2015, le nombre de contacts classés sans suite : 22 contacts représentant 47 logements.

<b>SOIT 58 LOGEMENTS CONVENTIONNÉS</b>
--

b. Une opération portant sur les travaux des façades et portes 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 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 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.

Voici les résultats sur l'année 2020 :

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

- 16 nouveaux contacts sur l'année 2020 (127 contacts depuis le début de l'opération)
- 3 façades réalisées en 2020, qui s'ajoutent aux 25 façades réalisées depuis 2016
- 40 dossiers à l'étude
- 1 dossier déposé devant Conseil Municipal, qui s'ajoute aux 34 dossiers déposés aux précédents Conseils Municipaux
- 38 dossiers classés sans suite depuis le début de l'opération



*Façade 27 rue Amiral de Grasse avant / après*

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

- 3 nouveaux contacts en 2020
- 6 portes réalisées en 2020 qui s'ajoutent aux 37 portes rénovées depuis 2016
- 39 dossiers à l'étude
- 47 dossiers déposés aux Conseils Municipaux
- 23 dossiers sans suite



*1 rue A de Grasse avant / après*



*34 rue A de Grasse avant / après*

➤ **Pour les commerces :**

- 1 nouveau contact en 2020
- 4 devantures commerciales réalisées en 2020 qui s'ajoute aux 6 devantures commerciales déjà réalisées depuis 2016
- 3 dossiers à l'étude en 2020
- 1 dossier déposé au Conseil Municipal en 2020, soit 15 depuis 2015
- 1 dossier sans suite en 2020, soit 19 depuis 2015



*2 rue du Thouron 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 19 :
  - a. Façades = 12.024 €
  - b. Commerces = 1.287 €
  - c. Portes : 350 €

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

Au sein de la SPL, il avait 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, mais depuis la fin de l'année 2019, cette permanence est organisée par le Service du Patrimoine de la Ville.

Ainsi en 2020 :

- 6 journées de permanence et 1 réunion en vidéoconférence
- 13 dossiers instruits (DP, AT, ou PC), soit 362 dossiers instruits depuis 2015
- 31 visites / rendez-vous faits, soit 330 visites/rendez-vous effectués depuis 2015
- 26 dossiers divers, soit 264 dossiers divers depuis 2015

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 Renouveau 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.

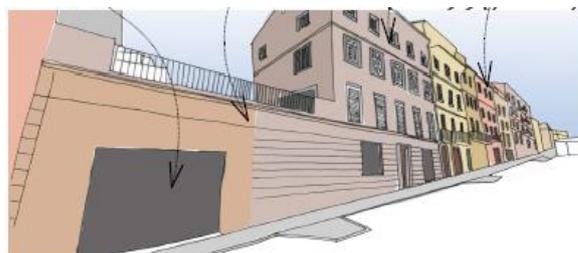
Pour cela, la Ville de Grasse a missionné la SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT par Délibération en Conseil Municipal du 29/09/2020 afin qu'elle anime ce dispositif.

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**

La fin d'année 2020 a permis à la SPL de préparer un support de communication à l'attention des architectes et maîtres d'œuvres, des syndicats, des entreprises, des services municipaux et des copropriétaires en perspective de l'année 2021.

## 1.2. AMÉNAGEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE :

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

#### a. Les 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.

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

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

Après la cession de cinq commerces les années précédentes, il a été cédé en 2020 deux dépendances donnant sur le cœur d'îlot des Moulinets et le local de l'immeuble cédé en entier situé au 29, rue Marcel Journet.

Enfin plusieurs intentions d'achat de locaux avaient été confirmées, mais la crise sanitaire couplée aux difficultés économiques, ne permet pas de confirmer ces ventes pour l'année 2021 :

- 4, rue de l'Oratoire aux propriétaires de l'entier immeuble (au 1er trimestre 2021),
- 22 et 25 rue Marcel Journet par la chocolaterie Maison Duplanteur en 2021,
- 08 rue des Moulinets (îlot Moulinets) à l'ARROSOIR pour 2022,
- 08-10 Oratoire et 9 Four Oratoire (îlot Four Oratoire) à PIERRES POEMES pour 2021.

Il est envisagé pour les deux commerces situées 25-27 et 29 rue Paul Goby qui devaient être cédés à Bouygues Immobilier, de procéder à des travaux d'aménagement afin de les louer par la SPL en raison du retard lié au recours sur le Permis de Construire obtenu par Bouygues Immobilier.

⇒ Fin 2020, 15 locaux sur 18 potentiels sont loués, soit un taux de location de 83 %.



---

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

b. L'extension de la boucle commerciale : Droite/Vieille 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.

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.

Trois acquisitions ont été réalisés dans ce cadre-là en fin d'année 2021 (le 22/12/2020) :

- 5 place aux Herbes (BH 153 Lot 7) de 17.40 m<sup>2</sup> pour 27 000 €
- 2 rue Font Neuve (BE 107 Lots 3 et 4) de 42.71 m<sup>2</sup> (dont une annexe en étage) pour 24 000 €
- 32 Rue Droite (BE 106 Lot 11) de 25.03 m<sup>2</sup> pour 23 000 €

Il est prévu d'autres acquisitions au cours de l'exercice 2021 notamment quatre appartenant à la Ville de Grasse.

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

L'année 2020 a principalement été marquée par :

- L'instruction des deux recours pourtant sur le Permis de Construire de Bouygues Immobilier et sur l'autorisation d'exploitation du cinéma auprès de la Cour Administrative d'Appel de Marseille qui les a rejeté en date du 23/12/2020
- La campagne de sondages et forages carottages réalisé par Sol Essais pour Bouygues Immobilier
- La validation de l'Avant-Projet Définitif des Aménagements des espaces publics

### 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.

#### (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 m<sup>2</sup> et 75 m<sup>2</sup>. L'enquête, qui s'est déroulée au mois d'avril 2018, a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur et le conseil municipal a approuvé le déclassement complémentaire par DCM du 26/06/2018.

⇒ Une nouvelle délibération municipale devra être prise en 2021 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 m<sup>2</sup> commerciaux au RdC du Parking Notre Dame des Fleurs,
  - du bâtiment de l'ancien « Garage Gambetta »
- La Ville de Grasse cédera à la SPL Pays de Grasse Développement :
  - la voirie nécessaire à l'opération
  - le parking Martelly
- De son côté, l'EPF PACA, qui cédera ses biens à la SPL Pays de Grasse Développement, est propriétaire :
  - de l'ancien Bar Martelly
  - de l'ensemble des biens de l'îlot Kalin
  - du lot du 12, rue Paul Goby pour permettre le passage sous immeuble

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.

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 le **désamiantage** des bâtiments Garage Gambetta et Parking Martelly, ainsi que la dépollution de l'ancien garage Gambetta dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

La SPL a réalisé une auto-saisine de la DRAC au cours du 1<sup>er</sup> 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 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.

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 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 (convention d'avril 2020), soit 402.805€.

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 quatre avenants :

- Un avenant n°1 en date du 15 décembre 2017, ayant pour objet :
  - o D'étendre le périmètre au centre village Nord d'une superficie de 17.200 m<sup>2</sup>
  - o D'augmenter le poste acquisitions foncières d'un montant de deux millions d'euros Hors Taxes
  - o De prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2022
  - o 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 :
  - o D'étendre le périmètre en intégrant notamment une partie de la RD 409 et du chemin des cassiers
  - o D'arrêter le bilan prévisionnel de l'opération
  - o 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 :
  - o Modification du bilan financier afin de prendre en compte les acquisitions, les cessions et les travaux réalisés
  - o Actualisation des travaux réalisés
  - o Mise à jour des honoraires de la SPL
  - o Modification des cessions foncières
  - o Actualisation des subventions publiques
  - o Mise à jour du montant de l'apport de la commune
  
- Un avenant n°4 en date du 18 juin 2020, ayant pour objet :
  - o Modification du bilan financier afin de prendre en compte le résultat de la consultation « opérateur »
  - o De prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025

b) Le programme :

Sur le terrain Feragnon, le projet en cours de construction offrira le programme suivant :

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

La SPL Pays de Grasse Développement réalise 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.

#### 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 parcelles des terrains de l'extension centre-village nord, et est en cours de finalisation avec un dernier tènement foncier que la SPL devra acquérir en 2021 et 2022.

La commune de La Roquette est propriétaire d'un tènement foncier à céder à la SPL en 2022.

#### 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).



- (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 sera signée au cours du deuxième trimestre 2021.

PASCAL - VUE SUD



e) Les travaux d'aménagement :

- (1) Sur le terrain Féragon, 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.

(2) 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 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.

L'année 2021 permettra de lancer et retenir les entreprises pour réaliser les travaux de démolition des maisons existantes ainsi que de la viabilisation du foncier avec la voie principale d'accès.

### **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 prolongé d'une année par un avenant du 5 octobre 2020. La CAPG a missionné la SPL pour le suivi animation de cette opération jusqu'en avril 2020, et l'a prolongé par avenant d'une année cette animation.

L'étude pré-opérationnelle lancée par la CAPG est en cours afin de calibrer au mieux le futur dispositif pour les prochaines années.

##### **a) 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).

b) Les résultats sur l'année 2020 de la mission d'animation

(1) Nombre de contacts renseignés : 244 contacts sur 17 communes

ANDON	6	MOUANS SARTOUX	24
AURIBEAU	6	PEGOMAS	23
CABRIS	5	PEYMEINADE	23
CAILLE	2	SAINT-AUBAN	4
ESCRAGNOLLES	5	SAINT CEZAIRE-SUR-SIAGNE	6
GRASSE	90	SAINT VALLIER-DE-THIEY	16
LA ROQUETTE	11	SERANON	9
LE MAS	1	SPERACEDES	7
LE TIGNET	6		

(2) Nombre de dossiers à l'étude : 87 dossiers sur 15 communes

ANDON	1	PEGOMAS	9
AURIBEAU	2	PEYMEINADE	8
ESCRAGNOLLES	3	SAINT-AUBAN	1
GRASSE	29	SAINT CEZAIRE-SUR-SIAGNE	3
LA ROQUETTE	4	SAINT VALLIER-DE-THIEY	9
LE MAS	1	SERANON	3
LE TIGNET	3	SPERACEDES	2
MOUANS SARTOUX	9		

(3) Nombre de dossiers agréés par l'ANAH : 65 dossiers

2020	Type de dossiers	Nombre de dossiers	Montant de travaux subventionnables	Montant de la subvention
AURIBEAU-SUR-SIAGNE	PO Autonomie	1	8 314,00 €	2 910,00 €
	PO Energie	1	34 160,00 €	12 000,00 €
	PO Tvx lourds	1	16 613,88 €	24 995,00 €
CABRIS	PO Autonomie	1	5 380,00 €	2 690,00 €
GRASSE	PO Energie	13	204 755,79 €	99 722,54 €
	PO Autonomie	13	66 728,24 €	28 667,00 €
	PB Tvx lourds	1	32 531,30 €	18 265,65 €
LA ROQUETTE	PO Autonomie	1	2 498,00 €	1 249,00 €
	PO Energie	2	41 338,93 €	21 560,21 €
LE TIGNET	PO Energie	1	14 182,00 €	8 509,20 €
MOUANS SARTOUX	PO Energie	3	81 135,20 €	31 070,72 €
	PO Autonomie	9	63 753,04 €	25 576,00 €
PEGOMAS	PO Energie	2	30 623,55 €	12 687,50 €
PEYMEINADE	PO Energie	4	80 430,45 €	43 363,02 €
	PO Autonomie	4	27 885,88 €	13 944,00 €
ST AUBAN	PO Energie	1	20 686,34 €	12 000,00 €
ST CEZAIRE	PO Autonomie	1	6 585,00 €	3 292,50 €
	PO Energie	1	25 840,16 €	12 000,00 €
ST VALLIER	PO Energie	2	40 437,82 €	25 904,62 €
SERANON	PO Energie	2	8 044,00 €	4 691,40 €
SPERACEDES	PO Autonomie	1	11 329,60 €	5 665,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>65</b>	<b>823 253,18 €</b>	<b>410 763,36 €</b>

⇒ En 2020, le montant de travaux éligibles total : **823 253.18 € HT**, pour un montant de subventions agréées par l'ANAH : **410 763.36 €**

(4) Nombre de dossiers agréés par la CAPG : 56 dossiers

2020	Type de dossiers	Nombre de dossiers	Montant de travaux subventionnables	Montant de la subvention CAPG	Montant de la subvention REGION
ANDON	PO Autonomie	1	7 298,50 €	2 000,00 €	
AURIBEAU-SUR-SIAGNE	PO Energie	2	35 150,00 €	5 000,00 €	4 666,00 €
	PO Tvx lourds	1	49 992,24 €	4 442,00 €	2 221,00 €
CABRIS	PO Autonomie	1	4 252,00 €	1 276,00 €	
ESCRAGNOLLES	PO Energie	1	12 154,81 €	2 431,00 €	
GRASSE	PO Energie	12	162 210,07 €	23 836,00 €	1 815,00 €
	PO Autonomie	13	90 890,35 €	20 670,00 €	4 272,00 €
	PB Tvx lourds	1	32 531,30 €	8 000,00 €	
LA ROQUETTE	PO Energie	2	41 338,93 €	3 812,00 €	1 906,00 €
LE TIGNET	PO Energie	1	14 182,00 €	2 420,00 €	1 210,00 €
MOUANS SARTOUX	PO Energie	3	50 117,86 €	6 229,00 €	5 890,00 €
	PO Autonomie	5	34 495,32 €	8 892,00 €	829,00 €
PEGOMAS	PO Energie	1	20 000,00 €	2 500,00 €	
PEYMEINADE	PO Energie	1	10 649,64 €	1 830,00 €	765,00 €
	PO Autonomie	4	27 885,88 €	5 594,58 €	1 884,29 €
ST AUBAN	PO Energie	1	20 000,00 €	2 500,00 €	1 250,00 €
ST CEZAIRE	PO Autonomie	2	13 898,57 €	3 975,50 €	
	PO Energie	1	20 000,00 €	2 500,00 €	3 834,00 €
ST VALLIER	PO Energie	3	60 437,76 €	6 518,00 €	9 267,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>56</b>	<b>707 485,23 €</b>	<b>114 426,08 €</b>	<b>39 809,29 €</b>

⇒ En 2020, le montant de travaux éligibles est de **707 485.23 € HT**, pour un montant total de subventions agréées par la CAPG et la Région de **154 235.37 €**

(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 2020, la SPL a réalisé 14 visites pour 14 logements, sur 8 communes, suite à des plaintes de locataires :

AURIBEAU : 1	PEYMEINADE : 1
LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE : 3	ST AUBAN : 1
LE TIGNET : 1	ST CEZAIRE : 1
PEGOMAS : 2	ST VALLIER : 4

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

L'espace Info Energie du Pays de Grasse a ouvert ses portes le 1<sup>er</sup> août 2017, au sein de la SPL Pays de Grasse Développement dans le cadre d'une convention d'animation entre l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), la SPL Pays de Grasse Développement et la CAPG 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. **La mission de la SPL s'est achevée le 31 août 2020.**

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.

Du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 août 2020 (correspondant à la fin de la mission de la SPL), l'EIE a traité 227 contacts répartis sur l'ensemble des 23 communes de la Communauté d'agglomération, correspondant à 283 dossiers de rénovation énergétique. Pour mémoire, 350 contacts représentant 439 dossiers ont été traités du 2 septembre 2019 au 31 août 2020, durée du dernier avenant contracté.

Les contacts ont pu 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 eu là une réelle complémentarité des missions confiées à la SPL Pays de Grasse Développement.

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

Enfin, l'enquête de satisfaction menée par l'Ademe à l'issue de la dernière année de l'animation de l'EIE par la SPL Pays de Grasse Développement a démontré la qualité du service rendu par un taux de satisfaction de l'ordre de 94,7%.

Compte tenu des circonstances sanitaires, toutes les manifestations auxquelles l'EIE avait prévu de participer ont été annulées : fête du PNR des pré-Alpes ; journée des services publics à Saint Auban ; 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 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.

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.

Il est envisagé de mettre un terme à cette mission entre la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne et la SPL en 2021 compte-tenu du renforcement des ressources en mairie.

## 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 2020, les produits d'exploitation se sont élevés à 395.728,37 euros contre 432.154,92 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Les charges externes ont été de 87.373,77 euros, contre 80.822,86 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Les salaires et charges sociales représentent un total de 343.633,75 euros, contre 371.197,84 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Le compte de résultat fait apparaître un résultat d'exploitation déficitaire de 52.666,77 euros contre un résultat déficitaire de 32.703,26 euros sur l'exercice précédent, ainsi qu'un résultat financier excédentaire de 325,30 euros contre un résultat financier excédentaire de 309,66 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Le résultat courant avant impôt s'élève à - 52.341,47 euros contre - 32.393,60 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 50.858,47 euros contre un déficit s'élevant à 32.393,60 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	1.240.447,05 €
-	Les charges d'exploitation	1.293.113,82 €
=	<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>- 52.666,77 €</b>
	Les produits financiers	325,30 €
-	Les charges financières	0 €
=	<b>Résultat financier</b>	<b>+ 325,30 €</b>
=	<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>- 52.341,47 €</b>
	Les produits exceptionnels	0 €
-	Les charges exceptionnelles	0 €
=	<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0 €</b>
	Crédit d'impôt	1.483 €
	Total des produits	1.240.772,35 €
-	Total des charges	1.291.630,82 €
=	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-50.858,47 €</b>
	<b>Solde</b>	<b>- 50.858,47 €</b>
-	Dotations à la réserve légale	0 €
-	Dotations aux autres réserves	0 €
=	<b>Affectation au Report à nouveau</b>	<b>- 50.858,47 €</b>
=	<b>Solde</b>	<b>0 €</b>

Nous vous proposons d'affecter le déficit de l'exercice au compte « report à nouveau » pour – 50.858,47€. Nous vous informons que cette affectation porterait les capitaux propres de la société à **209.394,74 euros**.

La décomposition des capitaux propres de la société serait :

- Capital social	=	<b>291.177,59 €</b>
- Prime d'émission d'action	=	<b>1.606,07 €</b>
- Réserve légale	=	<b>29.117,76 €</b>
- Autres réserves	=	<b>235.725,03 €</b>
- Report à nouveau	=	<b>- 348.231,71 €</b>

### 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	2016	2017	2018	2019	2020
<b>I. <u>Situation financière en fin d'exercice</u></b>					
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	-	-	-	-	-
<b>II. <u>Résultat global des opérations effectives</u></b>					
a) Chiffres d'affaires Hors Taxes	815.991	1.625.164	9.219	6.206.406	973.082
b) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions	49.262	-51.214	-93.813	371.594	41.501
c) Impôts sur les bénéfices (Crédit)	0	0	0	0	- 1.483
d) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions	23.306	-77.219	-99.259	-32.394	-50.858
e) Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
<b>III. <u>Résultat des opérations réduit à une seule action</u></b>					
a) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions	2,58	-2,68	-4,91	19,45	2,17
b) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions	1,22	- 4,04	- 5,20	- 1,70	- 2,66
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
<b>IV. <u>Personnel</u></b>					
a) Nombre de salariés	10	10	7	6	7
b) Montant de la masse salariale	362.950	342.705	272.734	263.105	240.292
c) Montant des charges sociales	159.054	145.597	117.884	108.093	103.341

### 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 2020 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 quatre reprises :

- \* **Le 24 Janvier 2020** portant principalement sur l'opération d'aménagement avec La Roquette sur Siagne.
- \* **Le 12 Juin 2020** portant principalement sur les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2019, ainsi que sur les différentes opérations d'aménagement et missions.
- \* **Le 25 Septembre 2020** portant principalement sur le renouvellement des représentants au Conseil d'Administration et à l'Assemblée générale, suite aux élections municipales ainsi qu'à l'Assemblée Générale, la nomination du Président du Conseil d'Administration
- \* **Le 17 Décembre 2020** portant principalement sur les différentes opérations d'aménagement et missions de la SPL.

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

A la fin de l'exercice 2020, l'effectif de la SPL était de 6 personnes en contrat à durée indéterminée et 1 personne en contrat à durée déterminée.

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

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

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

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

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

Néant

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

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

- ⇒ Nous vous informons qu'il n'a été consenti aucune délégation de compétence et de pouvoirs par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital par application des dispositions des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 dudit Code, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 de Grasse :**

- a. Sur la concession d'aménagement du centre historique, procéder à la cession de 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 : studio du 3-5 rue Paul Goby ; logement du 27 rue Marcel Journet ; deux studios du 6 Rue de l'Oratoire, ...
- b. Sur la concession d'aménagement NPNRU :
  - Déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme sur les îlots médiathèque sud et Sainte Marthe 2
  - Lancer les consultations de travaux pour les îlots médiathèque sud et Sainte Marthe 2
  - Lancer avec l'EPF PACA la procédure de DUP pour les îlots Placette et Roustan

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

- a. Réaliser la cession de certains commerces prévus (1 oratoire, 4 oratoire, ...)
- b. Poursuivre la gestion locative des commerces
- c. Acquérir certains locaux de la rue droite de la nouvelle boucle commerciale
- d. Lancer la consultation des travaux des premiers commerces de la nouvelle boucle commerciale
- e. Obtenir le solde de la subvention prévue de l'ANRU

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

- a. Lancer la consultation et démarrer les travaux de dévoiements des réseaux sur 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 en fonction du résultat en cassation du dernier recours sur le PC
- c. Signer l'acte de vente des terrains avec le promoteur en fonction du résultat en cassation du dernier recours sur le PC
- d. Solder la subvention ANRU et obtenir le 1er acompte NPNRU
- e. 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
  - Mise en place de l'opération de ravalement des façades sur le boulevard Victor Hugo avec contact des syndicats et copropriétaires

- b. Poursuivre l'aménagement des différents terrains Feragnon-centre village nord sur La Roquette sur Siagne :
  - Finaliser les travaux de VRD et d'aménagement des espaces publics sur le terrain Feragnon
  - Acquérir le foncier auprès de la commune et de l'EPF sur l'extension centre-village Nord
  - Signer une promesse de vente avec la SAGEC, opérateur retenu pour la réalisation du deuxième programme de construction
  - Démarrer les travaux de démolition et voirie sur Feragnon/chemin du lac
- 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
- d. Assister la commune de Saint-Cézaire :
  - Finaliser la mission d'AMO sur la salle polyvalente BATIPOLY
  - Proposer de nouvelles missions d'accompagnement
- e. Accompagner les communes actionnaires dans leur projet d'aménagement, de construction d'équipements publics et de conseils

## **5. Création d'un outil foncier :**

- a. Assister la Ville de Grasse sur la création d'un outil foncier dédié à la maîtrise de commerces et autres activités économique : SEM

## 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 31/12/2020 :

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

### II. Les garanties d'emprunt

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

- Il a été contracté le 18/09/2014, un emprunt d'un montant de 2.000.000 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

**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 87.016,39 € en capital, et 2.793,25 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2020.

↳ Il reste donc au 31/12/2020 un montant de capital de 222.350,90 € et des intérêts pour 3.262,40 € 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

La somme de 6.685,07 € en intérêts a été réglée au cours de l'exercice 2020.

↳ Il reste donc au 31/12/2020 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, en maintenant les modalités initiales :

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

La somme de 15.800€ en intérêt a été réglée le 25 Janvier 2020.

↳ Il reste donc au 31/12/2020 un montant de capital de 1.000.000 € et des intérêts pour 30.283,33 € à rembourser d'ici le 25/12/2021.

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il a été contracté le 19/12/2016 un emprunt d'un montant de <u>5.000.000 euros auprès du Crédit Agricole</u>, pour <b>une durée de cinq années</b> selon les modalités indiquées ci-après :</li> </ul> |
|---|

- **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

**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

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il a été contracté le 17/12/2019 un emprunt d'un montant de <u>5.000.000 euros auprès du Crédit Agricole</u>, pour <b>une durée de six années</b> selon les modalités indiquées ci-après :</li> </ul> |
|--|

- **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 2020.

↳ Il reste donc au 31/12/2020 un montant de capital de 5.000.000 € et des intérêts pour 86.327,05 € à rembourser d'ici le 19/12/2025.

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

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 10.580,89 € en capital, et 506,31 € en intérêts ont été réglées au cours de l’exercice 2020.

↳ Il reste donc au 31/12/2020 un montant de capital de 99.119,86 et des intérêts pour 2.755,14 € à rembourser d’ici le 15/07/2025.

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 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 51.081,18 € en capital, et 2.268,76 € en intérêts ont été réglées au cours de l’exercice 2020.

↳ Il reste donc au 31/12/2020 un montant de capital appelé de 301.016,51 € et des intérêts pour 2.715,46 € 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 285.696 Euros :**

- Des cessions foncières ont été réalisées, pour un montant de 227.033 euros,
- Des produits ont été constatés pour 58.663 euros, correspondant à des loyers et produits financiers.

**\* Des subventions émanant des partenaires signataires de la convention financière ANRU ont été encaissées au cours de l'exercice 2020 pour 261.683 euros.**

**\* Aucune participation communale n'a été versée au cours de l'exercice 2020.**

**\* Des charges ont été constatées pour 552.179 euros :**

- Aucune Acquisition foncière
- Frais liés aux actes 786 euros,
- Travaux 229.977 euros,
- Honoraires techniques 89.883 euros,
- Etudes 6.500 euros,
- Frais financiers 53.293 euros,
- Frais divers 52.130 euros,
- Rémunération de la structure 103.391 euros,
- Pertes sur créances irrécouvrables 19.240 euros,
- Prorata de TVA - 3.021 euros

↳ Les encours à fin 2020 s'élèvent à 14.241.846 euros, compte tenu d'une production stockée d'une valeur de - 86.628 € en 2020.

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2020 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant de 40.836 €

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 8 Décembre 2020 par la commune, portant sur un cumul réalisé au 31/12/2019 :

↳ Aucune participation communale au titre de l'exercice 2020 n'a été versée

↳ Les montants totaux cumulés au 31 Décembre 2019 s'élèvent :

- En recettes : 42,853 M€ T.T.C.
- En dépenses : 49,232 M€ T.T.C.

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

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

\* **Des produits (hors subventions et participations) ont été constatés pour 5 Euros correspondant à des produits financiers**

\* **Aucune subvention émanant des partenaires signataires de la convention financière ANRU n'a été encaissée au cours de l'exercice 2020.**

\* **La participation communale versée en 2020 s'élève à 200.000 €.**

\* **Des charges ont été constatées pour 180.629 euros :**

• Acquisitions foncières et frais	83.314 euros,
• Honoraires	7.281 euros,
• Analyse Site + Etudes	48.769 euros
• Rémunération de la structure	35.369 euros,
• Frais financiers	149 euros
• Frais divers	5.747 euros,

↳ Les encours à fin 2020 s'élèvent à 180.622 euros, compte tenu d'une production stockée de 180.622 € en 2019.

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2020 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant négatif de 199.998 €

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 24 Septembre 2019 par la commune, car n'ayant pas eu de mouvements financiers en 2019, il n'y a pas eu de CRAC délibéré en 2020 :

↳ La participation communale au titre de l'exercice 2020 s'est élevée à 200.000 € permettant à la concession de couvrir en partie les besoins de financements.

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

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 1.588,72 Euros correspondant à des produits financiers**

**\* Un premier acompte de subvention du Département des Alpes-Maritimes a été encaissé pour 54.546,43€.**

**\* Des charges ont été constatées pour 11.857 euros :**

- Honoraires techniques 8.388 euros,
- Frais financiers 2.503 euros,
- Frais divers 966 euros,

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2020 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant de 42.822 €

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 11 Juin 2020, portant sur un cumul réalisé au 31/12/2019 :

↳ La participation communale au titre de l'exercice 2020 s'est élevé à 0 €.

↳ Les montants totaux cumulés au 31 Décembre 2019 s'élèvent :

- En recettes : 4.130.438 € H.T.
- En dépenses : 3.789.405 € H.T.

↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 11.200.410 € H.T.

## IV. Acquisitions et cessions immobilières

### 1.1. Utilisation des prérogatives de puissance publique :

La SPL Pays de Grasse Développement n'a pas eu recours au Droit de Prémption Urbain durant l'année 2020.

### 1.2. Listes des acquisitions foncières en 2020 :

\* 3 actes d'acquisition ont été signés durant l'année 2020 au sein de la concession d'aménagement du NPNRU :

- Le 22/12/2020  
Acquisition de Monsieur ROTONDO, d'un commerce situé 5 Place aux Herbes – parcelle section BH 153 (Lot 7) pour 27 000 €
- LE 22/12/2020  
Acquisition de Madame PRETOLANI, de deux commerces situés 32 Rue Droite – parcelle section BE 106 (Lot 11) pour 23 000 € et 2 Rue Font Neuve – parcelle section BE 107 (Lot 3 et 4) pour 24 000 €

### 1.3. Listes des cessions foncières en 2020 :

\* 6 actes de cession ont été signés durant l'année 2020 au sein de la concession d'aménagement du centre historique de Grasse :

- Les 03/03/2020 et 02/07/2020 :  
Cession à Monsieur et Madame LEGOADEC, de deux locaux situés 5 rue des Fabriques, cadastré BH 96, lots 22 et 23 pour 6 000 € TTC chacun.
- Le 31/08/2020 :  
Cession à Monsieur Philippe Emmanuel DE FONTMICHEL, d'un entier immeuble situé 29 Rue Marcel Journet, cadastré BE 310, pour 122.033 € H.T., soit 130 000 € TTC.
- Le 03/12/2020 :  
Cession à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, d'un local situé 12 place Maurel, cadastré BE 32 à 35 (Lot 5) pour 15 000 € TTC ; ce local est destiné à devenir un point d'apport volontaire.
- Le 29/12/2020 :  
Cession à Monsieur OUABA, d'un logement situé 3 rue des Fabriques cadastré BH 468 – volumes 1/2/3 (Lots 1 et 2) pour un montant de 58 000 € TTC
- Le 31/12/2020  
Cession à la SCI SABAYARA (Monsieur ROUSSELIN), d'un logement situé 5 rue de l'Oratoire, cadastré BH 492 (Lot 30) pour un montant de 20 000 € TTC