



**RAPPORTS DE GESTION
ET
DES MANDATAIRES SOCIAUX
EXERCICE 2022**

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A. LE RAPPORT DE GESTION :

I. Le bilan d'activités des réalisations en 2022

1.1. Restructuration Urbaine :

- A. Les îlots opérationnels du centre historique de Grasse dans le cadre du NPNRU
- B. Le suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le périmètre du Centre Historique
- C. Une opération portant sur les travaux de ravalement des façades, de restauration des portes d'entrée d'immeuble et de garage, d'amélioration devantures commerciales du centre historique
- D. Une opération portant sur les travaux de ravalement des façades sur le périmètre du boulevard Victor Hugo à Grasse

1.2. Aménagement Urbain et Économique :

- A. L'opération de pépinière commerciale du centre historique de Grasse :
 - a. La gestion des cellules commerciales du secteur « Pépinière commerciale », situées rues Marcel Journet/Oratoire
 - b. L'extension de la boucle commerciale : Journet/Droite/Vielle Boucherie/Herbes
- B. L'opération d'aménagement du secteur Martelly à Grasse
- C. L'opération d'aménagement des terrains Feragnon-centre village nord à la Roquette sur Siagne

1.3. Animations et montages opérationnels :

- A. Le suivi-animation de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Intercommunale 2022-2027
- B. L'assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la création d'un logement pour le compte de la commune de Saint-Cézaire-sur Siagne

II. Le bilan financier :

- 2.1. Rémunérations et avantages des mandataires sociaux
- 2.2. Résultat et affectation
- 2.3. Exercice – dividende net – avoir fiscal
- 2.4. Tableau des résultats des 5 derniers exercices
- 2.5. Montant global des dépenses de caractère somptuaire engagées au cours de l'exercice (CGI 223 quater et 39-4)
- 2.6. Actionnariat salarié

III. Le bilan social :

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

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 supérieur 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 2023

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 deux reprises les 30 mai et 2 décembre 2022 et l'Assemblée Générale le 24 juin 2022.

Le Conseil d'Administration du 30 mai 2022 et l'Assemblée Générale du 24 juin 2022 ont principalement approuvé les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2021.

Les Conseils d'Administration des 30 mai et 2 décembre 2022 ont délibéré et approuvé différents points concernant les opérations et missions de la SPL Pays de Grasse Développement :

- La Concession d'aménagement du centre historique de Grasse, avec l'approbation de plusieurs actes fonciers, du CRAC au 31/12/2020 ;
- La Concession d'aménagement des terrains Feragnon-centre village Nord pour la commune de la Roquette sur Siagne, avec l'approbation de plusieurs actes fonciers, la contractualisation de deux emprunts bancaires ;
- La Concession d'aménagement du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain de Grasse, avec l'approbation de plusieurs actes fonciers, du CRAC au 31/12/2020 ;
- Le 6 Octobre 2022, signature de la convention de prestations intégrées de suivi-animation de l'OPAH intercommunale et de l'OPAH-RU avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse pour une durée de 2022 à 2027 ;
- L'arrivée du Directeur le 01^{er} décembre 2022 (CA du 02 déc. 2022) ;
- La création d'un outil foncier ayant pour mission d'assister la Ville de Grasse et la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse dans des missions foncier dédié à l'intérêt général, avec pour objectif de dynamiser l'activité économique et commerciale et de favoriser l'attractivité résidentielle, sur le territoire du pays grassois. Dans ce cadre la SEM Pays de Grasse Dynamiques a été créée le 30 novembre 2022.

A. LE RAPPORT DE GESTION :

I. Le bilan d'activités des réalisations en 2022 :

1.1. RESTRUCTURATION URBAINE :

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

Pour poursuivre sa politique ambitieuse de renouvellement urbain, la Ville de Grasse et ses partenaires (ANRU, Conseil Régional, CAPG, Banque des Territoires...) ont signé une nouvelle convention en date du 28 avril 2020 reprenant les termes d'une réflexion novatrice autour de projets structurants concertés, à même d'initier la reconversion durable du centre-ville de Grasse. Tel est l'objet du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) à l'intérieur duquel l'habitat et son « attractivité en centre-ville » occupe une place privilégiée.

En effet, le renouvellement urbain du territoire passe par la production d'un habitat adapté qui renoue avec l'attractivité résidentielle et prend en compte les conditions de vie contemporaine. Le projet s'adresse en premier lieu aux habitants et aux familles, en privilégiant l'arrivée d'étudiants notamment. L'ouverture récente de nouvelles formations supérieures en centre-ville et l'installation attendue d'élèves-ingénieurs conduisent à réfléchir au concept d'un campus multi-site incluant équipements, logements et services. Proposer aux nouveaux arrivants un habitat collectif sous forme de résidences de petites unités, des équipements de qualité - espaces culturels, lieux de formation, tiers lieu - de même que des services qui leur seront dédiés, donnent toutes garanties pour une intégration réussie de cette nouvelle population et une réelle contribution de sa part à la dynamique d'ensemble.

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

● L'îlot Médiathèque Sud :

Le traitement de l'îlot Médiathèque Sud se justifie par l'amélioration de l'environnement immédiat de la médiathèque en ce qu'il permet de finaliser les interventions du PNRU : le bâtiment de la médiathèque, la place du Rouachier et l'îlot Nègre sont dans un secteur très proche. L'intervention sur cet îlot se caractérise par une surface de curetage relativement importante. Car le bâti doit être « dé-densifié » pour purger les constructions de mauvaise facture, et 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.

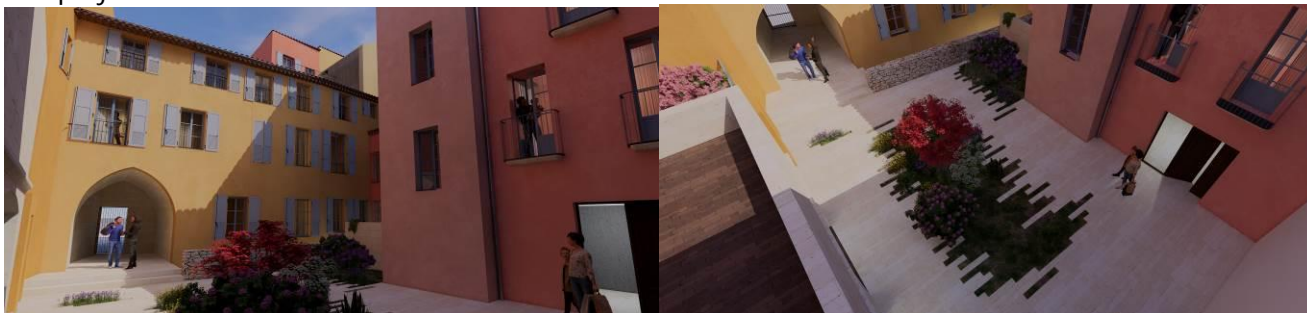
A terme, la destination de l'îlot est programmée sur la base d'une mixité, en locatif social et en logement étudiants avec la création de 17 logements dont 5 logements familiaux et 12 logements en PLS étudiants. Les 17 logements seront conventionnés par le bailleur CDC Habitat, auprès de la DDTM 06.



Etat actuel



Etat projeté



Sur cet îlot, le permis de construire a été déposé par l'agence d'architecture MAES puis obtenu le 22 mars 2022. Le Permis, déposé sur la grille du 45 rue Droite a été constaté par voie d'huissier, permettant de purger le délai de recours des tiers.

Sur un plan foncier, la SPL Pays de Grasse Développement est en échange avec le dernier logement à acquérir situé coté rue de la Fontette (propriété GHRIS) avec pour objectif une acquisition au plus tard à la fin du 1^{er} trimestre 2023 (acquisition par voie amiable).

Sur un plan opérationnel et travaux, la SPL Pays de Grasse Développement a lancé les AO (allotissement) suivant 7 lots :

- * Lot 1 Curage – GO Maçonnerie
- * Lot 2 VRD
- * Lot 3 Façades
- * Lot 4 Echafaudage
- * Lot 5 Charpente bois couverture
- * Lot 6 Menuiserie bois
- * Lot 7 Menuiserie métallique

La CAO du 09 décembre 2022 s'est réunie, et après avoir pris connaissance du rapport d'analyse des offres a déclaré infructueux l'AO concernant les lots suivants :

- * Lot 1 Curage – Gros Œuvre Maçonnerie
- * Lot 2 VRD
- * Lot 5 Charpente bois couverture
- * Lot 6 Menuiserie bois
- * Lot 7 Menuiserie métallique

Elle s'est par ailleurs prononcée favorablement concernant les lots 3 et 4.

Enfin la CAO a autorisé la SPL à relancer une consultation dès décembre 2022 pour une remise des offres avant fin janvier 2023.

Photo globale du site d'intervention (vue depuis la place Morel / Médiathèque Charles Nègre)



● 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 traitement 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.

Le Permis de construire a été déposé et obtenu le 20 octobre 2021. Par la suite il a été affiché sur site, et purgé du délai de recours des tiers.

Il s'agit du premier îlot qui est entré en phase opérationnel.

Les travaux ont démarré le 04 juillet 2022, suivant l'OS du 27 juin 2022 de notification des marchés et de démarrage des prestations.

Les entreprises retenues par la Commission d'Appel d'Offres de la SPL Pays de Grasse Développement sont les suivantes :

N° LOT et Intitulé	SOCIETE
00 - ARCHEOLOGUE	INRAP
01. DESAMIANTAGE	PREMYS Agence Genier-Deforge Méditerranée 20, rue de Copenhague BP2039 13845 Vitrolles Cédex9
02. CURAGE – GROS-OEUVRE – MACONNERIE	SRC BAT Avenue Raphaël 06130 Grasse
03. ETANCHEITE	Lot en Attente attribution
04. CHARPENTE BOIS COUVERTURE	CCA Z.I de l'Argile Voie C - Lot 26 06370 Mouans-Sartoux
05. FACADES-RAVALEMENT	EITB 7, Avenue des Eglantines 06300 NICE
06. ECHAFAUDAGE	EITB 7, Avenue des Eglantines 06300 NICE
07. MENUISERIE BOIS	MENUISERIE DU CANAL Z.I. du Carré 49, route de la Marigarde 06130 Grasse
08. MENUISERIE METALLIQUE	MD ALU 18 Boulevard de l'Oli 06340 La Trinité

Par ailleurs, il est à noter l'ensemble des partenaires et intervenants sur cet ilot :

Prestataires	SOCIETE
MAITRE D'ŒUVRE	MAES SUD 121, bd Emmanuel Rouquier 06130 Grasse 37, rue d'Antibes 06400 Cannes
BUREAU D'ETUDE STRUCTURE	SEBA Espace Wagner Bât A1 10, rue du Lieutenant Parayre 13290 Aix en Provence
BET THERMIQUE - FLUIDES	LATHER 16, Av. Colonel Fabien 93100 Montreuil
BUREAU DE CONTROLE	APAVE 1240 Route des Dolines 06560 Valbonne
CSPS	APAVE 1240 Route des Dolines 06560 Valbonne
LABEL BDM	SOWATT 315 ch. De l'Houmé 06640 Saint Jeannet
OPC	CAOM 251, avenue de la Californie 06200 NICE



Etat actuel



Etat projeté



Photo de l'intérieur de l'îlot avec étaieiment (prise le 22 12 2022)



Affichage du Permis de Construire

Enfin, il est prévu de créer 6 logements.
 Des échanges sont en cours à fin décembre 2022 entre la SPL et le bailleur social UNICIL définissant les limites de prestations, qui seront contractualisée dans une convention, en cours de définition.
 Les 6 logements seront conventionnés par le bailleur, auprès de la DDTM 06.

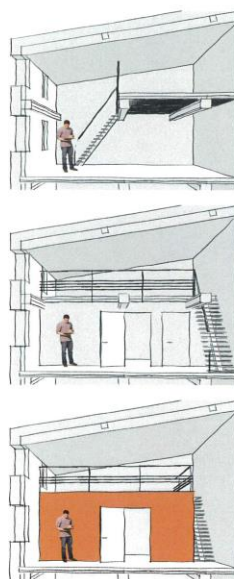
● L'îlot Placette :

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 parasite en toiture et pourrait être l'occasion d'intégrer une terrasse 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.

Des échanges entre l'EPF, la SPL Pays de Grasse Développement, et les actuels propriétaires sont en cours en 2022 et doivent se poursuivre en 2023.

Il est prévu de créer 10 logements.



Principes d'aménagement

● L'îlot Roustan :

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

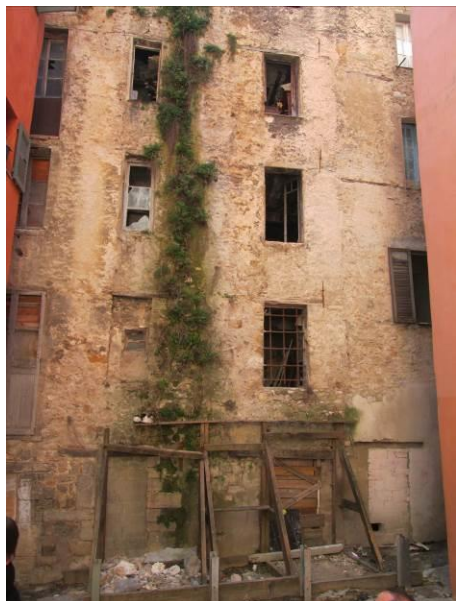
Il s'agira donc d'étudier plus précisément la localisation de la démolition afin qu'elle bénéficie à l'ensemble des immeubles de la Traverse Etienne Roustan. L'architecte des Bâtiments de France sera à ce titre sollicité pour faire évoluer le PSMV dans la perspective de faciliter la réalisation du projet.

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

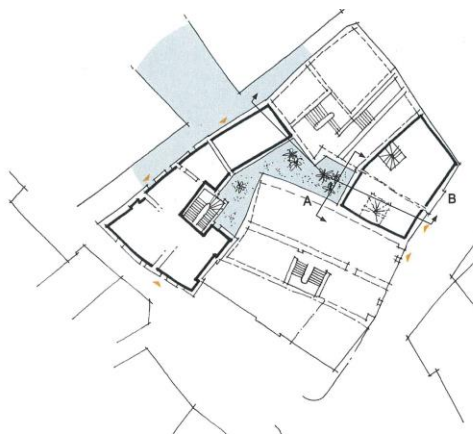
- Deux immeubles adossés dont l'un sera démoli pour aérer le tissu urbain, l'autre conservé et remanié pour accueillir des logements bien exposés et traversants du fait du curetage.
- Un autre bloc de deux immeubles restructurés donnant sur la Place Etienne Roustan composé d'appartements rayonnant autour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

Il est prévu de créer 14 logements.

Etat actuel



Etat projeté



Des échanges entre l'EPF, la SPL Pays de Grasse Développement, et les actuels propriétaires sont en cours en 2022 et doivent se poursuivre en 2023.

Etat d'avancement des démarches :

	Equipes retenues	Médiathèque Sud	Sainte Marthe 2	Placette	Roustan
Maître d'œuvre	Agence MAES	X	X	X	X
Géomètre	Cabinet Pierrot	X	X	X	partiel
Bureau de contrôle	APAVE (désormais AICF suivant avenant)	X	X	X	
CSPS	APAVE (désormais AICF suivant avenant)	X	X	X	
Accompagnateur BDM	SOWATT	X	X	X	X
Archéologie	INRAP	X	X	X	
Amiante	AEDEX	X	X	X	
Radon	APAVE	X	X	X	

Etat d'avancement des études	Médiathèque Sud	Sainte Marthe 2	Placette	Roustan
Diagnostic	X	X	X	X
Avant-projet sommaire	X	X	X	X
Avant-projet définitif	X	X		
Permis de construire	Déposé le 20/12/2021 Obtenu le 22 03 2022	Obtenu le 20/10/2021		
Bdm	X	Niveau argent obtenu		
PRO-DCE	X	X		

B. Le suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le périmètre du Centre Historique :

Depuis le 6 octobre 2022, cette mission de suivi-animation de l'OPAH-RU confiée par la CAPG porte sur le centre ancien de la Ville de Grasse. Afin d'articuler les dispositifs en œuvre sur le secteur, le périmètre opérationnel de l'OPAH-RU correspond à celui du permis de louer, tel qu'arrêté depuis le 18 avril 2021.

Au regard des conclusions de l'étude pré-opérationnelle, les enjeux de l'OPAH-RU sont multiples et les actions conduites par Pays de Grasse Développement dans ce cadre doivent y participer. Les actions communes aux deux OPAH seront développées dans le C – ANIMATIONS ET MONTAGES OPERATIONNELS.

Les actions spécifiques à l'OPAH-RU

- ❖ Mettre en œuvre, les opérations de mise en sécurité des immeubles, et des actions d'accompagnement des copropriétés fragiles ou en difficulté ;
- ❖ Venir en appui aux dispositifs et programmes en cours (ACV, NPNRU, Permis de Louer, opération façades, etc.) ;
- ❖ Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien via des aides spécifiques de la Ville et en communiquant sur les mesures incitatives de requalification de l'habitat ;
- ❖ Préprogrammer la restructuration de jusqu'à 4 îlots stratégiques et prioritaires, et préparer les études et actions préalables aux potentielles Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ;
- ❖ Hors immeubles occupés et dangereux, envisager la rénovation globale d'immeubles, progressivement, au rythme de la livraison des opérations structurantes du centre ancien, susceptibles d'amplifier le changement d'image et, ce faisant, de motiver les investissements privés ;

D'une manière transversale, mettre en valeur la qualité urbaine et patrimoniale du centre historique, en encourageant l'entretien et les bonnes pratiques.

Outre les missions sur les thématiques communes aux deux opérations, Pays de Grasse Développement mettra en œuvre des actions spécifiques adaptées aux enjeux de l'opération

❖ **Volet habitat indigne et dégradé :**

- Participation et animation du volet habitat dégradé dans le centre ancien, en articulation étroite avec les acteurs de la LHI
- Repérage des situations,
- Participation dynamique aux cellules LHI "périls et insalubrité", aux côtés du SCHS, de la Ville de Grasse (juridique et technique), de la CA du Pays de Grasse (habitat et logement) pour le repérage des situations et la gestion des signalements, leur suivi ;
- Participation aux réunions du PDLHI
- Montage des demandes de subventions de travaux d'office et le cas échéant de subventions façades de l'Anah.

❖ **Volet copropriétés en difficulté : Volet primordial de l'OPAH-RU :**

- Observation et connaissance précise des copropriétés, en s'appuyant sur un repérage fin, les données du registre national des copropriétés, de l'étude pré-opérationnelle, etc. ;

- La mise en place et l'animation du « label copropriété dégradée » avec le maître d'ouvrage ;
 - La réalisation et la présentation des Diagnostics Multi-Critères (OMC) sur les copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (liste à actualiser au fur et à mesure de l'avancée de l'opération) ;
 - L'accompagnement technique et juridique des copropriétés intégrant le label
 - Animation d'ateliers thématiques et de formations auprès des copropriétaires, syndicats et syndicats de copropriétés ; Montage des dossiers de demandes de subventions spécifiques aux syndicats des copropriétaires : MPR Copra, copropriétés dégradées.
- ❖ **Volet urbain** : animation du volet Renouvellement Urbain de l'opération. Sur la base du travail réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, la SPL mènera, dès le lancement de l'opération, un ensemble d'actions permettant d'asseoir la faisabilité ultérieure des opérations de renouvellement urbain
- Identifier, en articulation avec le maître d'ouvrage et la Ville de Grasse, les îlots/immeubles concernés, l'ambition et la temporalité prévisionnelles des interventions,
 - Réaliser les études préalables et proposer des scénarios pour leur requalification, vérifier si le coût de la réhabilitation est supérieur au coût de la construction neuve+ démolition,
 - Vérifier les potentiels de mobilisation de la police de l'habitat en matière de sécurité et de salubrité sur l'ensemble des immeubles composant les îlots prioritaires ;
 - Pour les immeubles ne relevant pas de mesures de police, pré-évaluer la pertinence d'engager la collectivité vers des opérations complexes et coercitives (ORI/RHI), en tenant compte du contexte technique, juridique, et de gestion des ensembles immobiliers, et dans une plus large mesure de la dureté foncière.
- ❖ **Aides spécifiques de la Ville de Grasse** :
- Dans le cadre de la Prime accession
 - Constitution du dossier,
 - Visite de préconisation travaux avant acquisition,
 - Visite de réception des travaux,
 - Transmission du dossier et des pièces nécessaires pour l'octroi et le paiement de la subvention à la Ville de Grasse.
 - Dans le cadre des aides du permis de louer :
 - Information sur les aides de l'Anah / conventionnement,
 - Constitution du dossier,
 - Transmission du dossier et des pièces nécessaires pour l'octroi et le paiement de la subvention à la Ville de Grasse.

Les objectifs de l'OPAH-RU "Cœur historique de Grasse" 2022-2027 prévoit l'atteinte des objectifs quantitatifs ci-après.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO	5	5	7	9	9	35
<i>Dont LHI et TD - ID >0,55</i>	3	3	4	5	5	20
<i>dont Ma Prime Rénov' Sérénité</i>	1	1	2	3	3	10
<i>dont autonomie</i>	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements PB	13	13	17	21	21	85
Nombre de logements MaPrimeRénov' Copropriété	0	0	6	6	0	12
<i>Dont autres copropriétés</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Dont copropriétés fragiles</i>	0	0	6	6	0	12
Nombre de logements en copropriété en difficulté	6	18	18	30	18	90
Répartition des logements PB par niveau de loyer (inclus prime PIL)	15	15	19	23	23	95
<i>Dont loyer intermédiaire Loc' 1</i>	8	8	10	12	12	50
<i>Dont loyer conventionné social Loc' 2</i>	7	7	9	11	11	45
<i>Dont loyer conventionné social Loc' 3</i>	0	0	0	0	0	0
TOTAL ANAH	26	38	50	68	50	232
Conventionnement avec petits travaux	3	3	3	3	3	15
Financement du permis de louer	23	23	23	23	23	115
Prime accession	2	2	3	4	4	15
TOTAL hors ANAH	28	28	29	30	30	145
TOTAL GLOBAL	54	66	79	98	80	377

C. Une opération portant sur les travaux de ravalement des façades, de restauration des portes d'entrée d'immeuble et de garage, d'amélioration devantures commerciales du centre historique :

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

La délibération du conseil municipal du 7 décembre 2021 a étendu le périmètre pour les portes d'entrée d'immeuble à la totalité du boulevard du Jeu de Ballon.

Enfin, la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2022 a approuvé le subventionnement des devantures commerciales dès lors qu'elles sont intégrées dans un projet de ravalement de façade, la modification de la liste des bénéficiaires des subventions municipales afin d'en exclure les bailleurs sociaux et enfin l'ajout des portes de garage au dispositif des portes d'entrée et d'augmenter la subvention maximale à 700 euros.

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 (solllicitation 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 2022 :

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

- 347 contacts depuis le début de l'opération
- 13 façades réalisées en 2022, qui s'ajoutent aux 49 façades réalisées depuis 2016
- 35 façades en cours de travaux ou sous réserve ABF
- 81 copropriétés ont missionné un maître d'œuvre
- 72 dossiers déposés devant Conseil Municipal depuis le début de l'opération
- 52 dossiers classés sans suite depuis le début de l'opération

➤ **Pour la restauration des portes d'entrée d'immeuble et de garage du centre historique :**

- 28 nouveaux contacts en 2022 dont 1 pour une porte de garage
- 2 portes réalisées en 2022, soit un total de 54 restaurées depuis 2016
- 3 portes en cours de travaux ou sous réserve ABF
- 27 dossiers à l'étude
- 53 dossiers déposés aux Conseils Municipaux
- 3 dossiers sans suite en 2022 soit 47 depuis 2016



Porte 35 place aux Aires avant / après

Porte 26 rue Amiral de Grasse avant / après



➤ **Pour les commerces :**

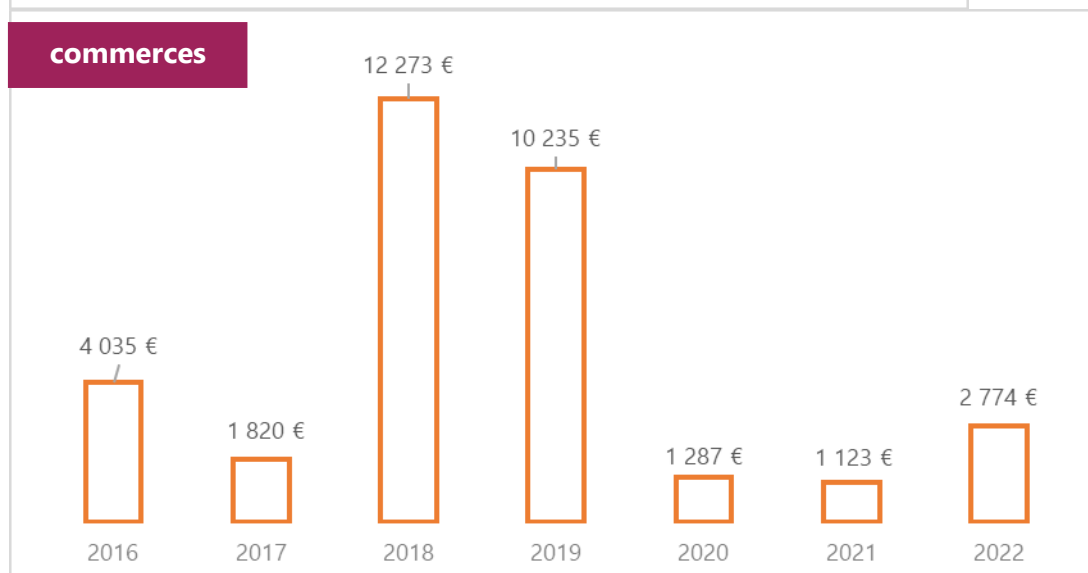
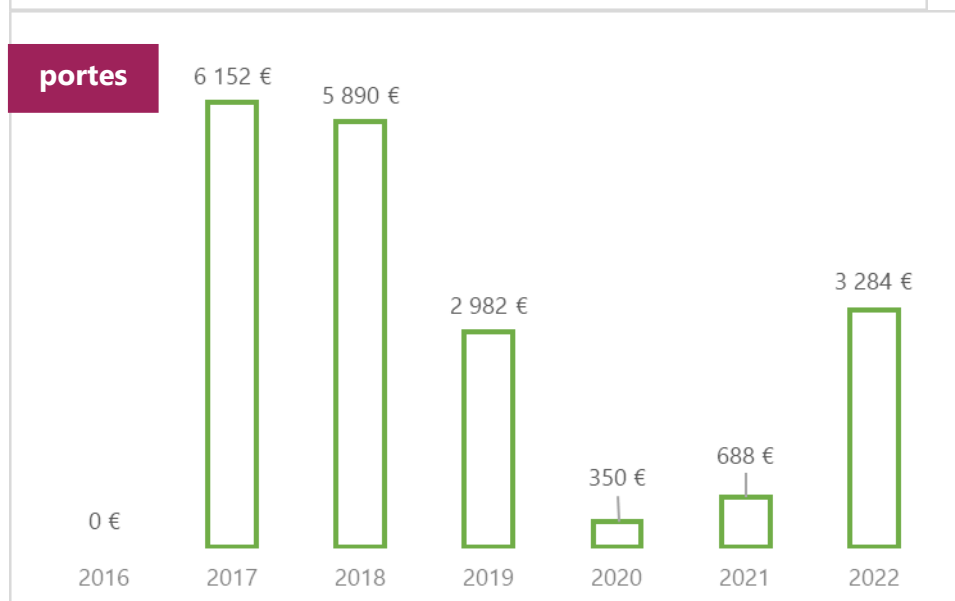
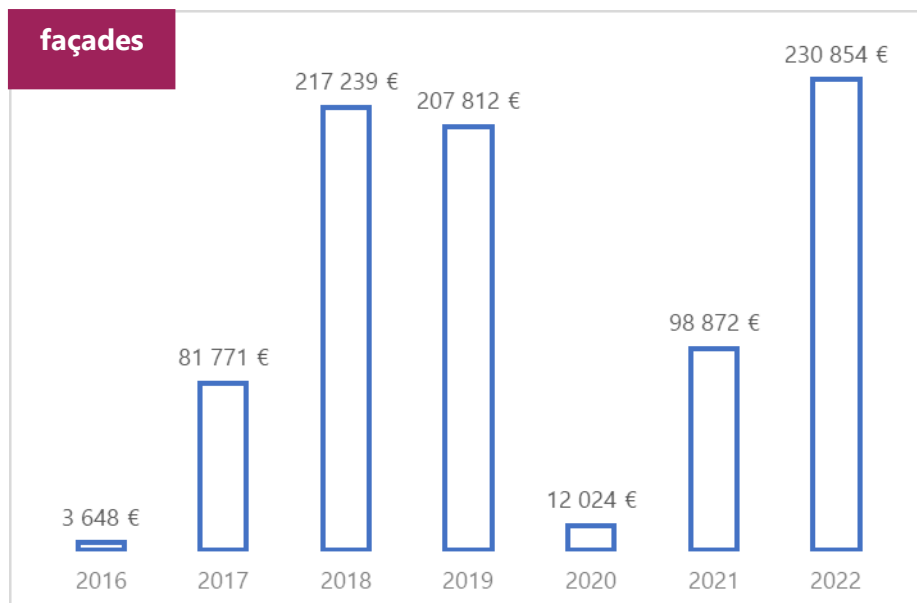
- 5 nouveaux contacts en 2022
- 3 devantures commerciales réalisées en 2022 soit 15 réalisées depuis 2016 avec subvention
- 3 dossiers à l'étude en 2022
- 3 dossiers déposés au Conseil Municipal en 2022, soit 19 depuis 2016
- 26 dossiers sans suite depuis 2016

Nous alertions depuis le début de l'Opération sur le fait qu'une absence de sanctions à l'infraction laissait penser à tort au commerçant qu'il avait le choix de se soumettre ou non au respect de la réglementation en vigueur.

En délibérant et en approuvant le règlement d'occupation du domaine public à usage commercial et la nouvelle charte commerciale, le Conseil municipal du 28 juin 2022 a envoyé un message fort aux commerçants.

Acteur de terrain, nous souhaitons être associées aux réflexions et au travail engagé par la Ville afin de faire remonter nos retours d'expérience. En nous associant à ses Cotech, la maison du commerce nous en donne l'opportunité. Le dernier trimestre 2022 nous a montré que nous devons encore travailler sur notre cohésion et le partage d'informations.

➤ **Les votes d'attribution des subventions lors des Conseils Municipaux ont été les suivantes depuis 2016 :**



➤ **Le Cotech :**

Nous avons organisé un Comité Technique qui s'est tenu le 5 octobre 2022 au palais des congrès avec 45 participants représentant les services de la Ville de Grasse, les syndicats, les maîtres d'œuvre, les entreprises et les concessionnaires avec pour objectif de :

- Mettre autour de la table l'ensemble des nombreux acteurs intervenant de manière individuelle ; l'idée étant de décloisonner notre travail,
- que chacun puisse faire remonter les difficultés qu'il rencontre,
- que chacun prenne conscience des problématiques ou des points de blocage rencontrés par « l'autre » ,
- pour trouver ensemble les meilleures solutions possibles.

En effet, le tissu urbain dense, le bâti et les différentes réglementations compliquent la mise en œuvre de cette opération. Or chaque acteur identifié ci-dessus est un maillon dans cette chaîne de compétences et de complémentarités. C'est pourquoi nous avons œuvré pour favoriser la communication et une meilleure coordination afin d'éviter d'ajouter à une opération d'envergure, des complications, des frustrations et autres mécontentements.

S'agissant des concessionnaires :

Maîtres d'œuvre et Enedis ont pu échanger concernant notamment les délais de traitement voire des refus de traitement des demandes de déplacement d'ouvrage.

Ont alors été évoqués le fait qu'il serait préférable que les déplacements d'ouvrages soient réalisés par rue avec un porteur d'affaires unique (la Ville) afin de coordonner les actions.

Il a en effet été rappelé qu'un déplacement d'ouvrage ne peut être étudié seul à l'échelle d'une façade mais c'est bien tout le réseau et les branchements associés pour alimenter les immeubles qui doit être déplacé.

Ces dispositions n'étant pas du ressort de Pays de Grasse Développement, nous avons alors rencontré la représentante de la cellule Energies afin qu'elle se coordonne avec Enedis.

Avec Orange, nous avons créé en janvier 2022 un comité de pilotage lequel n'apporte pas les résultats escomptés, le référent nommé n'anticipant pas suffisamment les dossiers. Par ailleurs, les nombreux changements de sous-traitants de Orange ont multiplié les difficultés rencontrées par les maîtres d'œuvre et/ou copropriétés et aucune solution concrète et rapide n'est apportée. Lors du Cotech, ces questions ont été abordées mais des incompréhensions persistent entre Orange et le service dédié de la ville de Grasse. Aussi, nous avons répondu favorablement à la demande de Orange, représentée par Monsieur Delmas, de se réunir à nouveau en 2023.

➤ **La communication :**

En complément de notre travail de terrain, nous avons lancé des invitations pour organiser un événement multi partenaires autour de la valorisation du patrimoine à destination du grand public et des professionnels (palais des congrès et place aux aires) qui aura lieu en 2023.

D. 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.

En 2021, à partir des contacts que nous avons eus avec des copropriétaires ou propriétaires uniques, nous faisons le constat général suivant :

- l'opération est plutôt bien accueillie,
- les façades arrières, souvent les plus dégradées, ne sont pas subventionnées,
- le montant des honoraires du maître d'œuvre imposé par le dispositif est un frein pour les copropriétaires au regard de la datation de l'immeuble qui ne présente pas un intérêt patrimonial.

Nous avons alors proposé de créer un nouveau critère : la datation de l'immeuble avec pour objectif de permettre à certaines copropriétés de sortir de l'obligation de maîtrise d'œuvre et donc de financer les autres façades (non subventionnées) de l'immeuble.

Cependant, une analyse plus poussée des constructions du boulevard Victor Hugo, effectuée sur site le 9 novembre 2021 avec la représentante de l'ABF, a confirmé la nécessité de missionner un maître d'œuvre afin d'encadrer les travaux pour les immeubles :

- présentant un intérêt patrimonial,
- situés dans le champ de vision d'un monument historique avec une co-visibilité validée ; à savoir les immeubles sis n° 40 à 44 pour le côté pair et n° 29 à 33 pour le côté impair du boulevard Victor Hugo,
- présentant de nombreux réseaux anarchiques en façades.

En 2022, ce constat général est persistant et les dossiers sont souvent classés sans suite. Sur les 8 nouveaux contacts pris en 2022, aucune n'a abouti

Par exemple, malgré de longues et nombreuses conversations pendant 4 mois avec le propriétaire du 25 boulevard Victor Hugo, ce dernier a abandonné son projet de travaux.

1.2. AMÉNAGEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE :

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

a. **La gestion des cellules commerciales du secteur : Marcel Journet/Oratoire**

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

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

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

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

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

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

- ⇒ Fin 2021, 14 locaux sur 21 potentiels sont loués, soit un taux de location de 66.66 %.
- ⇒ Evolution entre fin 2021 et 2022 du taux d'occupation : au 31 décembre 2022, les 5 cellules suivantes sont libres d'occupation :
- 6 rue Oratoire
 - 19 rue Oratoire
 - 21 rue Oratoire
 - 25 rue Journet
 - 17 rue Fontette

A noter que le 25 rue Journet présente de nombreuses traces d'humidité, et des imperfections rendant inapte la location. Des travaux de reprises sont programmés au 1^{er} trimestre 2023 pour pouvoir remettre en location cette cellule commerciale.

Le taux d'occupation est donc de : 16 locaux sur 21 potentiels, soit 76.19 %

⇒ Une licence IV fait également l'objet d'une location.

Enfin il est à noter la livraison des 2 commerces situés rue Paul Goby (25/27 et 29) donnant sur la place Maurel (le little green Café / La Tannerie), avec une ouverture au public en décembre 2022, parallèlement à l'inauguration de la médiathèque Charles Nègre.



¹ Dont deux cellules conservées en l'état sans travaux d'aménagement commercial complémentaire
Pays de Grasse Développement ● Bilan opérationnel 2022

b. L'extension de la boucle commerciale : Journet/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.

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

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

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

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

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

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

La devanture commerciale située 39 Rue Droite ménagera l'entrée de 2 commerces indépendants. Les différents permis ont été déposés le 03 08 2022 puis obtenu le 03 février 2023. Le DCE est en cours de rédaction en décembre 2022, pour un lancement de l'AO a survenir dès février 2023, prévisionnellement.

A noter que l'EPF est actuellement propriétaire du 5 place de la Vieille Boucherie, et porte l'ensemble immobilier dans son intégralité (RDC + les 4 niveaux supérieurs).

B. L'opération d'aménagement du secteur Martelly à Grasse :

L'année 2021 a principalement été marquée par :

- La fin du recours sur le permis de construire par décision du 18/06/2021 : Le Conseil d'Etat rejette le recours de Bastien BOTAZZI en cassation, car le 23/02/2021 : Pourvoi en cassation de Bastien BOTAZZI
Ce recours est donc entièrement purgé au 18/06/2021
- L'obtention du fonds friche
- L'avancement du projet en phase PRO
- Une reprise des réunions de travail bi mensuelle entre Bouygues Immobilier, les équipes de la SPL Pays de Grasse et la ville de Grasse

L'année 2022 a été marquée par les événements suivants :

Opérationnel :

Lancement de l'Appel d'offres travaux de dévoiements de réseaux, le 11 juillet 2022 (parution sur la plateforme dématérialisée e-marchespublics.com mise en ligne du DCE), prestation suivie par le bureau d'études techniques TPFI.

Date limite de remise des offres des entreprises de travaux fixée au 12 septembre 2022.

Foncier :

Acquisition du commerce et de la cave située 1 Place du Patti – parcelle section BE 18 (lot 9) et des locaux d'activités situés 2 Rue André Kalin – parcelle section BE 267 pour 476.062,48 €, signature de l'acte au sein de l'office notarial Mistral 80 le 21 décembre 2022.

Cette cession a été approuvée par le Conseil d'Administration de la SPL du 02 décembre 2022.

Financier :

Obtention de la subvention au titre du Fonds Friche (signature convention entre M. Jérôme VIAUD, en sa qualité de Président de la SPL PGD et M. Christophe MIRMAND, Préfet de la Région PACA, le 08 juillet 2022 pour un montant de 5 650 000 €.

B.1. 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 m² et 75 m². L'enquête, qui s'est déroulée au mois d'avril 2018, a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur et le conseil municipal a approuvé le déclassement complémentaire par DCM du 26/06/2018.

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

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

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

B.2. 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 »
 - Du commerce et de la cave située 1 Place du Patti et des locaux d'activités situés 2 Rue André Kalin depuis le 21.12.2022
- 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 :
 - Des lots du 12, rue Paul Goby pour permettre le passage sous immeuble

B.3. Les cessions foncières au promoteur concepteur :

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

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

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

B.4. 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 1^{er} 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.
- ⇒ La fin du recours sur le permis de construire par décision du 18/06/2021

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

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

B.5. Financier : Obtention des financements du Fonds Friche

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

En novembre 2021, dans le cadre du plan de relance, France Relance, le fonds friche a été déposé pour instruction auprès des services de l'Etat.

La convention « Fonds Friche » a été signée le 08 juillet 2022, pour un montant total de subvention de de 5 650 000€

Le déficit restant dû sera compensé à hauteur de subventions de 450 000€ par l'EPF PACA, issu du Fonds SRU.

En 2022, le Fonds Friche a versé et un 1er acompte d'un montant de 1.695.000 €.

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

C.1. La phase administrative :

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

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

- Un avenant n°1 en date du 15 décembre 2017, ayant pour objet :
 - D'étendre le périmètre au centre village Nord d'une superficie de 17.200 m²
 - D'augmenter le poste acquisitions foncières d'un montant de deux millions d'euros Hors Taxes
 - De prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2022
 - De modifier le nom de la concession d'aménagement dit des terrains Feragnon – centre village nord

- Un avenant n°2 en date du 30 octobre 2018, ayant pour objet :
 - D'étendre le périmètre en intégrant notamment une partie de la RD 409 et du chemin des cassiers
 - D'arrêter le bilan prévisionnel de l'opération
 - De modifier le montant de la rémunération de la société

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

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

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

- Un avenant n°6 en date du 15 Décembre 2022 ayant pour objet :
 - Diminuer la rémunération de la société
 - Diminuer la participation communale

C.2. Le programme :

Sur le terrain Feragnon, le projet se développe sur le programme 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 a réalisé les travaux de viabilisation des terrains ainsi que l'aménagement des futurs espaces publics et l'élargissement de la RD 409.

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

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

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

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

C.3. La maîtrise foncière :

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

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

La commune de La Roquette est propriétaire d'un tènement foncier qui sera cédé à la SPL prévisionnellement le 30 mai 2023, dans la perspective de la poursuite du programme.

C.4. 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 a été signée le 10 juin 2021.

PASCAL - VUE SUD



C.5. Les travaux d'aménagement :

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

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

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

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

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

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

- (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.

La consultation d'entreprise a permis de retenir le groupement d'entreprises SCTP/SEETP pour réaliser les travaux de démolition des maisons existantes ainsi que de la viabilisation du foncier avec la voie principale d'accès. Le marché signé le 10 mai 2021 a été notifié le 11 mai et l'OS n°1 délivré le 8 juin 2021.

Un 1^{er} avenant modifiant la répartition des travaux par tranche a été signé le 26/07/2021

Un avenant n° 2, signé le 22/11/2021 a reporté des travaux prévus en tranche ferme, dans la tranche conditionnelle 1 et a introduit des prix nouveaux.

Sur l'exercice 2022, les avancées significatives sont les suivantes :

Opérationnel :

Les travaux réalisés par le promoteur SAGEC sont en cours de finition. A noter que les OPR seront prononcées le 15 février 2023.

Foncier :

Une acquisition a été réalisée par la SPL Pays de Grasse Développement (vendeur EPF)

- Date : 22.12.2022
- N° parcelle AH 28/29
- Montant HT : 932 885.15 €
- Vendeur : Etablissement Public Foncier PACA
- Acquéreur : SPL Pays de Grasse Développement

Parallèlement 3 ventes ont été signées entre la SPL Pays de Grasse Développement, la commune de la Roquette et des acquéreurs privés sur des terrains viabilisés dans le cadre de la ZAC Feragnon :

Vente n°1

- Date : 25.08.2022 : Rétrocession par la SPL à la commune de La Roquette sur Siagne à l'euro symbolique des équipements et biens (parvis et parkings) remis par la SAGEC sur le programme Cœur Saint Georges.

Vente n°2

- Date : 28.12.2022
- N° parcelle AH 560 (désormais dénommée AH731)
- Montant HT : 211 568 €
- Vendeur : SPL Pays de Grasse Développement
- Acquéreur : M. et Mme CREPET / ANDRE

Vente n°3

- Date : 28 12 2022
- N° parcelle AH 560 (désormais dénommée AH732)
- Montant HT : 244 432 €
- Vendeur : SPL Pays de Grasse Développement
- Acquéreur : M. et Mme MADALA / COLLIN

1.3. ANIMATIONS ET MONTAGES D'OPÉRATIONS :

A. Le suivi-animation de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Intercommunale 2022-2027 :

La convention d'OPAH Pays de Grasse 2022-2027 sur les 23 communes de la CAPG a été signée le 6 octobre 2022 La CAPG a de ce fait missionné la Pays de Grasse Développement pour le suivi animation de cette opération jusqu'en 2027.

A.1. Les principales missions communes aux deux OPAH :

- ❖ Missions d'assistance financière, administrative et technique des propriétaires occupants, des bailleurs, locataires et syndicats de copropriétaires :
 - 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 ;
 - L'assistance technique des propriétaires occupants et bailleurs dans leur projet de réalisation de travaux ; montage des dossiers techniques et administratifs auprès des différents financeurs, y compris aide à la complétude des dossiers en ligne (inclusion numérique), en prenant également appui sur les autres dispositifs en vigueur ;
- ❖ Volet Energie :
 - Repérage des "passoires thermiques" et des ménages en situation de précarité énergétique, via notamment un partenariat avec les CCAS, les communes, le SARE ;
 - Renforcement des échanges et de la collaboration avec le Département 06 (SARE et FSME) ;
 - Accompagnement des ménages pour la valorisation des CEE ;
 - Développement d'actions de sensibilisation des artisans, entreprises et propriétaires en matière d'amélioration énergétique du bâti ancien ;
 - Conseils avisés et pertinents sur les travaux à réaliser dans le cadre de travaux de rénovation énergétique et les usages du logement ;
- ❖ Volet Autonomie :
 - Repérage des ménages en situation de perte d'autonomie ou de handicap, via un partenariat renforcé avec les travailleurs sociaux, les CCAS ;
 - Engager des actions de sensibilisation des artisans, entreprises en matière d'autonomie (entreprise Qualibat - autres labels) ;
 - Optimisation des plans de financement et mobilisation des aides complémentaires, notamment de la MDPH, des caisses de retraite, etc ...
- ❖ Volet conventionnement sans travaux :
 - Communication et la valorisation du dispositif à l'attention des propriétaires bailleurs ;
 - L'accompagnement technique, administratif et fiscal des bailleurs pour constitution de dossiers à déposer auprès de l'Anah ;
 - L'articulation avec les organismes d'intermédiation locative ;
 - Promotion et mobilisation de l'aide aux "petits travaux" de la CA du Pays de Grasse, si pertinent (cf. ci-après) ;
 - Une visite de décence du logement devra être réalisée par la SPL dans le cadre du montage des dossiers de conventionnement sans travaux. Le dossier devra comporter l'ensemble des pièces obligatoires à la mise en location du logement ;

- Dans le cas d'une intermédiation locative (IML) ou d'un mandat de gestion à vocation sociale, ces missions seront réalisées par l'association/AIVS gestionnaire de l'IML/mandat ;
- ❖ Volet conventionnement avec "petits travaux » :
 - La Communauté d'agglomération finance, sur ses fonds propres, les propriétaires de logements locatifs peu dégradés non éligibles aux aides aux travaux de l'Anah pour la réalisation de petits travaux d'amélioration de leur patrimoine. La subvention est conditionnée par la signature d'une convention dite sans travaux avec l'Anah. Dans ce cadre, Pays de Grasse Développement :
 - Réalisera un accompagnement technique, administratif et financier/fiscal des bailleurs pour constitution des dossiers à déposer auprès de la CA du Pays de Grasse ;
 - Articulera l'accompagnement avec les organismes d'intermédiation locative, le cas échéant.

A.2. Les principales missions spécifiques de l'OPAH :

L'OPAH du Pays de Grasse 2022-2027, porte sur l'intégralité du territoire intercommunal, à l'exclusion du centre ancien de Grasse, qui, au regard de ses spécificités nécessitant la mise en œuvre d'outils adaptés, sera couverte par une OPAH-RU.

Les enjeux retenus dans l'OPAH-Pays de Grasse s'organisent autour d'axes prioritaires que sont la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, l'autonomie des ménages dans leur logement, ainsi qu'un volet copropriété renforcé.

Il se traduit par la mise en œuvre d'actions visant à

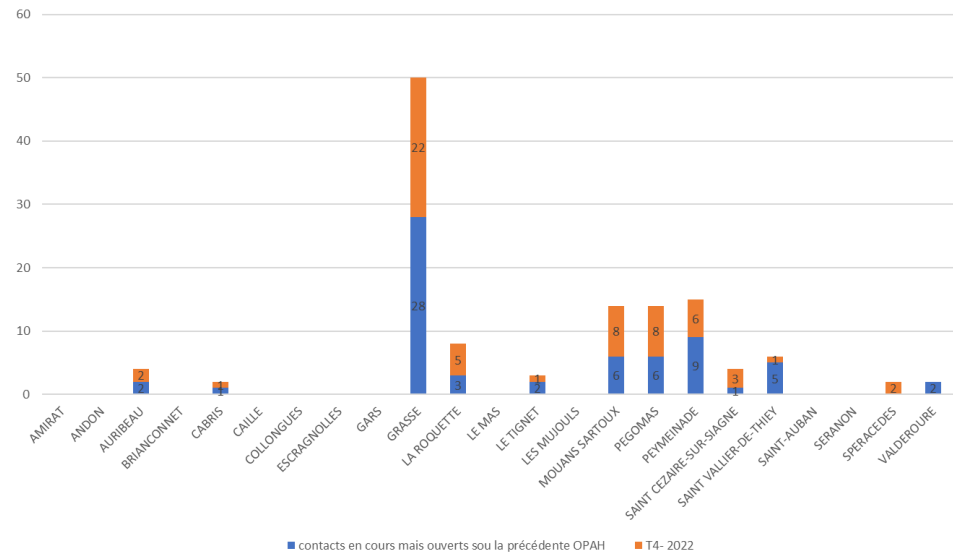
- ❖ Contribuer à la résorption de l'habitat indigne, très dégradé et dégradé et traiter les situations comportant des risques en termes de sécurité et de santé pour les occupants, en générant une dynamique de repérage de ces situations et en utilisant et coordonnant l'ensemble des acteurs et des outils existants ;
- ❖ Lutter contre la précarité énergétique et installer un processus dynamique de rénovation énergétique des logements du territoire ;
- ❖ Accompagner les ménages en situation de perte d'autonomie vers l'adaptation de leur logement pour une meilleure prise en compte des besoins favorisant le maintien à domicile
- ❖ Développer une offre locative à loyer maîtrisé dans les centralités de manière à proposer aux ménages un parcours résidentiel complet sur le territoire, et de consolider et dynamiser les centres-villes et centres-villages ;
- ❖ Accompagner les copropriétés présentant des signes de fragilité dans leur structuration, leur gestion et, le cas échéant, définir et conduire un programme de réhabilitation ;
- ❖ Accompagner la rénovation énergétique globale des copropriétés.
- ❖ Contribuer à la structuration d'un réseau des artisans du bâtiment et au dynamisme économique du territoire en communiquant auprès des professionnels locaux du bâtiment et en les sensibilisant à la réhabilitation durable de l'habitat ainsi qu'aux normes AGE.

A.3. La convention d'OPAH-Pays de Grasse fixe les objectifs quantitatifs suivants :

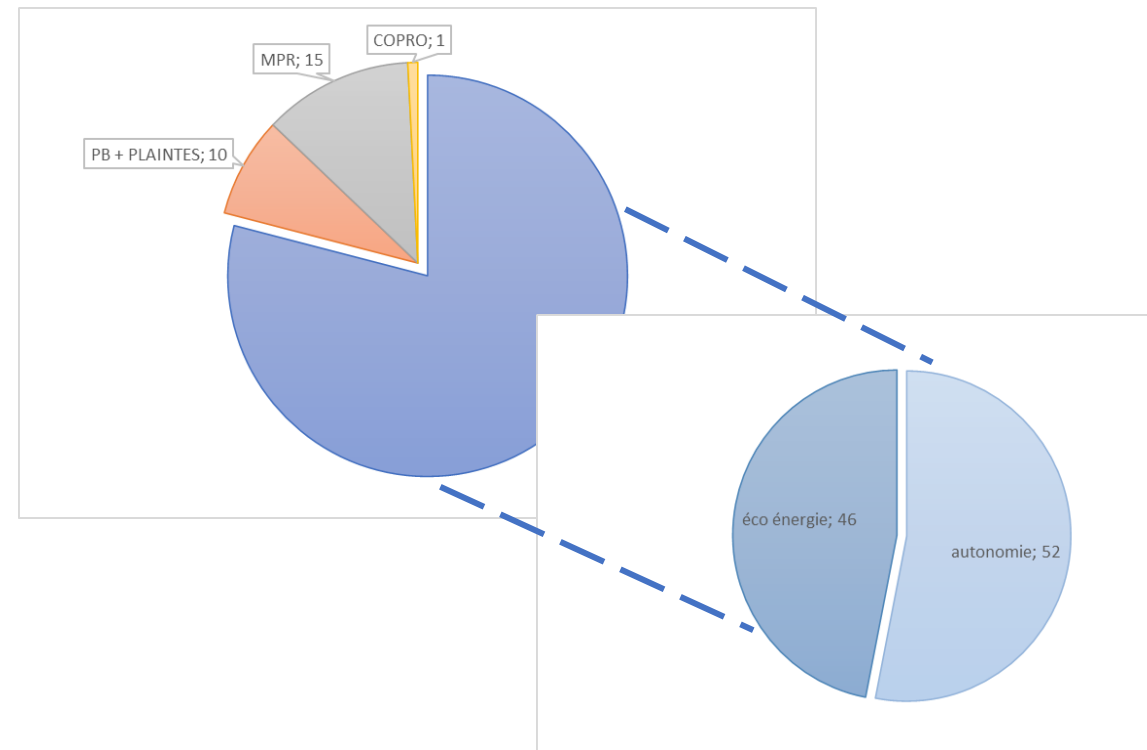
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO	61	61	62	63	63	310
<i>Dont LHI et TD - ID >0,55</i>	1	1	2	3	3	10
<i>dont Ma Prime Rénov' Sérénité</i>	30	30	30	30	30	150
<i>dont autonomie</i>	30	30	30	30	30	150
Nombre de logements PB	2	3	4	5	6	20
Nombre de logements MaPrimeRénov' Copropriété	0	0	10	10	10	30
<i>Dont autres copropriétés</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Dont copropriétés fragiles</i>	0	0	10	10	10	30
Nombre de logements en copropriété en difficulté		10	10	10	0	30
Répartition des logements PB par niveau de loyer (inclus prime PIL)	4	5	7	9	10	35
<i>Dont loyer intermédiaire Loc' 1</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Dont loyer conventionné social Loc' 2</i>	4	5	6	8	9	32
<i>Dont loyer conventionné social Loc' 3</i>	0	0	1	1	1	3
TOTAL ANAH	65	76	89	92	83	405
Conventionnement avec petits travaux	5	5	5	5	5	25
TOTAL GLOBAL	70	81	94	97	88	430

A.4. Les résultats sur l'année 2022 de la mission d'animation- seulement 1 seul trimestre

(1) Répartition géographique des 124 contacts



(1) Répartition des 124 contacts par type de demandeurs



(2) Nombre de dossiers agréés par l'ANAH et la CAPG : 21 dossiers

Nombre	Commune	PO	PB	COPRO	Priorité intervention				Montant tva TTC	Montant tva HT	Montant tva subventionnable	Sub ANAH	Prime ANAH
					Autonomie	Energie	travaux lourds	sortie de péril					
									236 878,78 €	369 351,57 €	369 351,57 €	143 178,77 €	15 000,23 €
12	GRASSE	12	0	0	6	6	0	0	163 683,60 €	247 314,69 €	247 314,69 €	95 050,93 €	7 500,07 €
1	LA ROQUETTE	1				1			17 774,00 €	16 847,19 €	16 847,19 €	5 896,84 €	3 000,16 €
1	MOUANS SARTOUX	1			1					11 131,97 €	11 131,97 €	5 566,00 €	
1	PEGOMAS	1			1				7 117,00 €	6 493,11 €	6 493,11 €	2 273,00 €	
2	PEYMEINADE	2	0	0	1	1	0	0	19 217,00 €	23 823,97 €	23 823,97 €	10 996,01 €	1 499,99 €
3	ST VALLIER	3	0	0	1	2	0	0	29 087,18 €	56 498,88 €	56 498,88 €	19 774,99 €	3 000,01 €
1	VALDEROURE	1			1					7 241,76 €	7 241,76 €	3 621,00 €	

Au 3^{ème} trimestre 2022 :

-montant de travaux éligibles = **369 351.57 € HT**

-montant de subventions agréées par l'ANAH : **158 179 €**

(3) 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 Pays de Grasse Développement intervient dans le traitement des plaintes de locataires en accompagnement les 22 communes non dotées d'un SCHS.

Durant l'année 2022 (3^{ème} trimestre), Pays de Grasse Développement a réalisé 4 visites, sur 2 communes, suite à des plaintes de locataires :

- ❖ 3 visites sur la commune de Mouans Sartoux
- ❖ 1 visite sur la commune de Saint-Césaire

B. L'assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la création d'un logement pour le compte de la commune de Saint-Césaire-sur Siagne :

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

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

Il est ainsi prévu de lui confier les missions suivantes :

- D'établir un cahier des charges de travaux et une estimation financière
- De consulter et sélectionner des entreprises
- De suivre le chantier jusqu'à sa réception.

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

Mme Muriel ROY a été missionnée pour accompagner PGD à effectuer cette assistance à Maitrise d'ouvrage.

La mission n'a pas été menée jusqu'à son terme, à la demande de la commune de Saint Cezaire. Elle s'est donc arrêtée courant 2022.

II. Le bilan financier :

2.1. REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX :

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

2.2. RESULTAT ET AFFECTATION :

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

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

- * Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les produits d'exploitation se sont élevés à 488.902,80 euros contre 517.059,63 euros sur l'exercice précédent ;
- * Les charges externes ont été de 89.630,12 euros, contre 80.827,18 euros sur l'exercice précédent ;
- * Les salaires et charges sociales représentent un total de 349.816,25 euros, contre 367.140,53 euros sur l'exercice précédent ;
- * Le compte de résultat fait apparaître un résultat d'exploitation bénéficiaire de 30.903,42 euros contre un résultat bénéficiaire de 48.544,60 euros sur l'exercice précédent, ainsi qu'un résultat financier excédentaire de 225,75 euros contre un résultat financier excédentaire de 173,96 euros sur l'exercice précédent ;
- * Le résultat courant avant impôt s'élève à 31.129,17 euros contre 48.718,56 euros sur l'exercice précédent ;
- * Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés et du résultat exceptionnel, les comptes annuels font apparaître un bénéfice s'élevant à 31.129,17 euros contre un bénéfice s'élevant à 48.718,56 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	3.748.715 €
-	Les charges d'exploitation	3.717.811 €
=	Résultat d'exploitation	30.904 €
	Les produits financiers	2055 €
-	Les charges financières	1830 €
=	Résultat financier	+ 225 €
=	Résultat courant avant impôt	31.129 €
	Les produits exceptionnels	0 €
-	Les charges exceptionnelles	0 €
=	Résultat exceptionnel	0 €
	Impôt sur les sociétés	0 €
	Total des produits	3.750.770 €
-	Total des charges	3.719.641 €
=	Résultat de l'exercice	31.129 €
	Solde	31.129€
-	Dotation à la réserve légale	0 €
-	Dotation aux autres réserves	0 €
=	Affectation au Report à nouveau	31.129€
=	Solde	0 €

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice au compte « report à nouveau » pour 31.129,17€. Nous vous informons que cette affectation porterait les capitaux propres de la société à **289.242,47** 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	=	- 268.383,98 €

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	2018	2019	2020	2021	2022
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	9.219	6.206.406	973.082	694.191	2.326.285
b) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions	-93.813	371.594	41.501	- 436.330	35.014
c) Impôts sur les bénéfices (Crédit)	0	0	- 1.483	0	0
d) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions	-99.259	-32.394	-50.858	48.718	31.129
e) Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
III. <u>Résultat des opérations réduit à une seule action</u>					
a) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions	-4,91	19,45	2,17	- 22,84	+ 1,83
b) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions	- 5,20	- 1,70	- 2,66	+ 2,55	+ 1,63
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
IV. <u>Personnel</u>					
a) Nombre de salariés (en ETP)	7	6	6	6	5
b) Montant de la masse salariale	272.734	263.105	240.292	260.692	251.027
c) Montant des charges sociales	117.884	108.093	103.341	106.448	98.789

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 2022 selon les articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

3.2. MODE DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ :

Conformément à la décision prise par le Conseil d'Administration du 25/09/2020, la direction de la société a été confiée à la Ville de Grasse, qui a pris de ce fait la qualité de Président Directeur Général.

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

3.3. ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ :

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

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

* **Le 30 Mai 2022** portant principalement sur les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2021, ainsi que sur les différentes opérations d'aménagement et missions.

* **Le 2 Décembre 2022** portant principalement sur les différentes opérations d'aménagement et missions de la SPL.

3.4. RESSOURCES HUMAINES :

A la fin de l'exercice 2022, l'effectif de la SPL était de 6 personnes en contrat à durée indéterminée et 1 personnes en contrat à durée déterminée.

Il est composé de trois Ingénieurs-Cadres et quatre 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, le Président, administrateur, détient, durant l'exercice écoulé, les mandats ou fonctions exercées dans les sociétés suivantes :

- SEM Pays de Grasse Dynamiques – Président
- SPLV – Société Publique Locale de Valberg – Administrateur

Les sociétés concernées par cette obligation

Il convient de préciser que cette obligation vise toutes les sociétés anonymes cotées ou non, qu'elles relèvent du secteur public ou du secteur privé ainsi que les sociétés en commandite par action ; les sociétés par actions simplifiées ne sont pas concernées car l'article L. 225-102-1 ne leur est pas applicable. Comme les sociétés d'économie mixte sont de forme anonyme ainsi que les sociétés publiques locales, elles sont soumises à cette obligation.

Les personnes visées par ces dispositions

Ces dispositions s'appliquent, par extension, aux représentants permanents des personnes morales mandataires sociales, ceux-ci étant soumis aux mêmes obligations que les mandataires sociaux en nom propre (articles L. 225-20 al. 1 et L. 225-76 al. 1). Les représentants des collectivités territoriales ou leurs groupements au sein du conseil d'administration sont ainsi soumis aux mêmes obligations que les représentants permanents des personnes morales.

En outre, les autres administrateurs de la SPL Pays de Grasse Développement, ne détiennent pas d'autres mandats connus à ce jour.

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

Néant

4.3. TABLEAU DES DELEGATIONS :

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

- ⇒ Nous vous informons qu'il n'a été consenti aucune délégation de compétence et de pouvoirs par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital par application des dispositions des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 dudit Code, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et qu'aucune délégation n'est en cours de validité.

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

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

V. Perspectives 2023 :

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

- a) Sur la concession d'aménagement du centre historique, engager les démarches dans la perspective de céder certains biens :
 - Suivant le montage opérationnel pour les 3 logements en accession de l'immeuble n°29 rue Paul Goby,
 - Les lots acquis dans le cadre de la restructuration des îlots non valorisés ou en diffus : logement du 27 rue Marcel Journet ; deux studios du 6 rue de l'Oratoire.
- b) Sur la concession d'aménagement NPNRU :
 - Lancer les Appels Offres travaux, désigner les entreprises attributaires en CAO, puis engager les travaux pour les îlots Médiathèque Sud (17 Logements conventionnés) et contractualiser les cessions avec la CDC Habitat.
 - Poursuivre les travaux sur Sainte Marthe 2 (6 logements conventionnés) et contractualiser les cessions avec UNICIL.
 - Suivre les procédures de DUP pour les îlots Placette et Roustan engagées par l'EPF PACA pour reprendre les études en temps masqué.

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

- a) Réaliser la cession de certains commerces de la pépinière :
 - Céder à la SEM Foncière Pays de Grasse Dynamique les 2 commerces situés aux 25/27 et 29 rue Paul Goby
 - Céder le Bar Tabac le Balto situé au 01 rue de l'Oratoire
 - Céder certains biens à l'opportunité
- b) Poursuivre la gestion locative des commerces :
 - Objectif : Mettre en location l'ensemble des cellules commerciales de la Pépinière (21 commerces concernés)
- c) Continuer à acquérir les locaux de la nouvelle boucle commerciale (correspondant aux 10 cellules de la phase 2 non mise en programmation et non concernées par la première vague de réhabilitation)
- d) Finaliser les études portant sur la boucle commerciale et consulter les entreprises pour la réalisation des travaux, puis démarrer les travaux des 10 premières cellules de la Boucle Commerciale après lancement des appels d'offres et délibération par la CAO.
- e) Lancer l'Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) sur les 10 premiers locaux commerciaux.
- f) Livrer la phase 1 avant fin décembre 2023

5.3. Concernant l'opération Martelly à Grasse :

- a) Lancer la consultation et démarrer les travaux de dévoiements des réseaux sur Martelly au 2ème semestre 2023
- b) Accompagner le démarrage des travaux par de la pédagogie et de la communication
- c) Acquérir les derniers biens nécessaires à la maîtrise totale de l'opération auprès de la Ville de Grasse et de l'EPF PACA en fonction du résultat en cassation du dernier recours sur le PC
- d) Engager toute démarches visant à débloquer les subventions au titre du fond friche ou à défaut, du nouveau Fond Vert.
- e) Engager les échanges avec Bouygues Immobilier (sur le devenir du dossier)

- f) Engager des échanges avec Monoprix dans le but à l'enseigne de rester présente dans le périmètre de la ZAC Martelly
- g) Lancer la procédure de concours de MOE sur les sites suivants :
 - o Ancien garage Renault (Parking Rolland)
 - o Ancien commerce Mont Laur situé au Rez-de-Chaussée du Parking Notre Dame des Fleurs
- h) Lancer l'appel d'offres auprès de promoteurs sur les 4 ilots suivants :
 - o Parking Martelly
 - o Parking Notre Dame des Fleurs / Esplanade (actuelle gare routière)
 - o Site Monoprix
 - o Reste de périmètre de ZAC (Kalin et autres...)
- i) Missionner un AMO architecte / urbaniste pour accompagner la collectivité et la SPL Pays de Grasse Développement dans l'élaboration du programme
- j) Missionner un Bureau d'études Structures avec pour objectif la vérification des existants et confirmer le programme
- k) Sécuriser le montage financier avec les différents partenaires (Etat / DDTM 06 / Région Sud / CAPG / ANRU / partenaires bancaires ...)

5.4. Les autres missions :

- a) Assister la Ville de Grasse sur les différentes actions au sein du Centre Historique :
 - o Poursuivre l'animation de l'opération façades avec notification de l'obligation de réaliser les travaux par secteurs géographiques
 - o Poursuivre l'animation de l'opération devantures commerciales et portes en centre historique ; y intégrer les portes de garages après délibération du Conseil Municipal
 - o Poursuivre l'animation de l'opération façades sur le boulevard Victor Hugo avec contact des syndicats et copropriétaires
 - o Accompagner la collectivité dans les travaux d'office faisant suite aux injonctions sur les animations façades et faire délibérer la ville de Grasse sur ce principe (avec rémunération forfaitaire pour la SPL). Substitution de la SPL sur le processus
- b) Poursuivre l'aménagement des différents terrains Féragnon-centre village nord sur La Roquette sur Siagne :
 - o Acquérir le foncier auprès de la commune (vente Commune de la roquette (AH 30) au profit de la SPL)
 - o Acquérir le foncier auprès de l'EPF sur l'extension centre-village Nord (vente EPF (AH 377) au profit de la SPL)
 - o Signer l'acte de vente avec la SAGEC, opérateur retenu pour la réalisation du deuxième programme de construction,
 - o Démarrer les travaux de viabilisation sur la phase Centre Village Nord.
- c) Animer les nouveaux dispositifs de l'OPAH Pays de Grasse et OPAH-RU Cœur centre historique de Grasse :
 - o Poursuivre l'animation de la convention en cours,
 - o Mettre en place les différents dispositifs de veille et d'accompagnement
- d) Accompagner les communes actionnaires dans leur projet d'aménagement, de construction d'équipements publics et de conseils.
- e) Constituer un GIE entre la SPL Pays de Grasse Développement et la SEM Foncière Pays de Grasse Dynamique permettant de développer de nouveaux programmes et mutualiser les moyens humains et financiers.

B. RAPPORT DES MANDATAIRES SOCIAUX :

I. Répartition du capital social

Conformément à l'article L.233-13 du Code de Commerce, nous vous informons que le capital de notre société est détenu par les personnes morales ou physiques suivantes au 31/12/2022 :

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

II. Les garanties d'emprunt

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

- Il a été contracté le 18/09/2014, un emprunt d'un montant de 2.000.000 euros auprès du Crédit Coopératif, pour **une durée de quatre années** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 2.000.000€
- **Mode d'amortissement du capital** : constant
- **Périodicité des échéances** : trimestrielle
- **Conditions financières** :
 - Frais de dossier : 4.000 €
 - Taux : fixe de 1,95%
- **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse

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

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

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 44.903,78 € en capital, et 218,88 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2022.

↳ Le prêt a été soldé le 26/03/2022.

• 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%.

La somme de 23.000€ en intérêt a été réglée au cours de l'exercice 2022.

↳ Il reste donc au 31/12/2022 un montant de capital de 5.000.000 € et des intérêts pour 40.327,05 € à rembourser d'ici le 19/12/2025.

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

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

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

Les sommes d'un montant de 94.035,84 € en capital, et 6.265,14 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2022.

↳ Il reste donc au 31/12/2022 un montant de capital de 423.161,24 et des intérêts pour 13.065,10 € à rembourser d'ici le 30/06/2027.

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

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

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

Le solde du prêt, représentant la somme de 309.540 € a été débloquée au cours de l'exercice 2022.

La somme de 11.542,38 € en intérêts a été réglée au cours de l'exercice 2022.

- ↳ Il reste donc au 31/12/2022 un montant de capital de 1.500.000 € et des intérêts pour 62.555,58 € à rembourser d'ici le 25/09/2028.

2.2. Concession du NPNRU avec la Ville de Grasse :

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

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

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

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

Les sommes d'un montant de 114.285,71 € en capital, et 8.166,67 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2022.

- ↳ Il reste donc au 31/12/2022 un montant de capital de 685.714,29 € et des intérêts pour 23.520 € à rembourser d'ici le 15/12/2028.

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 151.109,67 € en capital, et 756,30 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2022.

↪ Le prêt a été soldé le 15/12/2022.

- Il a été contracté le 14/06/2022 un emprunt d'un montant de 1.000.000 euros auprès du Crédit Agricole, pour **une durée de trois années** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Prêt d'un montant : 1.000.000€**
 - **Durée** : 36 mois
 - **Mode d'amortissement du capital** : différé total de 36 mois
 - **Périodicité des échéances** : différé total de 36 mois
 - **Conditions financières** :
 - Frais de dossier : 2.000€
 - Taux fixe : 1.50% (taux valable jusqu'au 11/06/2022 inclus)
 - Absence d'indemnités pour remboursement anticipé
 - **Garantie** : 80% de la Ville de la Roquette sur Siagne

Au cours de l'exercice 2022 la somme de 813.520,24 € a été débloquée, il reste donc la somme de 186.479,76 € à débloquent au plus tard le 05/06/2023.

La somme de 4.281,92 € en intérêts a été réglée au cours de l'exercice 2022.

↪ Il reste donc au 31/12/2022 un montant de capital de 813.520,24 € et des intérêts pour 30.507 € à rembourser d'ici le 15/06/2025.

- Il a été contracté le 14/12/2022 un emprunt d'un montant de 1.900.000 euros auprès de la Caisse d'Épargne, pour **une durée d'une année** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Prêt d'un montant : 1.900.000€**

- **Durée** : 12 mois
- **Mode d'amortissement du capital** : différé total de 12 mois avec possibilité de rembourser le capital à tout moment sans frais
- **Périodicité des échéances** : trimestrielle
- **Conditions financières** :
 - Frais de dossier : 0.10 % soit 1 900 €
 - Taux : Euribor 3 mois + marge maximale de 1.5%
 - Absence d'indemnités pour remboursement anticipé
- **Garantie** : 80% de la Ville de la Roquette sur Siagne

Au 28/12/2022, le prêt a été débloqué dans sa totalité à savoir la somme de 1.900.000 €.

- ↪ Il reste donc au 31/12/2022 un montant de capital de 1.900.000 € et des intérêts pour 64.089,90 € à rembourser d'ici le 25/12/2023.

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

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

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

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

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

Les sommes d'un montant de 21.511,69 € en capital, et 662,71 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2022.

- ↪ Il reste donc au 31/12/2022 un montant de capital de 56.298,53 et des intérêts pour 759,07 € à rembourser d'ici le 15/07/2025.

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 2029 :

*** Des produits (hors subventions et participations) ont été constatés pour 206.340 Euros :**

- Des cessions foncières ont été réalisées, pour un montant de 113.000 euros,
- Des produits ont été constatés pour 93.340 euros, correspondant à des loyers et produits financiers.

*** Des subventions émanant des partenaires (ANRU-FONDS FRICHES) ont été constatées à hauteur de 262.884 Euros pour un encaissement de 1.734.118 Euros au cours de l'exercice 2022.**

*** Des charges ont été constatées pour 997.035 Euros :**

- Acquisition foncière 473.487 euros,
- Frais liés aux actes 12.458 euros,
- Travaux 237.484 euros,
- Honoraires techniques 56.933 euros,
- Etudes 7.793 euros,
- Frais financiers 47.456 euros,
- Frais divers 87.662 euros,
- Rémunération de la structure 61.097 euros,
- Pertes sur créances irrécouvrables 8.879 euros,
- Prorata de TVA 3.786 euros,

↳ Les encours à fin 2022 s'élèvent à 14.039.010 euros, compte tenu d'une production stockée d'une valeur négative de 364.476 € en 2022.

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2022 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant de 867.131 €.

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 6 Décembre 2022 par la commune (avenant n°27), portant sur un cumul réalisé au 31/12/2021 :

↳ Aucune participation communale n'a été versée au titre de l'exercice 2022.

↳ Les montants totaux cumulés du CRAC au 31 Décembre 2021 s'élèvent ainsi à :

- En recettes : 43.653 M€ T.T.C.
- En dépenses : 50.219 M€ T.T.C.

↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 86.981 M€ T.T.C.

3.2. La concession d'aménagement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour le centre historique de Grasse signée le 27 Janvier 2020 et son avenant n°1 se terminant le 31 Décembre 2029 :

*** Des produits (hors subventions et participations) ont été constatés pour 3.373 Euros correspondant à des loyers et produits financiers.**

*** Des subventions émanant des partenaires (ANRU-CAPG) ont été constatées à hauteur de 218.065 Euros pour un encaissement de 706.792 Euros au cours de l'exercice 2022.**

*** La participation communale versée en 2022 s'élève à 640.000 €.**

*** Des charges ont été constatées pour 987.587 euros :**

* Acquisitions foncières et frais	268.508 euros,
* Travaux	261.909 euros,
* Honoraires	32.461 euros,
* Analyse Site + Etudes	302.210 euros
* Rémunération de la structure	65.641 euros,
* Frais financiers	9.534 euros
* Frais divers	47.326 euros,

↳ Les encours à fin 2022 s'élèvent à 1.468.817 euros, compte tenu d'une production stockée d'une valeur de 668.925 € en 2022.

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2022 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant négatif de 542.777 €.

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 6 Décembre 2022 par la commune (Avenant n°1), portant sur un cumul réalisé au 31/12/2021 :

↳ La participation communale au titre de l'exercice 2022 s'est élevé à 640.000 € permettant à la concession de couvrir en partie les besoins de financements.

↳ Les montants totaux cumulés du CRAC au 31 Décembre 2021 s'élèvent ainsi à :

- En recettes : 1.262.821 € H.T.
- En dépenses : 1.260.874 € H.T.

↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 15.049.666 € 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 398.002 Euros :**

- * Des cessions foncières ont été réalisées, pour un montant de 380.001 euros,
- * Des produits ont été constatés pour 18.001 euros, correspondant à des loyers et produits financiers.

*** Des subventions émanant des partenaires (CD 06 – CAPG) ont été constatées à hauteur de (-) 79.102 Euros pour un encaissement de 125.078,24 Euros au cours de l'exercice 2022.**

*** Pour rappel, une avance de trésorerie d'un montant de 100.000€ a été accordée par la commune de la Roquette sur Siagne et a été versée le 8 Novembre 2021. Celle-ci a été remboursée le 27 Octobre 2022.**

*** Des charges ont été constatées pour 1.273.009 Euros :**

* Acquisitions foncières	927.404 euros,
* Frais/acquisitions	8.600 euros,
* Travaux	303.907 euros,
* Honoraires techniques	6.695 euros,
* Rémunération de la structure	10.500 euros,
* Frais financiers	13.833 euros,
* Frais divers	2.070 euros,

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2022 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant négatif de 20.374 €.

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 1^{er} Décembre 2022, portant sur un cumul réalisé au 31/12/2021 :

↳ La participation communale au titre de l'exercice 2022 s'est élevée à 10.500 €. Ce montant correspondant à un produit pour neutraliser la charge relative à la rémunération de la structure.

↳ Les montants totaux cumulés du CRAC au 31 Décembre 2021 s'élèvent ainsi à :

- En recettes : 5.956.393 € H.T.
- En dépenses : 6.304.361 € H.T.

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

IV. Acquisitions et cessions immobilières

1.1. Utilisation des prérogatives de puissance publique :

La SPL Pays de Grasse Développement a eu recours au Droit de Prémption Urbain durant l'année 2022 pour le bien situé 4 Bis rue Porte Neuve.

1.2. Listes des acquisitions foncières en 2022 :

*** 3 actes d'acquisition ont été signés durant l'année 2022 au sein de la concession d'aménagement du Centre historique :**

- Le 22/09/2022
Acquisition par voie de préemption, de Monsieur Guirado, d'un commerce situé 4 Bis Rue Porte Neuve – parcelle section BH 182 (Lot 1) pour 15.000 €
- 18/10/2022
Acquisition d'une cave située 39 Rue Droite – parcelle section BE 299 pour 400 €.
- 21/12/2022
Acquisition du commerce et de la cave située 1 Place du Patti – parcelle section BE 18 (lot 9) et des locaux d'activités situés 2 Rue André Kalin – parcelle section BE 267 pour 476.062,48 €.

*** 4 actes d'acquisition ont été signés durant l'année 2022 au sein de la concession d'aménagement du NPNRU ainsi que 2 transferts de biens au sein de la concession d'aménagement du centre historique de Grasse vers la concession d'aménagement du NPNRU :**

- Le 14/09/2022
Acquisition d'un commerce situé 28 Rue Marcel Journet – parcelle section BE 113 (Lots 1/2/6 – 3/4/7/8 – 9 et 10) pour 100.000 €.
- 27/10/2022
Acquisition d'un commerce situé 6 Place de la Vieille Boucherie – parcelle section BE 83 (Lots 11 et 14) pour 25.000 €.
- 15/12/2022
Dans le cadre de la Boucle commerciale, acquisition à la commune de Grasse, à l'euro symbolique, des commerces suivants :
 - 34 Rue Droite/2 Place aux Herbes – cadastré BE 95 et 105 – Lots 3 et 8,
 - 35 Rue Droite – cadastré BE 114 – Lot 1,
 - 2 Rue Vieille Boucherie – cadastré BE 102 – Lot 2,
 - 38 Rue Droite – cadastré BE 103 – Lots 1, 2, 3, et 15,
 - 11 Place aux Herbes – cadastré BE 150 – Lots 2 et 4.

- 22/12/2022
Dans le cadre de la réhabilitation de l'îlot Médiathèque Sud, acquisition à la commune de Grasse, à l'euro symbolique, des immeubles suivants :
 - 45 Rue Droite – cadastré BE 327/328/329/330,
 - 47 Rue Droite – cadastré BE 363 – Volume 2,
 - 49 Rue Droite – cadastré BE 363,
 - 1 Rue de la Lauve – cadastré BE 125,
 - 3 Rue de la Lauve – cadastré BE 126,
 - 5 Rue de la Lauve – cadastré BE 128,
 - 10 Rue de la Fontette – cadastré BE 131 – Lots 1 et 2,
 - 39 Rue Droite – cadastré BE 293
- 31/12/2022 :
Acquisition par transfert de la concession du centre historique des lots 2, 3 et 4 situés 39 rue Droite, cadastré BE 299 pour 15 000 €.
- Le 31/12/2022 :
Acquisition par transfert de la concession du centre historique de l'immeuble situé 5 Rue Rêve Vieille, cadastré BH 156 et du lot 27 situé 7 Rue Rêve Vieille cadastrée BH 155 pour 98 000 €.

* **1 acte d'acquisition a été signé durant l'année 2022 au sein de la concession d'aménagement de La Roquette :**

- Le 22/12/2022 :
Acquisition à l'EPF PACA de deux parcelles respectivement situées au lieudit « Le Village », cadastrées AH 28 et AH 29 pour 932.885,15 € TTC.

1.3. Listes des cessions foncières en 2021 :

* **2 transferts de biens ont été effectués durant l'année 2022 au sein de la concession d'aménagement du centre historique de Grasse vers la concession d'aménagement du NPNRU :**

- 31/12/2022 :
Transfert des lots 2, 3 et 4 situés 39 rue Droite, cadastré BE 299 pour 15 000 €.
- Le 31/12/2022 :
Transfert de l'immeuble situé 5 Rue Rêve Vieille, cadastré BH 156 et du lot 27 situé 7 Rue Rêve Vieille cadastrée BH 155 pour 98 000 €.

* **3 actes de cession ont été signés durant l'année 2022 au sein de la concession d'aménagement de La Roquette :**

- Le 25/08/2022
Rétrocession par la SPL à la commune de La Roquette sur Siagne à l'euro symbolique des équipements et biens (parvis et parkings) remis par la SAGEC sur le programme Cœur Saint Georges.

- Le 28/12/2022
Cession d'un terrain à bâtir sur la parcelle cadastrée AH 731 (anciennement AH 560) située 330 Boulevard du 8 Mai pour 211.568€ TTC.
- Le 28/12/2022
Cession d'un terrain à bâtir sur la parcelle cadastrée AH 732 (anciennement AH 560) située 330 Boulevard du 8 Mai pour 244.432 € TTC.