



RAPPORTS DE GESTION ET DES MANDATAIRES SOCIAUX EXERCICE 2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A. LE RAPPORT DE GESTION :

I. Le bilan d'activités des réalisations en 2024

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/ Place aux Herbes (NPNRU)
 - a. Tranche 1 de 10 cellules commerciales
 - b. Tranche 2 de 10 cellules commerciales
- C. L'opération d'aménagement du secteur Martelly à Grasse
- D. 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

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 2025

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 événements survenus au sein de Pays de Grasse Développement :

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

- Le 14 Mars 2024 ;
- Le 6 Juin 2024 ;
- Le 19 Septembre 2024 ;
- Le 16 Décembre 2024 ;

et l'Assemblée Générale le 20 Juin 2024.

Le Conseil d'Administration du 6 juin 2024 et l'Assemblée Générale du 20 juin 2024 ont principalement approuvé les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2023.

Les Conseils d'Administration 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 31/12/2022 ainsi que la présentation de l'avancement de l'opération Martelly ;
- La Concession d'aménagement des terrains Feragnon-centre village Nord pour la commune de la Roquette sur Siagne, avec l'approbation du CRAC au 31/12/2022 ;
- La Concession d'aménagement du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain de Grasse, avec l'approbation de plusieurs actes fonciers, du CRAC au 31/12/2022, ainsi que la présentation de l'avancement des premiers îlots opérationnels en phase de travaux (Médiathèque Sud, Sainte-Marthe 2 et la Boucle commerciale) ;

I. Le bilan d'activités des réalisations en 2024 :

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, le rez-de-chaussée et une partie du premier étage de l'îlot situé en contact avec la médiathèque rue de la Lauve 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), y prendra place, ce qui permettra également de rendre accessibles au public et d'utiliser les très belles caves moyenâgeuses présentes en dessous. Le rez-de-chaussée 45 rue Droite sera traité dans le cadre de la Boucle Commerciale Tranche II, en vue de redevenir un commerce. Le cœur d'îlot réaménagé, au rez-de-chaussée et premier étage sera occupé par les parties communes des logements, et un espace extérieur paysager ouvert au public en journée sera créé.

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 du cœur d'îlot.



Etat projeté du cœur d'îlot.



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.

La CAO du 09 décembre 2022 ayant déclaré une partie des offres non recevables, une nouvelle consultation a été lancée pour une remise des offres fixée au 20 janvier 2023.

La CAO du 26 avril 2023 a permis de finaliser l'attribution des lots, et les O.S. ont été signés le 17 mai 2023. 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. DESAMIANPAGE	PREMYS Agence Genier-Deforge Méditerranée 20, rue de Copenhague BP2039 13845 Vitrolles Cédex 9
02. CURAGE – GROS-OEUVRE – MACONNERIE	SRC BAT Avenue Raphaël 06130 Grasse
03. VRD	SEETP 74 chemin du lac 006130 Grasse
04. FACADES-RAVALEMENT	EITB 7, Avenue des Eglantines 06300 NICE
05. ECHAFAUDAGE	EITB 7, Avenue des Eglantines 06300 NICE

06. CHARPENTE BOIS - COUVERTURE	SRC BAT Avenue Raphaël 06130 Grasse
07. MENUISERIE BOIS	MENUISERIE DU CANAL Z.I. du Carré 49, route de la Marigarde 06130 Grasse
08. MENUISERIE METALLIQUE	LC METALLERIE 20, Chemin de l'Ecole de Lingostière 06200 Nice

Prestataires	SOCIETE
MAITRE D'ŒUVRE	MAES SUD 121, bd Emmanuel Rouquier 06130 Grasse 42-44, rue des Serbes 06400 Cannes
BUREAU D'ETUDE STRUCTURE	B2c 20 Bd du Nord 06110 Le Cannet
BET THERMIQUE - FLUIDES	
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

Le chantier a démarré le 02 juin 2023 via un OS de notification de démarrage des prestations, et une longue phase de consignation, de confortement, de déblaiement et nettoyage s'est tenu, période mise à profit pour réétudier en détail le mode opératoire des reprises structurelles en vue de minimiser les démolitions et de s'orienter sur des interventions plus patrimoniales. En effet les demandes de consignation des compteurs voire si possible de dépose de branchements, initiées en juillet 2023, n'ont pu aboutir qu'en juin 2024.

Les travaux ont donc pu démarrer en phase active en juin 2024, soit un an après la signature des O.S. et un trimestre a été consacré au complément de débarrasage et démolitions restant à réaliser, une fois les locaux enfin sécurisés.

Le dernier trimestre de l'année 2024 a vu enfin les travaux de confortement et restructuration pouvoir démarrer.

Un planning recalé a été réalisé et signé par l'ensemble des corps d'état, pour une fin de travaux à l'été 2026. Parallèlement, le projet a été affiné avec le bailleur social CDC Habitat et quant au "Tiers-Lieu", et en rapport avec les découvertes survenues au cours des travaux de démolition (état général des structures, venelle entre les refends des 39 et 45 rue Droite, problématique de la terrasse, report du coupe-feu de la médiathèque, etc.) (en lien étroit avec les services de la CAPG).

L'îlot Sainte Marthe II

Cet ensemble se situe en entrée du centre historique, secteur stratégique de la Porte Pontet-La Roque, et à proximité des premières interventions du PNRU. Cette opération vient compléter le projet finalisé de l'îlot Sainte-Marthe I. Cet 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 six logements prévus ont été soigneusement lotis afin de bénéficier pour chacun d'entre eux d'un éclairage optimisé et d'espaces extérieurs, loggia et terrasses. Les pièces sombres des rez-de-chaussée et premier étage sur la traverse Sainte Marthe sont attribuées aux parties communes et à des box individuels de rangement. De plus, une pièce et une terrasse seront également partie commune, offrant aux futurs copropriétaires des espaces modulables pour des activités en commun. Le rez-de-chaussée 9 rue de la Vieille Boucherie sera traité dans le cadre de la Boucle Commerciale Tranche II, en vue de redevenir un commerce.

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 opérationnelle.

La CAO du 09 juin 2022 a permis l'attribution des lots, et les O.S. ont été signés le 27 juin 2022. Les travaux ont démarré le 04 juillet 2022, et sont prévus terminés pour ce qui concerne la Tranche I Gros-œuvre-clos-couvert le 29 juillet 2024 en vue de la cession à UNICIL qui a initié une démarche d'habitat participatif auprès des futurs acquéreurs.

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. DESAMIANTEMENT	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	CCA Z.I de l'Argile Voie C - Lot 26 06370 Mouans-Sartoux
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 42-44, rue des Serbes 06400 Cannes
BUREAU D'ETUDE STRUCTURE	B2c 20 Bd du Nord 06110 Le Cannet
BET THERMIQUE - FLUIDES	
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 avant travaux



Etat projeté



Etalement avant démarrage des travaux.
2022 12 22.



Travaux de reprise structurelle.
2023 12 21.



Création de la cage d'ascenseur.
2024 09 24



Travaux rez-de-chaussée bas.
2024 09 24

Les travaux, plus longs que prévus du fait du mauvais état général des immeubles ayant nécessité des reprises structurelles d'ampleur, ont été réceptionnés le 19 décembre 2024. Néanmoins il est à noter globalement un respect des couts et des délais puisque la réception (OPR) a été prononcée dans le cours de l'exercice 2024. Il ne restera que des levées de réserves à réaliser mi 2025, et les travaux du futur local en rez-de-chaussée bas qui sera inclus en Tranche II de la Boucle Commerciale du NPNRU.

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.

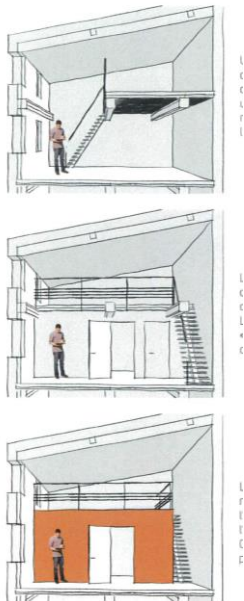
L'épannelage des 2 immeubles arrière (14 et 16 Traverse de la Placette) pourrait être ramené au niveau du n°18 Traverse de la Placette. Cela reviendrait à écrêter fortement des édicules et constructions parasite en toiture et pourrait être l'occasion d'intégrer une terrasse à la « grasse ». L'apport 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 propriétaires restants sont toujours en cours en 2024, mais il est prévu de commencer les études au 1^{er} semestre 2025 de façon à être prêts à démarrer dès que la situation se débloquera.

Il est prévu de créer 10 logements.



Etat actuel.



Principe d'agencement.

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.

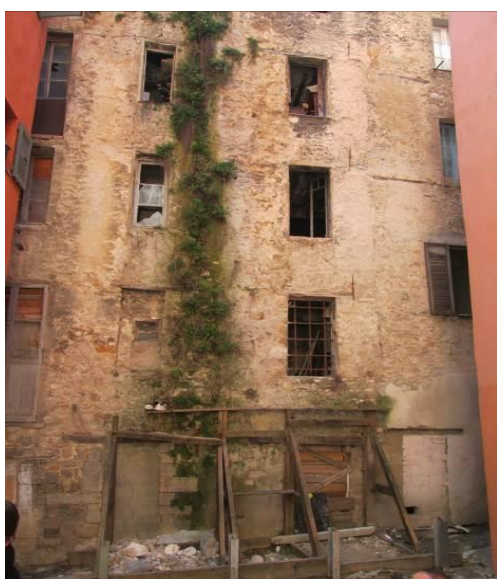
Il s'agira donc d'étudier plus précisément la localisation de la démolition afin qu'elle bénéficie à l'ensemble des immeubles de la Traverse Etienne Roustan. L'architecte des Bâtiments de France sera à ce titre sollicité pour faire évoluer le PSMV dans la perspective de faciliter la réalisation du projet.

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

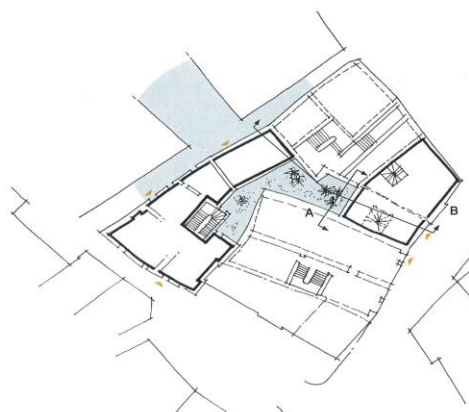
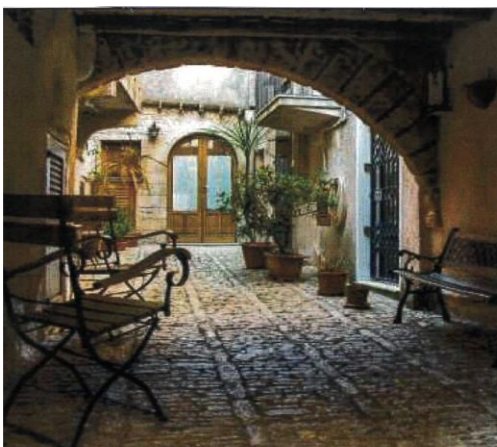
- Deux immeubles adossés dont l'un sera démoli pour aérer le tissu urbain, l'autre conservé et remanié pour accueillir des logements bien exposés et traversants du fait du curetage.
- Un autre bloc de deux immeubles restructurés donnant sur la Place Etienne Roustan composé d'appartements rayonnant autour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

Il est prévu de créer 10 logements.

Sur le volet foncier, la SPL Pays de Grasse Développement est entrée en phase de négociation amiable avec Mme Tabelaide Djerfi Torche courant décembre 2023, et ces négociations complexes sont toujours en cours en 2024.



Etat actuel



Etat projeté

Des échanges entre l'EPF, la SPL Pays de Grasse Développement, et les actuels propriétaires restants sont toujours en cours en 2024.

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 (DMC) 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

5 Diagnostics Multi-Critères (DMC) ont été réalisés et 4 copropriétés ont été labélisées « copropriété dégradée »

- 4 rue des Moulinets → labélisée
- 19 rue Amiral de Grasse → labélisée
- 7/9 place des Sœurs → labélisée
- 6 place de la Poissonnerie → labélisée
- 35 rue Droite → non labélisée

2 COTECH ont été organisés en présence de la CAPG, DDTM, service communal d'hygiène et santé, service juridique de la Ville de Grasse.

Objectifs/résultats par thématique année 2

En 2024, aucun dossier a été déposé, néanmoins, les diagnostics Multi-Critères vont permettre de déposer 4 dossiers de demande de subvention pour des travaux de parties communes et ainsi aider des copropriétés labélisées dégradées.

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.

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 délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2023 a approuvé d'une part l'ajout d'une subvention volets, dont les modalités du dispositif ont été modifiées par délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2023, et d'autre part la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre des travaux d'office confiée à la SPL PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT pour la durée de l'opération.

La délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2023 a approuvé l'extension du périmètre du dispositif d'aides à la rénovation des façades aux immeubles cadastrés BH3, BH4, BH5, BH6, BH7, BH8, BH9.

La délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2023 a approuvé l'extension du périmètre du dispositif de subventions aux devantures commerciales situées sur le côté pair entre la Porte Neuve et le secteur du Barri.

La délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2023 a annulé les dispositions prises en délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2023, ajoutant un dispositif d'aides « Volets » à 180 euros maximum par paire de volets, uniquement pour les immeubles visés par l'arrêté du 12 novembre 2021 modificatif de l'arrêté municipal du 26 octobre 2020 ;

La délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2023 a approuvé l'ajout d'un dispositif d'aides « Volets » à 1 000 euros maximum par paire de volets en bois pour les immeubles dont les façades sont en bon état et dès lors que la totalité des volets de l'immeuble est à restaurer ;

La délibération du Conseil Municipal du 20 février 2024 a approuvé la modification des conditions d'attribution et les modalités de versement de la subvention « Volets » ;

La délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2024 a approuvé la modification des conditions d'attribution et les modalités de versement de la subvention « Volets » : la façade doit être en bon état ;

La délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2024 a approuvé l'extension du périmètre du dispositif d'aides à la rénovation des façades à l'immeuble cadastré BH10 ;

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

Un arrêté du maire prescrivant les dispositions du CCH en matière de ravalement de façade a été pris le 26 octobre 2020 modifié par arrêté municipal du 12 novembre 2021 qui lance 6 campagnes géographiques de ravalement des façades (314 immeubles représentant 475 façades et pignons) jusqu'en 2025. La SPL Pays de Grasse Développement est également chargée de sa mise en œuvre.

Voici les résultats sur l'année 2024 :

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

- 399 contacts depuis le début de l'opération
- 28 façades réalisées en 2024, élevant à 119 le nombre de façades réalisées depuis 2016 et 156 en tenant compte de celles réalisés dans le cadre de la requalification des ilots
- Au 31 décembre 2024, 57 façades étaient toujours en cours de travaux ou sous réserve ABF
- 106 dossiers déposés devant Conseil Municipal depuis le début de l'opération
- 64 dossiers étaient à l'étude au 31 décembre 2024
- 60 dossiers ont été classés sans suite depuis le début de l'opération

6 rue du Thouron



20 et 22 rue de la Fontette





Cette année a été marquée par le travail important de coordination avec les concessionnaires Enedis et Orange.

➤ Enedis : cela nous a permis d'accélérer la phase d'études de faisabilité des déplacements d'ouvrage. La mise en conformité avec la loi Elan (coffret CCPC et REMBT) tout en respectant le PSMV implique un travail minutieux de terrain nécessitant la compréhension du bâti existant. C'est pourquoi les études de terrain effectuées par Alexandre Courant (Enedis) et Anne-Claire Lamoureux (PGD) permettaient d'identifier rapidement les difficultés et trouver les solutions techniques avec double validation ABF/Enedis.

Les difficultés sur la phase opérationnelle, sous-traitée, persistent. Les délais d'intervention ne sont pas maîtrisés et les programmations de travaux ne sont pas respectées.

➤ Orange : les retours des syndic et des maîtres d'œuvre sont plutôt positifs s'agissant des délais de traitement. En revanche le coût induit des travaux demeure problématique pour les copropriétés.

Par ailleurs, l'impact de l'opération façades sur la relation avec les commerçants est au cœur des préoccupations de Pays de Grasse Développement et de la maison du commerce. Nous avons multiplié nos échanges et le dialogue pour la recherche de solutions toujours ouvert.

Enfin, nous avons produit les éléments nécessaires au lancement de la procédure des travaux d'office. Ce qui a permis à la ville de Grasse d'assigner un propriétaire unique en justice.

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

- 6 nouveaux contacts en 2024
- 6 portes réalisées en 2024, soit un total de 77 restaurées depuis 2016
- 64 dossiers déposés aux Conseils Municipaux depuis 2016
- 1 dossier sans suite en 2024 soit 63 depuis 2016

Nous constatons que la restauration d'une porte dans les règles de l'art, respectant le PSMV, coûte entre 2500 € et 4000 € ; avec pour effet un renoncement au bénéfice des subventions et un traitement plus sommaire de la porte d'entrée. Par ailleurs, de nombreux propriétaires nous font remonter leur mécontentement dû à l'impact direct sur les portes du nettoyage à grande eau de la voirie par les services de la ville.

➤ **Pour les commerces**

- 15 nouveaux contacts en 2024
- 1 devanture commerciale réalisée en 2024 soit 17 réalisées depuis 2016 avec subvention
- 9 dossiers toujours à l'étude au 31 décembre 2024
- 6 dossiers déposés au Conseil Municipal en 2024
- 33 dossiers sans suite depuis 2016 dont 1 en 2024

En 2024, notre équipe a participé à :

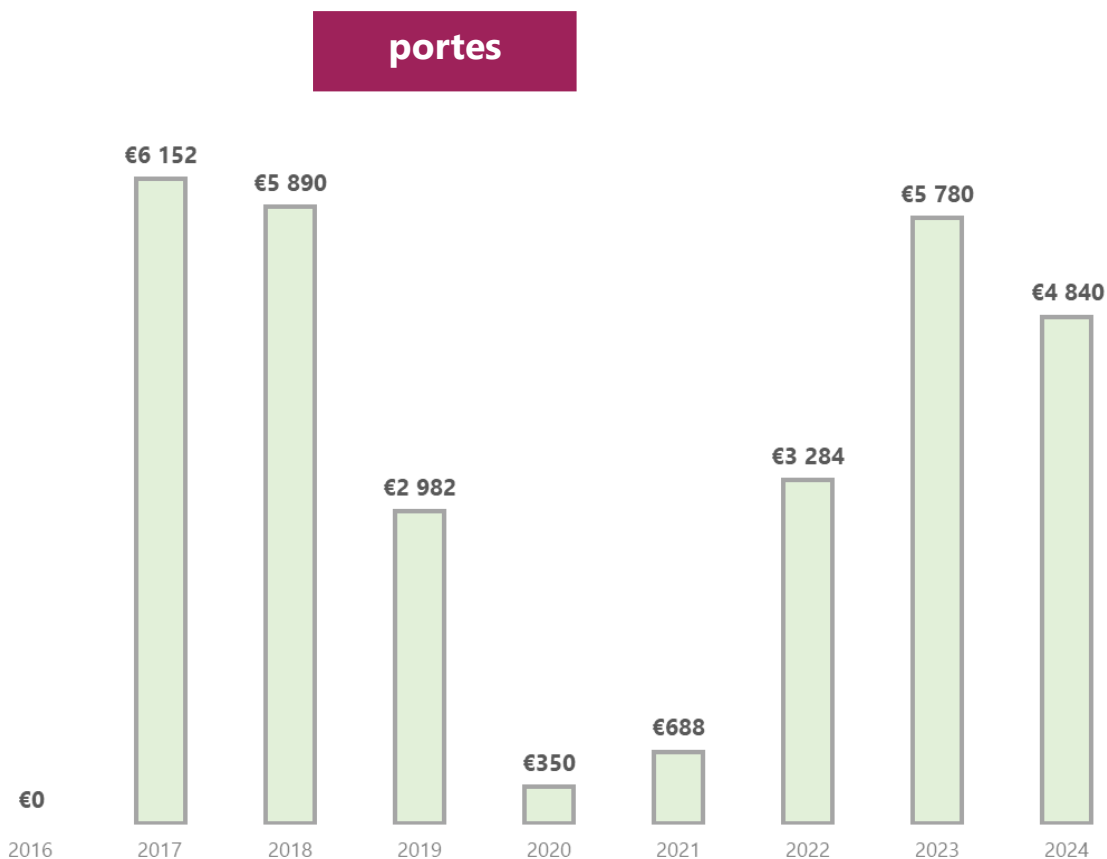
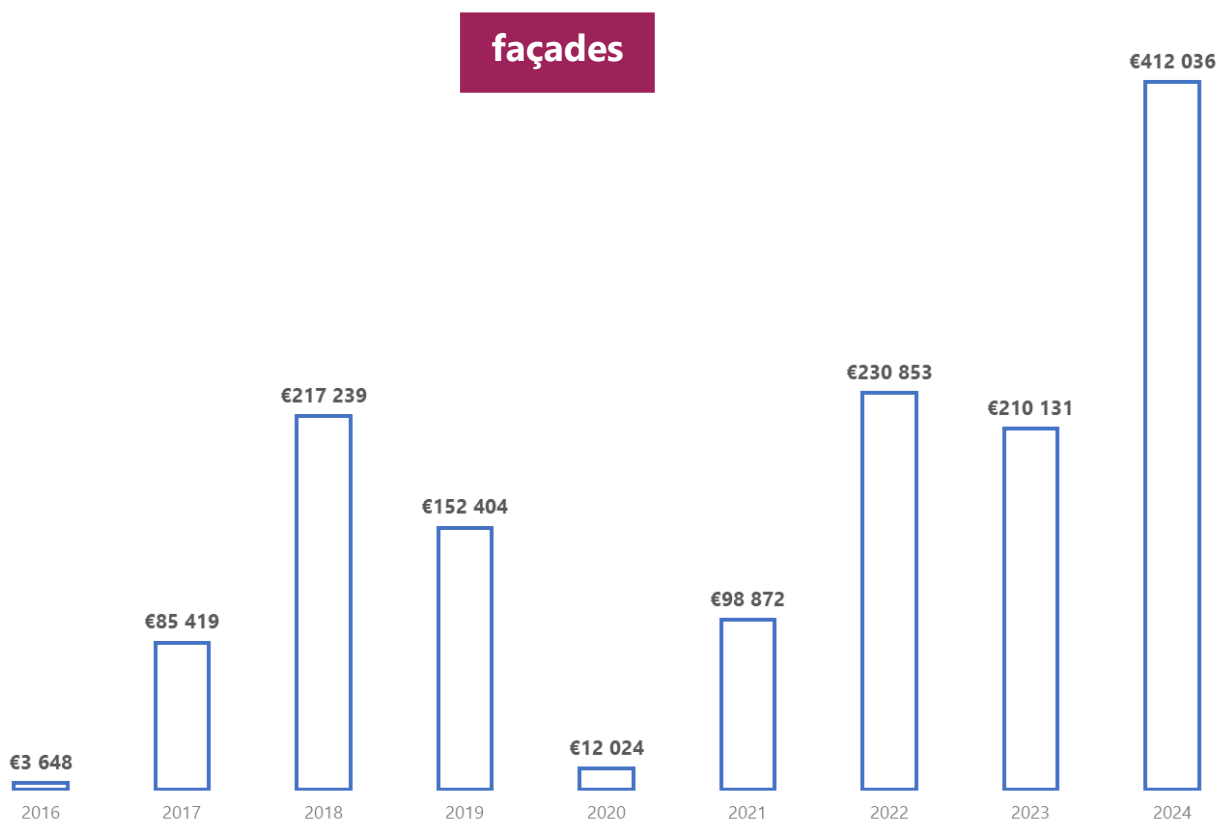
- 10 permanences commerces qui ont pour objectif de recevoir tous les porteurs de projets afin de les accompagner techniquement et administrativement ;
- 4 commissions enseignes/domaine public. Cette commission est composée de 2 élues, la directrice générale adjointe, l'agent dédié aux enseignes et les représentantes de la maison du commerce. Elle a pour mission de valider les demandes d'enseigne et d'occupation du domaine public (terrace) mais plus largement d'échanger les informations. La présence de Pays de Grasse Développement est notamment importante pour ses connaissances du terrain, de ses contacts avec les syndicats et propriétaires et aussi pour sa connaissance du PSMV.

Cette année a été marquée par l'extension du périmètre de subventions municipales au secteur « Porte Neuve / Barri » et nous avons travaillé de concert avec le service « enseigne » de la ville pour dans un premier temps faire retirer les enseignes obsolètes puis dans un deuxième temps engager le dialogue avec les propriétaires des cellules commerciales ou leurs exploitants. De nombreux commerces sont vacants et les exigences de la ville en terme d'architecture ne répondent pas aux moyens financiers des commerçants.

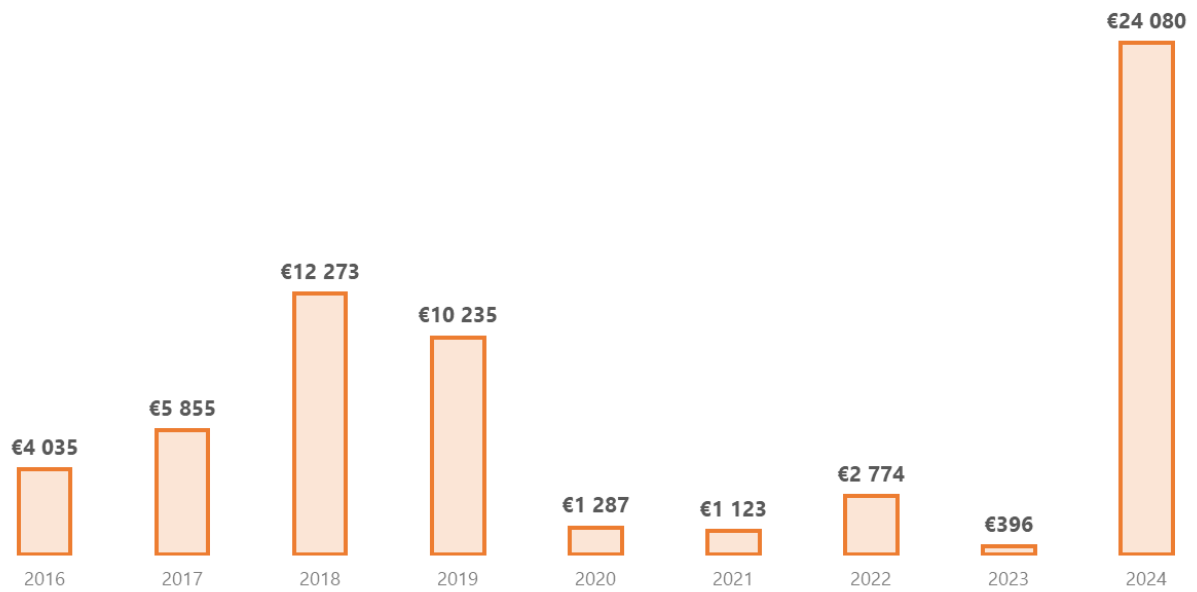
➤ **Pour les volets**

- 9 nouveaux contacts en 2024
- 2 dossiers déposés au Conseil Municipal en 2024
- 7 dossiers non éligibles en 2024

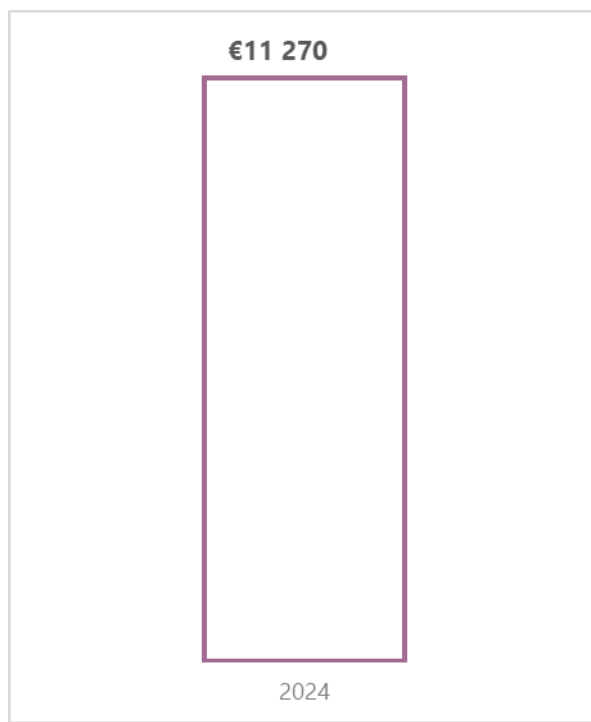
➤ Les votes d'attribution des subventions lors des Conseils Municipaux ont été les suivantes depuis 2016



commerces



volets



Les subventions ont été versées ou annulées, état depuis 2016

Tableau 1 – Répartition des subventions payées par année et par poste

Année	Façades	Commerces	Portes	Total par année
2016	3 648 €	4 035 €	0 €	7 683 €
2017			350 €	350 €
2018	24 736 €	6 193 €	4 200 €	35 129 €
2019	70 678 €	1 278 €	1 952 €	73 908 €
2020	36 178 €	8 187 €	1 461 €	45 826 €
2021	90 160 €	1 123 €	1 400 €	92 683 €
2022	109 071 €	4 459 €	1 350 €	114 880 €
2023	176 217 €	345 €	2 390 €	178 952 €
2024	263 687 €	3 000 €	2 538 €	269 225 €
Total par poste	774 375 €	28 619 €	15 641 €	818 636 €

Tableau 2 – Répartition des moins values et subventions annulées par année et par poste

Année	Façades	Commerces	Portes	Total par année
2021	29 162 €	8 022 €	780 €	37 964 €
2022	54 252 €	250 €	1 330 €	55 832 €
2023	10 990 €	52 €	1 300 €	12 342 €
2024	4 015 €			4 015 €
Total par poste	98 420 €	8 324 €	3 410 €	110 154 €

➤ La communication

Les équipes de la SPL ont organisé un évènement dédié au lancement du plan volets qui s'est tenu le 10 janvier 2024 sur le parvis de la médiathèque auquel ont participé les maîtres d'œuvre, les menuisiers et ébénisteries du territoire de la CAPG, les syndics et les façadiers. Un flyer a été imprimé et un article est paru dans le Kiosque du mois de janvier 2024.



ACTUALITÉS

Le Plan Volets
LA MAIRIE SUBVENTIONNE VOS TRAVAUX

Missionnée par la Ville, la SPL Pays de Grasse Développement déploie un nouveau dispositif d'aide aux travaux dans le centre historique. Au même titre que les portes d'entrées, les devantures commerciales et les façades, les propriétaires peuvent désormais bénéficier d'une subvention municipale pour la restauration des volets en bois.

Dès le 1^{er} janvier 2024, la SPL Pays de Grasse Développement met en œuvre une nouvelle action pour inciter les copropriétaires et monopropriétaires du centre historique grasseois à réaliser des travaux. Au travers du Plan Volets, la municipalité finance 50% du montant de la restauration de chaque paire de volets en bois, dans la limite de 2000€ HT par paire. Dans le cadre de l'opération façades, qui vise à rénover 750 façades du centre-ville d'ici 2026, l'équipe a identifié certains immeubles qui ne nécessitent pas de travaux de ravalement mais présentent des volets dégradés, explique Nicolas TCHERNIATINE, Directeur de la SPL Pays de Grasse Développement. C'est pourquoi, Monsieur le Maire a souhaité mobiliser de nouvelles aides avec un Plan Volets ambitieux.

Ce dispositif vient s'ajouter de manière complémentaire à une dynamique déjà enclenchée par les opérations façades, portes et devantures commerciales. Le Plan Volets concerne l'ensemble du périmètre du centre historique et s'applique pour les

immeubles en mono ou copropriété dont la façade est en bon état. Sont exclus de ce dispositif, les bâtiments sous arrêté de péril ou d'insalubrité ou dont l'état de dégradation de la façade est manifeste, précise Isabelle BLARDONE, Cheffe de projet. Pour ces cas, la priorité est la mise en sécurité et l'amélioration de l'habitabilité. De même les bailleurs sociaux, ayant déjà accès à des subventions d'Etat, ne sont pas éligibles.

Animateur de ce dispositif, Pays de Grasse Développement accompagne les syndics dans toutes leurs démarches administratives. Avec un budget global de 100 000€ par an pour 2024 et 2025, la Municipalité confirme ainsi sa volonté d'accélérer la mutation du cœur de Ville. Les volets sont des éléments caractéristiques du paysage urbain de nos centres anciens. Leur restauration participe en ce sens à l'amélioration du patrimoine.

Avis aux propriétaires intéressés, parlez-en à votre syndic et profitez de cette belle opportunité.

MODALITÉS D'OBTENTION DE LA SUBVENTION

- Demande effectuée par un syndic de copropriété immatriculé
- Demande concernant l'ensemble des volets de la façade
- Travaux réalisés par une entreprise spécialisée
- Travaux conformes à la déclaration préalable de travaux et aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France
- Réalisation des travaux dans les 6 mois (suite à l'acceptation du dossier)

RENSEIGNEMENTS
Réglementation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine (Service Ville d'art et d'histoire) :
• Fiches pratiques consultables sur le site internet : <https://www.ville-grasse.fr/urbanisme.htm> - Rubrique PSMV
• Permanences téléphoniques les mardis de 9h à 12h au 04 97 05 58 74
• Pour toute question : service.patrimoine@ville-grasse.fr
Dispositif plan volets : SPL Pays de Grasse Développement : <https://paysdegrassedeveloppement.fr>

Kiosque Ville de Grasse 15 Janvier 2024

LANCEMENT DU PLAN VOLETS
La Ville de Grasse dévoile un nouveau dispositif d'aides pour les propriétaires

Grasse

SPL
PAYS DE GRASSE
DEVELOPPEMENT

Par ailleurs, avait lieu le 30 mai 2024 la présentation du dispositif « Barri 2024 ».
Un article paru dans le Kiosque de juin 2024 a relayé l'évènement.



*Dans le cadre de l'Opération Façades menée par la Municipalité
et déclinée par la SPL Pays de Grasse Développement*

Jérôme VIAUD

Maire de Grasse

Vice-président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes
Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
Président de la SPL Pays de Grasse Développement

et

Le Conseil Municipal

Ont le plaisir de vous convier à

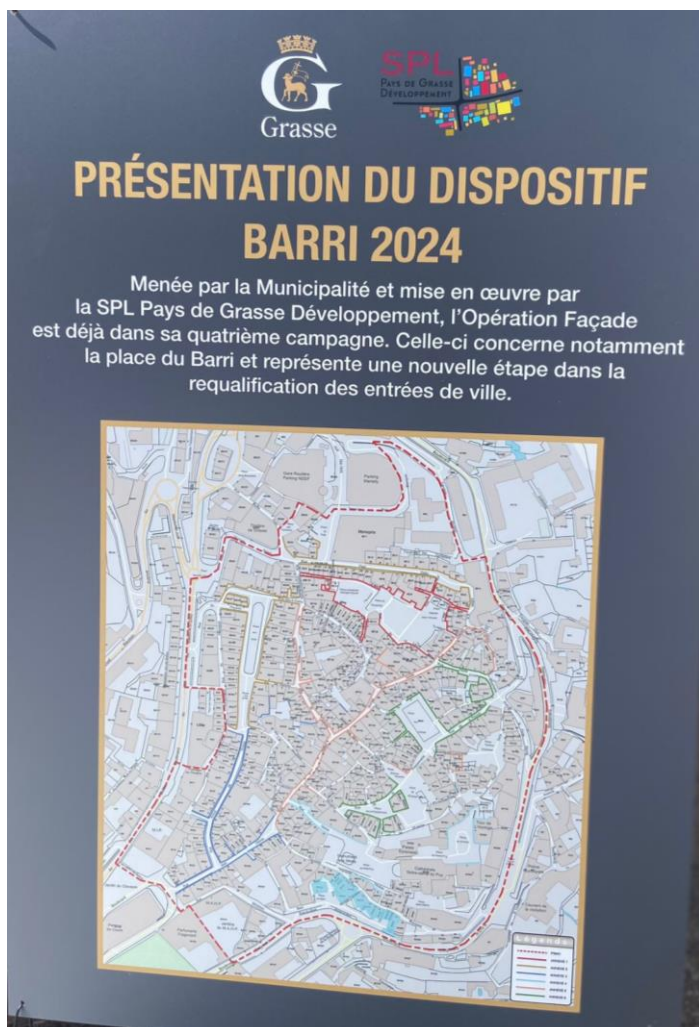
**LA PRÉSENTATION DU
DISPOSITIF BARRI 2024**

Jeudi 30 mai 2024 à 18h30

Place du Barri
GRASSE

R.S.V.P : invitations@ville-grasse.fr

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous puissiez exercer en vous adressant, par voie postale ou par courrier, au service du Protocole. Maire de Grasse - RP 12069 - 06131 Grasse CEDEX. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.



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 2024, nous faisons le constat suivant : la communication autour de cette opération plus confidentielle a touché les principaux interlocuteurs : syndics, propriétaires et agences immobilières. Nous enregistrons 4 nouveaux contacts parmi lesquels 1 a missionné un maître d'œuvre. Les travaux sont prévus pour 2025.

Un dossier a été déposé devant le Conseil Municipal pour un montant de 24.000 euros de subventions, votées le 20 février 2024. Les travaux sont toujours en cours au 31/12/2024.

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.

En 2024, l'actualité de la pépinière commerciale a été la suivante :

- Le 17 Fontette a été loué par l'agence PHI, afin d'y réaliser une conciergerie, qui, finalement, ne s'est jamais développée. Le bien a été remis en location, libre de toute occupation, en juin 2024
- Le 02/ 04 / 06 Charles Nègre : des travaux ont été réalisés par la SPL PGD en mai et juin 2024, permettant à l'association de recyclerie « Soli Cités » de signer un bail, dont le loyer s'élève à 1063 € TTC (y compris provisions pour charges)
- Le 11 rue Marcel Journet : la locataire a rencontré un important sinistre durant l'été 2024, avec un dégât des eaux : les EU de la copropriété se déversant directement dans la partie arrière du local.
- Le 19 rue Marcel Journet : (Saf Saf). Le local a été vendu au locataire. La dernière quittance du mois d'août 2024 s'élevait à 615.12 € TTC
- Le 25 rue Marcel Journet (Parfumotec) : l'activité s'est arrêtée à l'issue de la saison estivale. Le local a par la suite, été cédé à un porteur de projets. La dernière quittance du mois d'août 2024 s'élevait à 391.05 € TTC
- Le 6 Oratoire : en mai 2024, le local a été loué à un bijoutier artisan. Le montant du loyer est de 550 € TTC.
- Le 11 Oratoire. Suite à l'arrêt d'activité de la céramiste, le local a été loué à un porteur de projet (LuxeHeart). Le montant du loyer est de 610.20 € TTC.
- Le 16/18 Oratoire a été vendu, pour y développer en lieu et place de l'ancien musée de la curiosité le « LAB'ORATOIRE »
- Le 21 Oratoire : fin du mandat de gestion assuré par l'agence PHI le 29 02 2024

Par ailleurs, il est à noter que la SPL a récupéré le local situé au 4 Bis porte Neuve et a fait reconnaître une dette, accompagnée d'un plan d'apurement. Ce local a vocation à être vendu à la CAPG afin de réaliser un Point d'Apport Volontaire.

Concernant le 17 rue de la Fontette, une reconnaissance de dette a été notifiée par voie d'huissier de justice à la locataire en place entre le 01^{er} mars et le 07 août 2024 qui n'avait pas réglé sa dette locative malgré de multiples relances.

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

A noter que fin 2024, la quasi-totalité des locaux est louée, le taux de remplissage avoisine les 94%.



B. L'extension de la boucle commerciale : Journet/Droite/Vieille Boucherie/Herbes (NPNRU)

Le projet est scindé en 2 tranches.

a) **Tranche 1 de 10 cellules commerciales**

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.

L'agence de Stéphane Le Goadec 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 août 2022 puis obtenus le 03 février 2023. Le DCE a été transmis aux entreprises pour un rendu des offres fixé au 04 avril 2023. Une CAO s'est tenue le 16 mai 2023 qui a permis de déterminer les intervenants retenus.

Les lots ont été attribués de la sorte :

N° LOT et Intitulé	SOCIETE
01. CURAGE – GROS-OEUVRE – MACONNERIE	SRC BAT Avenue Raphaël 06130 Grasse
02. MENUISERIE BOIS	MENUISERIE DU CANAL Z.I. du Carré 49, route de la Marigarde 06130 Grasse
03. MENUISERIE METALLIQUE	Sarl FINOCCHIARO 52, chemin des clots 83440 Tourettes
04. PLOMBERIE / CVC	SEATECK SAS 133, Bd Emmanuel Rouquier 06130 Grasse
05. ELECTRICITE	D2E 31 ch. des Maures et des Adrets 06130 Grasse

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

Prestataires	SOCIETE
MAITRE D'ŒUVRE	Stéphane Le Goadec architecte dplg. 3, place aux Aires 06130 Grasse
BUREAU D'ETUDE STRUCTURE	B2c 20 Bd du Nord 06110 Le Cannet
BET THERMIQUE - FLUIDES	ICCEAL Le broc center 1, 1 ^{ère} avenue 06510 Carros
BUREAU DE CONTROLE	SOCOTEC 5 place des frères Mongolfier 78280 Guyancourt.
CSPS	SOCOTEC 5 place des frères Mongolfier 78280 Guyancourt.

Les travaux ont débuté le 24 mai 2023. Une longue phase de curage et démolition a été faite, suivie du constat généralisé d'importantes reprises structurelles à entreprendre sur des éléments de parties communes (planchers hauts et bas, maçonneries, réseaux...) en lien avec les copropriétés, avant de pouvoir commencer strictement les travaux d'aménagement prévus.

Deux cellules, 5 et 11 place aux Herbes, ne pourront qu'être traitées en décalé. En effet, pour celle au n°5 il va être tenté l'acquisition du rez-de-chaussée voisin 3 place aux Herbes est en cours afin de l'agrandir et de régler un enchevêtrement de surfaces, et pour celle du n°11, l'impossibilité de constater les existants aux étages supérieurs a rendu impossible le démarrage des travaux en 2023, ceux-ci ont pu commencer en septembre 2024.

Deux cellules, 39 rue Droite et 5 place de la Vieille Boucherie, ont intégré également les attentes réseaux des étages, actuellement vides, et qui seront l'objet d'une rénovation globale suite à la cession de la SPL à des investisseurs.

Le local 38 rue Droite sera traité en deux parties n'a pu être traité que pour le tiers de sa surface environ : en effet, les pièces situées à l'arrière nécessitaient des travaux importants au niveau des planchers hauts et bas, pour lesquels il n'a pas été possible de trouver un accord avec la copropriété : si bien que seul l'avant pourra être livré en Tranche I qu'il a été décidé de céder cette partie du local qui donne sur la place de la Vieille Boucherie et pourra, étant pour moitié en R+1, être transformé en logement.

Les travaux des locaux suivants ont été achevés courant 2024

- 23 rue Marcel Journet
- 2 rue Font Neuve/32 rue Droite
- 34 rue Droite
- 35 rue Droite
- 38 rue Droite

Les travaux 5 place de la Vieille Boucherie ont pris du temps car le projet du restaurateur qui s'y installe a nécessité du temps d'étude, les travaux seront achevés mi-2025

Les locaux en cours de travaux, 39 rue Droite et 11 place aux Herbes sont également prévus achevés mi 2025, et fin 2025 pour le 5 place aux Herbes.

Parallèlement, le travail de repérage et d'acquisition des cellules de la Tranche II a commencé, et pour éviter les problématiques de diagnostic incomplet, il sera procédé au fur et à mesure aux consignations et débarrassement, et un curetage des locaux sera à organiser par la maîtrise d'œuvre avant la réalisation des relevés et diagnostics. curetage, afin que les locaux soient livrés à la consultation de la maîtrise d'œuvre nus, étayés et sécurisés.

b) Tranche 2 de 10 cellules commerciales

L'année 2023 a permis de localiser définitivement avec la collectivité Ville de Grasse, la CAPG, les services de l'Etat DDTM 06 et la SPL les 10 adresses identifiées le 14 11 2023. Courant deuxième semestre 2024, les négociations foncières ont commencé. Les 6 adresses ci-dessous vont permettre de réaliser 7 locaux :

- 45 rue Droite (îlot Médiathèque Sud, Propriété SPL)
- 9 rue de la Vieille Boucherie (îlot Sainte Marthe II, Propriété SPL)
- 6 place de la Vieille Boucherie (Propriété SPL)
- 28 rue Marcel Journet (Propriété SPL)
- 11 Ter Place aux Herbes (partie basse du 28 rue Marcel Journet, Propriété SPL)
- 6 rue de la Pouost (Propriété Ville de Grasse en cours d'acquisition par la SPL)
- 13 rue de la Poissonnerie (îlot Roustan, Propriété privée en cours d'acquisition par la SPL)

Les adresses suivantes ont également été pressenties :

- 1 place aux Herbes (Propriété privée, en cours de négociation par les services de la SPL)
- 6 place aux Herbes (Propriété privée, en cours de négociation par les services de la SPL)
- 13 place aux Herbes (Propriété privée, en cours de négociation par les services de la SPL)
- 1 rue Font-Neuve (Propriété privée, en cours de négociation par les services de la SPL)
- 2 rue de la Pouost (Propriété privée, en cours de négociation par les services de la SPL)

A ce stade rien n'est arrêté les concernant, les propriétaires n'étant pas toujours disposés à vendre les biens immobiliers.

L'appel d'offre maîtrise d'œuvre sera lancé courant premier semestre 2025 (NB : AO publié le 24 04 2025).

Se pose la question des budgets de travaux, car du fait des coûts effectifs en Tranche I consécutifs au mauvais état structurel des locaux et à l'absolue nécessité de traiter ceux-ci en second-œuvre, au risque de ne les pas pouvoir louer, les budgets restants sont très insuffisants.

Les négociations foncières débutent au 2^e semestre 2024.

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

Pour mémoire, l'année 2023 avait été marquée par les événements suivants :

Opérationnel :

Bouygues Immobilier et la SPL Pays de Grasse Développement ont convenu d'un commun accord, cesser le projet de développement du promoteur sur le périmètre de la ZAC MARTELLY en mars et avril 2023.

Cette base a permis d'entrer dans une nouvelle phase opérationnelle, non plus sur un programme d'envergure de Démolition Reconstruction, tel que proposé par BI, mais sur une dynamique de restructuration urbaine en réutilisant autant que possible le patrimoine existant dans ce périmètre d'opération. Ainsi cela a permis :

a) Lancement du concours de MOE du garage Rolland et du RDC de la surface commerciale Notre Dame des Fleurs

- Envoi de l'avis sur la plateforme e-marchés publics et le BOAMP : 21 juillet 2023
- Date limite de remise des candidatures : 22 septembre 2023 avant 16h00
- Visite de site avec les prestataires : 25 juillet 2023 et 29 août 2023
- Premier jury de concours de désignation des candidats (phase Candidature) : 12 octobre 2023

Le concours de MOE doit concourir à la réalisation du programme suivant :

Détail

a/ Garage Rolland (ancien parking Renault)

- 90 / 100 places de stationnement sur différents niveaux
- Un espace commercial (dont la fonction pourrait être des halles ou un espace de commerces)
- Un bassin de rétention des eaux pluviales pour crues centennales
- Bardage extérieur / façades / reprises des pignons / embellissement

b/ Rez-de-chaussée du Parking Notre Dame des Fleurs

- Restructuration de l'ancienne surface commerciale Mont-Laur (1600 m2) destiné à accueillir une nouvelle surface commerciale avec aire de livraison
- Bardage extérieur / façades / embellissement

c/ Ascenseurs urbains

- Garage Rolland (x1) depuis l'avenue Gambetta (point bas) jusqu'à l'allée du 8 mai (point haut)
- Notre Dame des Fleurs (x1) depuis la place Martelly et l'allée du 8 mai (point bas) jusqu'à la place de la buanderie (point haut)

Le jury de concours du 12 octobre 2023 a sélectionné les 4 candidatures suivantes :

- ATELIERPNG ARCHITECTURE
- LECLERCQ ASSOCIES
- HERAULT ARNOD
- KRISTELL FILOTICO

b) Lancement d'une procédure d'appel à projet Promoteur Investisseur
(sur le même calendrier que celui-ci-dessus détaillé).

Le programme est le suivant :

L'AAP doit concourir à la réalisation du programme suivant :

Détail
a/ Ilot Kalin: Parcelles BE 266/267/268/269 - Un cinéma ou un équipement culturel/loisirs rayonnant sur environ 1900m² - Une reconstitution de 80m² de stockage et 80m² de bureaux pour le Théâtre de Grasse - Des logements en toiture et sur l'emprise à déclasser du domaine public contiguë à la BE 270 pour environ 9/11 logements
b/ Place de la buanderie Parcelle BE 285 / ALT 346.7m-347.1m + BE 275 - Création de surface commerciales ou de loisirs et restauration sur environ 800m² dans les emprises de l'ancien Office du Tourisme, de l'ombrière élargie - Création de logements, commerces services en rdc lien à faire avec la place de la buanderie pour environ 500m²
c/ Parking Martelly Parcelle BE 285 Sud / ALT 338.1m - Logements libres et conventionnés pour environ 3000m²
d/ Monoprix parcelles BE 16/17 - Hotel pour environ 3000m² - Commerces pour environ 1700m² - Logistique du dernier km environ 150m² - Parking public de 110 places pour environ 3200m²
e/ Avenue Thiers parcelle AY 279 - Espace public/sportif de qualité ou Bureaux sur 3 niveaux et espace public au niveau de l'avenue Thiers d'environ 400m²

Liste des 3 promoteurs candidats.

n° pli	Nom mandataire	CP	Ville
grpt 1	Crédit Agricole Immobilier Promotion	92120	MONTRouGE
grpt 2	Primosud	13002	MARSEILLE
grpt 3	Woodeum	75002	PARIS

c) Travaux préparatoires

Curage de la surface commerciale anciennement Mont Laur (au rez de chaussée du parking Notre Dame des Fleurs en novembre 2023).

L'année 2024 a été marquée par :

Foncier

Acquisitions et cessions suivantes :

a) acquisition de l'ensemble immobilier MONOPRIX pour un montant de 2 500 000 €

L'ensemble immobilier situé au 02 place du Patti rue Paul Goby cadastré BE 0016, BE 0017 et BE 0358 – 06130 Grasse. Les surfaces utiles sont les suivantes (données ici à titre informatif, telles qu'indiquées dans l'estimation domaniale) :

	Désignation	Niveaux	Surface
1	Surface de vente	Total 1	2772,5 m ²
2	SAS	Total 2	0 m ²
3	Réserves	Total 3	3148,1 m ²
4	Ateliers	Total 4	122,7 m ²
5	Techniques	Total 5	274,6 m ²
6	Bureaux sociaux	Total 6	299,7 m ²
7	Habitation	Total 7	0 m ²
8	Couloirs	Total 8	460,9 m ²
9	Zone non exploitée	Total 9	937,4 m ²
10	Total surf utile		8015,9 m ²

Cette acquisition a été approuvée par le Conseil d'Administration de la SPL du 06 juin 2024

- b) acquisition auprès de la Ville de Grasse de l'ensemble immobilier « bureau du théâtre de Grasse »** situé dans l'îlot KALIN BE 268 situé au 6 rue André Kalin conformément à l'estimation domaniale. Le bien a été estimé par le service des domaines de l'Etat suivant expertise, à 181 000€, valeur estimée par la brigade d'évaluation domaniale.

Cette acquisition a été approuvée par le Conseil d'Administration de la SPL du 06 juin 2024

- c) Cession à l'euro symbolique des lots 1 et 2 du Parking Notre Dame des Fleurs** à la Ville de Grasse et rétrocession à l'euro symbolique par la Ville de Grasse d'un lot volume à la SPL Pays de Grasse Développement :

La commune de Grasse a délibéré (cf. délibération n°2023-241) en séance du conseil municipal du 5 décembre 2023 en faveur du déclassement par anticipation d'emprises du Domaine Public.

Par la suite la commune a délibéré lors de la séance du conseil municipal du 20 février 2024 (suivant la délibération n°2024-13) en vue de l'acquisition à l'euro symbolique des lots 1 et 2 du parking Notre Dame des Fleurs, permettant :

- d'annuler l'Etat Descriptif de Division,
- la création d'un Etat Descriptif de Division en Volume,
- la cession à l'euro symbolique d'un volume à la SPL Pays de Grasse Développement,

Cette cession a été approuvée par le Conseil d'Administration de la SPL du 06 juin 2024

- d) Achat à la Ville de Grasse à l'euro symbolique d'un volume situé dans l'emprise de la parcelle cadastrée BE 285 (Mont Laur)**

Cette cession a été approuvée par le Conseil d'Administration de la SPL du 16 décembre 2024

- e) Prévisionnellement : il est prévu la cession du bâtiment Mont Laur :** Vente SPL PGD à la famille Legout de l'ancienne surface Mont Laur dans le cadre d'une VEFA et échelonnement du règlement du prix par l'acquéreur. La vente surviendra entre 2025 et 2026

Cette cession a été approuvée par le Conseil d'Administration de la SPL du 16 décembre 2024

Financier

Deux prêts ont été souscrits sur cet exercice comptable 2024 auprès de la Banque Postale :

- 3.800.000 €
- 1.200.000 €

la participation communale équipement liée à l'opération s'est élevée à 1 500 000 € sur 2024.

Enfin concernant le Fonds friche, le solde a été versé fin d'année 2024, sur l'intégralité du montant de 5 650 000 €.

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**.

Puis le groupe Bouygues après accord amiable a renoncé au projet en avril 2023, permettant à l'aménageur SPL Pays de Grasse Développement de relancer en juillet 2023 le processus de consultation de promoteurs via un AAP (Appel à Projet Promoteurs / investisseurs)

(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.

La concertation publique s'est poursuivie en été 2024 avec le prestataire IGOR, sur la base du nouveau projet, porté par le groupement de promoteurs Eiffage Immo, Promofar, Primosud.

(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 a été prise 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.

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
 - Du 1 place des Fainéants (immeuble entier)
 - Du 3 place des Fainéants (immeuble entier)
 - De l'Hotel Oasis situé rue André Kalin
 - Des lots du 12, rue Paul Goby pour permettre le passage sous immeuble (cession par l'EPF à la SPL)
 - De l'ensemble immobilier MONOPRIX situé rue Paul Goby et Place du Patti
- La Ville de Grasse cède progressivement à la SPL Pays de Grasse Développement :
 - La voirie nécessaire à l'opération
 - Les locaux des bureaux du théâtre de Grasse (suivant délibération du CM du 25 juin 2024)
- De son côté, l'EPF PACA, a cédé ses biens à la SPL Pays de Grasse Développement, en 2023 :

3. Les cessions foncières au promoteur concepteur (historique et évolution)

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.

L'ensemble des promesses avec Bouygues Immobilier est désormais caduque.

Les promesses avec le nouveau groupement lauréat suivant le 4^e jury de concours du 2^e trimestre 2024 et l'attribution par la CAO de la SPL PGD (Eiffage Immo / Primosud / Promofar) sont à prévoir au 2^e semestre 2025.

Un protocole d'accord est à contractualiser entre l'aménageur et la SPL avant les promesses de ventes (prévisionnellement juin 2025).

4. La phase opérationnelle (historique et évolution)

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.

L'année 2024 a été marquée par la démolition intégrale de l'îlot Kalin (où se situaient notamment les anciens bureaux du Théâtre de Grasse et l'ancien hôtel OASIS, inoccupé depuis de nombreuses années) par l'entreprise spécialisée en travaux de ce type MARION SAS suite à un Appel d'offre lancé en juillet / août 2024, après désamiantage par la société PREMYS. Les travaux de démolition ont été réalisés en septembre et octobre 2024.

Afin d'être conforme avec le nouveau projet des promoteurs Eiffage Immo / Primosud / Promofar qui permettra d'accueillir le futur cinéma 4 salles. Il s'agit sur le périmètre de la ZAC de la seule démolition bâtementaire.



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 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 l'avance de 30% d'un montant de 1.695.000 €.

En 2023, la SPL a appelé le 1^{er} acompte à hauteur de 130 717.30 € le 20 déc. 2023

Le 31 oct. 2024 la SPL a appelé le solde de la subvention, ayant pu justifier le bon état d'avancement des dépenses et donc justifier la consommation de l'enveloppe globale des 5 650 000 € (notamment grâce à l'acquisition foncière du bâtiment Monoprix, par les travaux de désamiantage puis démolition de l'îlot Kalin mais aussi par la réfection de l'étanchéité de la place de la Buanderie (Parking Notre Dame des Fleurs). Le solde a été versé en décembre 2024 par les services publics.

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

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 sept avenants :

- Un avenant n°1 en date du 15 décembre 2017, ayant pour objet :
 - o D'étendre le périmètre au centre village Nord d'une superficie de 17.200 m²
 - o D'augmenter le poste acquisitions foncières d'un montant de deux millions d'euros Hors Taxes
 - o De prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2022
 - o De modifier le nom de la concession d'aménagement dit des terrains Feragnon – centre village nord
- Un avenant n°2 en date du 30 octobre 2018, ayant pour objet :
 - o D'étendre le périmètre en intégrant notamment une partie de la RD 409 et du chemin des cassiers
 - o D'arrêter le bilan prévisionnel de l'opération
 - o De modifier le montant de la rémunération de la société
- Un avenant n°3 en date du 03 décembre 2019, ayant pour objet l'approbation du CRAC comprenant les évolutions suivantes :
 - o Modification du bilan financier afin de prendre en compte les acquisitions, les cessions et les travaux réalisés
 - o Actualisation des travaux réalisés
 - o Mise à jour des honoraires de la SPL
 - o Modification des cessions foncières
 - o Actualisation des subventions publiques
 - o Mise à jour du montant de l'apport de la commune
- Un avenant n°4 en date du 18 juin 2020, ayant pour objet :
 - o Modification du bilan financier afin de prendre en compte le résultat de la consultation « opérateur »
 - o De prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025
- Un avenant n°5 en date du 9 Septembre 2021 ayant pour objet :
 - o Modification du bilan financier de l'opération conformément au CRAC délibéré
 - o Augmenter la rémunération de la société
 - o Augmenter la participation communale et son versement par anticipation
- Un avenant n°6 en date du 15 Décembre 2022 ayant pour objet :
 - o Diminuer la rémunération de la société
 - o Diminuer la participation communale
- Un avenant n°7 en date du 30 novembre 2023 ayant pour objet :
 - o Evolution du bilan global d'opération
 - o Augmentation des recettes permettant de générer un boni d'opération en fin de concession
- Un avenant n°8 en date du 05 décembre 2024 :
 - o Portant sur l'évolution globale du bilan d'aménagement tel que suit :
TOTAL DEPENSES : 11 270 083 € HT
TOTAL RECETTES : 12 214 072 €

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.

Lors de l'année 2024, les travaux bâtimentaires par le promoteur SAGEC ont commencé et la coordination a été menée avec la SPL pour permettre la reprise des VRD.

Les travaux de VRD du chemin du Lac doivent démarrer en mai 2025 dernier délai.

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.

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.



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 initiée 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.

En 2024, les avancées significatives sont les suivantes :

Opérationnel

Le promoteur SAGEC a repris les travaux (terrassements, fondations, Gros œuvre) en juin 2024.

Lors de la phase de terrassement du talus longeant la voirie haute du programme, une conduite d'alimentation gaz a été mise à nu en décembre 2024 engendrant un arrêt immédiat de chantier, le temps, de stabilisation du talus.

La SPL, accompagnée par la collectivité de la Roquette sur Siagne a mené des réunions de préparations avec le BET TPFI et de coordination avec les maîtrises d'œuvre de SAGEC pour programmer la reprise des travaux de VRD notamment sur l'axe « chemin du Lac ».

A noter que la réserve sur la tranche 1 (mur séparatif SAGEC longeant le cheminement piéton) n'a pas été levée par le promoteur (peinture et / ou crépis), empêchant la collectivité de délivrer la conformité.



Foncier

Aucun mouvement n'a été enregistré ni en cession, ni en acquisition.

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 le Pays de Grasse Développement pour le suivi animation de cette opération jusqu'en 2027.

Durant l'année 2023, Pays de Grasse Développement a candidaté pour être agréé par l'ANAH « Mon Accompagnateur Rénov ». Cet agrément MAR a été rendu obligatoire pour que Pays de Grasse Développement continue à déposer des dossiers de demande de subventions pour les travaux d'économie d'énergie. L'agrément MAR a été obtenu le 26/12/2023.

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 ; Avec la mise en place du dispositif MaPrim'Adapt par l'ANAH, ce financement complémentaire par la CARSAT a été arrêté en décembre 2023 ;
 - 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) ; dans le cadre de la mise en place de la nouvelle contractualisation de l'ANAH avec les collectivités, le SARE se termine en janvier 2024, ainsi que les OPAH, qui seront remplacés par le Service Pour la Rénovation de l'Habitat (SPRH) ;
 - 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 MDA, des caisses de retraite, etc ...
- ❖ En novembre 2024, la MDA ne subventionnera plus, dès le mois de décembre 2024, les ménages Modestes et Très Modestes, subventionnés par l'ANAH dans le cadre de MPA (MaPrim'Adapt)

- ❖ 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.

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 traduisent 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 ;
- ❖ La réalisation et la présentation des Diagnostics Multi-Critères (DMC) 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)
 - 1 Diagnostic Multi-Critères (DMC) a été réalisé et la copropriété « Bagatelle » boulevard de Rothschild a été labélisée « copropriété dégradée »

- 2 COTECH ont été organisés en présence de la CAPG, DDTM, service communal d'hygiène et santé, service juridique de la Ville de Grasse.
- ❖ 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 RGE

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
---	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

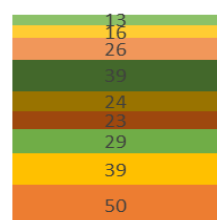
TOTAL GLOBAL	70	81	94	97	88	430
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

	Résultats année 1	Objectifs année 1	Résultats année 2	Objectifs année 2
Nombre de logements PO	81	61	72	61
<i>Dont LHI et TD</i>	0	1	1	1
<i>Dont Ma Prime Rénov' Sérénité</i>	44	30	23	30
<i>dont autonomie</i>	37	30	48	30
Nombre de logements PB	4	2	4	3
Nombre de logements MaPrimeRénov' Copropriété	0	0	0	0
<i>Dont autres copropriétés</i>	0	0	0	0
<i>Dont copropriétés fragiles</i>	0	0	0	0
Nombre de logements en copropriété en difficulté	0	0	0	10
Répartition des logements PB par niveau de loyer (inclus prime PIL)	4	4	3	5
<i>Dont loyer intermédiaire Loc' 1</i>	0	0	0	0
<i>Dont loyer conventionné social Loc' 2</i>	4	2	4	2
<i>Dont loyer conventionné social Loc' 3</i>	0	2		3
TOTAL ANAH	85	65	75	76
Conventionnement avec petits travaux	0	5	0	5
TOTAL GLOBAL	85	70	76	81
MONTANT TRAVAUX SUBVENTIONNABLE ANAH	1 633 670 €		1 656 897 €	
SUBVENTION ANAH	746 105 €		1 012 785 €	
SUBVENTION CAPG/REGION	219 541 €		186 568 €	

4. Les résultats sur l'année 2024 de la mission

(1) Répartition géographique des 614 contacts sur les 23 communes du Pays de Grasse

Focus sur la commune de GRASSE

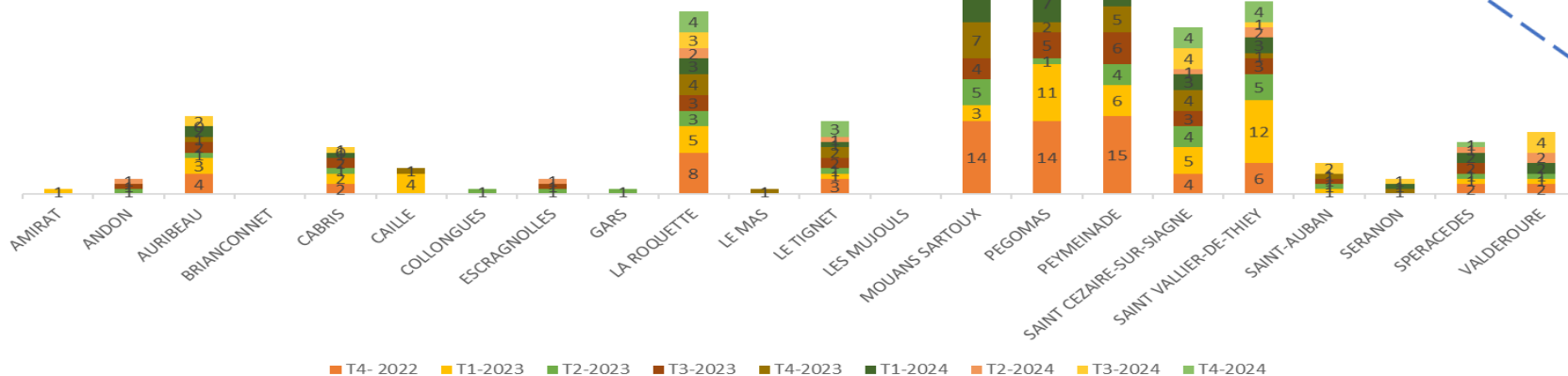
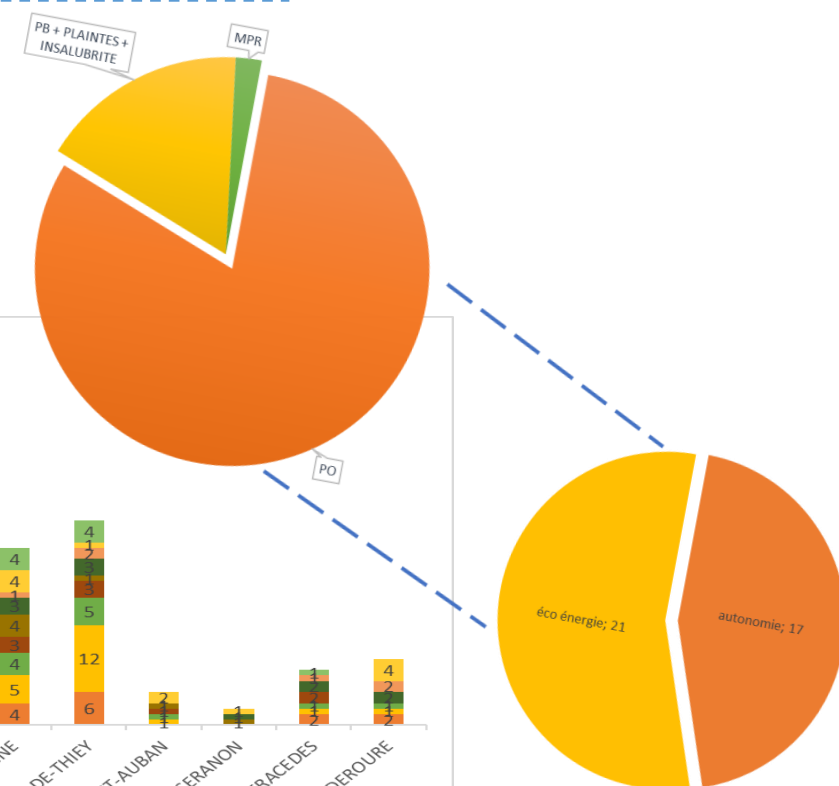


GRASSE

T4- 2022 T1-2023 T2-2023 T3-2023 T4-2023
 T1-2024 T2-2024 T3-2024 T4-2024



Répartition des contacts par type de demandeur



(2) Nombre de dossiers agréés par l'ANAH et la CAPG : 73 dossiers

Nombre	Commune	PO	PB	COPRO	Priorité intervention						Montant trvx subventionnable	Sub ANAH	Prime ANAH
					Autonomie	Energie	travaux lourds	logement dégradé	parties communes	sortie de péril	1 676 159,47 €	754 559,76 €	50 000,24 €
6	AURIBEAU	6				6					180 319,13 €	70 087,89 €	3 000,11 €
2	CABRIS	2			2						28 438,82 €	14 219,00 €	- €
3	CAILLE	3			1	2					76 956,85 €	42 816,02 €	2 999,98 €
31	GRASSE	28	3		12	17	2				712 138,98 €	306 858,07 €	19 999,93 €
4	LA ROQUETTE	4			2	2					73 548,39 €	36 691,94 €	3 000,06 €
2	LE TIGNET	2			2						11 301,36 €	4 882,00 €	- €
7	MOUANS SARTOUX	7			4	3					92 344,88 €	47 327,87 €	6 000,13 €
5	PEGOMAS	5			5						60 102,57 €	26 442,00 €	- €
10	PEYMEINADE	10			4	6					178 432,92 €	79 629,87 €	6 000,13 €
1	ST AUBAN	1			1						8 005,21 €	4 003,00 €	- €
2	ST CEZAIRE	2				2					23 356,79 €	11 777,97 €	3 000,03 €
8	ST VALLIER	5	3		2	3	3				198 756,85 €	93 596,13 €	5 999,87 €
2	VALDEROURE	2			1	1					32 456,72 €	16 228,00 €	- €

Sur l'année 2024 :

- montant de travaux éligibles = **1 663 748,62 € HT**

- montant de subventions agréées par l'ANAH : **1 012 785 €**

(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 2024, Pays de Grasse Développement a réalisé 7 visites, sur 5 communes, suite à des plaintes de locataires :

- ❖ 2 visites sur la commune de La Roquette sur Siagne,
- ❖ 1 visite sur la commune de Mouans Sartoux,
- ❖ 1 visite sur la commune de Pégomas,
- ❖ 2 visites sur la commune de Peymeinade,
- ❖ 1 visite sur la commune de Saint Cézaire sur Siagne,

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 2024, les produits d'exploitation se sont élevés à 717.971 euros contre 651.542 euros sur l'exercice précédent ;
- * Les charges externes ont été de 142.218 euros, contre 109.789 euros sur l'exercice précédent ;
- * Les salaires et charges sociales représentent un total de 518.456 euros, contre 420.789 euros sur l'exercice précédent ;
- * Le compte de résultat fait apparaître un résultat d'exploitation bénéficiaire de 39.183 euros contre un résultat bénéficiaire de 101.978 euros sur l'exercice précédent, ainsi qu'un résultat financier excédentaire de 397 euros contre un résultat financier excédentaire de 189 euros sur l'exercice précédent ;
- * Le résultat courant avant impôt s'élève à 39.580 euros contre 102.168 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 39.436 euros contre un bénéfice s'élevant à 102.168 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	7.269.846 €
-	Les charges d'exploitation	7.230.674 €
=	Résultat d'exploitation	39.172 €
	Les produits financiers	397 €
-	Les charges financières	0 €
=	Résultat financier	+ 397 €
=	Résultat courant avant impôt	39.569 €
	Les produits exceptionnels	11 €
-	Les charges exceptionnelles	144 €
=	Résultat exceptionnel	- (133) €
	Impôt sur les sociétés	0 €
	Total des produits	7.270.254 €
-	Total des charges	7.230.817 €
=	Résultat de l'exercice	39.436 €
	Solde	39.436 €
-	Dotation à la réserve légale	0 €
-	Dotation aux autres réserves	0 €
=	Affectation au Report à nouveau	39.436 €
=	Solde	0 €

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice au compte « report à nouveau » pour **39.436,38 €**. Nous vous informons que cette affectation porterait les capitaux propres de la société à **430.846,51** 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	=	- 126.779,94 €

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	2020	2021	2022	2023	2024
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	973.082	694.191	2.326.285	12.577.941	7.181.676
b) Bénéfice/Déficit avant impôts, amortissements et provisions	41.501	- (436.330)	35.014	898.196	- (26.578)
c) Impôts sur les bénéfices (Crédit)	- (1.483)	0	0	0	0
d) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions	- (50.858)	48.718	31.129	102.168	39.436
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	2,17	- (22,84)	+ 1,83	47,02	- (1,39)
b) Bénéfice/Déficit après impôts, amortissements et provisions	- (2,66)	+ 2,55	+ 1,63	5,35	2,06
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
IV. <u>Personnel</u>					
a) Nombre de salariées (en ETP)	6	6	5	6	9
b) Montant de la masse salariale	240.292	260.692	251.027	301.569	376.706
c) Montant des charges sociales	103.341	106.448	98.789	119.220	141.750

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 2024 selon les articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

3.2. MODE DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ :

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

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

3.3. ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ :

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

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

- * **Le 14 Mars 2024** portant principalement sur les différentes opérations d'aménagement et missions de la SPL.
- * **Le 6 Juin 2024** portant principalement sur les résultats financiers et le bilan d'activités de l'année 2023, ainsi que sur les différentes opérations d'aménagement et missions.
- * **Le 19 Septembre 2024** portant principalement sur les différentes opérations d'aménagement et missions de la SPL.
- * **Le 16 Décembre 2024** portant principalement sur les différentes opérations d'aménagement et missions de la SPL.

3.4. RESSOURCES HUMAINES :

A la fin de l'exercice 2024, l'effectif de la SPL était de 9 personnes en contrat à durée indéterminée.

Il est composé de quatre Ingénieurs-Cadres et cinq 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 2024 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 2025 :

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 (CA CH), engager les démarches dans la perspective de céder et/ou acquérir certains biens :

Cession CA CH Bar Martelly / 1 place du Patti

Adresse : 3 place du Patti 06130 Grasse

Vendeur : SPL

Acquéreur : Thomas Legrain

Notaire pour la SPL : Mistral 80 (Maitre Charles Henri Gerard)

Cession CA CH ancien local commercial pour réaliser PAV

Adresse : 4 bis Porte Neuve

Vendeur : SPL

Acquéreur : CAPG

Notaire commun : Maitre Daprela

Cession CA CH ilot 39 droite

Adresse : 39 rue Droite 06130 Grasse

Vendeur : SPL

Acquéreurs : M. Autard et M. Gunsett

Notaire commun : Maitre Vouillon

Cession CA CH Martelly (Signature EDDV SPL / Monoprix)

Adresse : allée du 08 mai 1945 06130 Grasse

Notaire : Mistral 80 (Maitre Charles Henri Gerard)

Cession Licence IV

Adresse : Place aux Aires 06130 Grasse

Vendeur : SPL

Acquéreurs : Bistrot 34

Notaire SPL : Mistral 80 (Maitre Putine)

Acquisition dans le cadre d'une DIA

Adresse : 30 Place aux Aires 06130 Grasse

Acquéreur : SPL

- b) Sur la concession d'aménagement NPNRU engager les démarches dans la perspective de céder et/ou acquérir certains biens :

Cession NPNRU / Ilot Sainte Marthe 2

Adresse : Traverse Sainte Marthe 06130 Grasse

Vendeur : SPL

Acquéreur : Unicil

Notaire commun : Maitre Vouillon

Acquisition NPNRU / ilot Roustan

Adresse : 13 rue de la Poissonnerie 06130 Grasse

Vendeur : Mme Amoretti

Acquéreur : SPL

Notaire pour la SPL : Mistral 80

Acquisition NPNRU Boucle Commerciale tranche 2

Adresse : 6 rue de la Pouost 06130 Grasse

Vendeur : Ville de Grasse

Acquéreur : SPL

Notaire commun : Maitre Vouillon

Cession NPNRU Boucle Commerciale tranche 1

Adresse : 38 rue Droite 06130 Grasse

Vendeur : SPL

Acquéreur : M. Guirat

Notaire commun : Maitre Vouillon

Cession NPNRU Boucle Commerciale tranche 1

Adresse : 5 place de la Vieille Boucherie 06130 Grasse

Vendeur : SPL

Acquéreurs : M. Autard et M. Gunsett

Notaire commun : Maitre Vouillon

- Suivre les travaux pour l'îlot Médiathèque Sud (17 Logements conventionnés) et contractualiser les cessions avec la CDC Habitat.
- Suite à la réception des travaux suivant la visite de fin de chantier du 19 déc. 2024 procéder à la cession 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 certains biens à l'opportunité (17 rue de l'Oratoire)
- b) Poursuivre la gestion locative des commerces :
 - Objectif : Mettre en location l'ensemble des cellules commerciales de la Pépinière (21 commerces concernés)
 - Suite au lancement de l'appel à Manifestation d'intérêt (AMI) sur les 10 cellules de la tranche 1 entre mars et juin 2024, permettre une mise en location pour les premières cellules en avril 2026 des premières cellules (7 à 8 sur les 10 concernées par la tranche 1). Seules les cellules de la place aux Herbes (5 et 11) seront terminées en fin d'année 2025
- c) Continuer à acquérir les locaux de la nouvelle boucle commerciale (correspondant aux 10 cellules de la tranche 2 non mise en programmation et non concernées par la première vague de réhabilitation)
- d) Lancer l'AO de MOE concernant la tranche 2 de la Boucle Commerciale (entre avril et mai 2025) en vue d'une attribution en CAO en juin 2025. Procéder au curage et DIAG au 2^e semestre 2025.

5.3. Concernant l'opération Martelly à Grasse :

- a) Lancer la Gazette (trimestriel) en terme de communication et alimenter le site internet dédié exclusivement au programme Martelly
- b) Accompagner la poursuite des travaux par de la pédagogie et de la communication et poursuivre la concertation publique
- c) Participer à la saison 2 du festival de street Art « Poésie Urbaine » entre juin et aout 2025 dans le cadre de l'animation de la ZAC Martelly
- d) Finaliser les échanges avec Monoprix dans le but à l'enseigne de rester présente dans le périmètre de la ZAC Martelly et céder à la famille LEGOUT la coque dans l'ancien MONT LAUR en vue de l'installation à l'horizon mai / juin 2026 de l'enseigne
- e) Attribuer les marchés dans le cadre de l'AAP au promoteur retenu lors du jury sur les 4 ilots suivants :
 - Parking Martelly
 - Parking Notre Dame des Fleurs / Esplanade (Place de la Buanderie)
 - Site Monoprix
 - Reste de périmètre de ZAC (Kalin et autres...)
- f) Déposer les 3 premiers PC (MOE : PNG) sur :
 - Garage Rolland (y compris ascenseur urbain)
 - Façade Notre Dame des Fleurs et coque Monoprix (y compris ascenseur urbain)
 - Poste de transformation Electrique nécessaire à l'alimentation de la ZAC en partenariat avec le concessionnaire ENEDIS
- g) Lancer les AO Travaux et démarrer les prestations en novembre 2025 Façade Notre Dame des Fleurs et coque Monoprix
- h) Lancer les AO Travaux du futur Poste de Transformation pour une livraison prévisionnelle avant fin 2025
- i) Déposer le Permis de démolir de la toiture de l'ancien office de Tourisme Place de la Buanderie et procéder à la démolition au 4er trimestre 2025
- j) Lancer la consultation de MOE de conception des espaces publics (été 2025)

5.4. Les autres missions :

- a) Assister la Ville de Grasse sur les différentes actions au sein du Centre Historique :
 - Poursuivre l'animation de l'opération façades avec notification de l'obligation de réaliser les travaux par secteurs géographiques y compris nouveau dispositif du plan Volet
 - Poursuivre l'animation de l'opération devantures commerciales et portes en centre historique ; y intégrer les portes de garages après délibération du Conseil Municipal
 - Poursuivre l'animation de l'opération façades sur le boulevard Victor Hugo avec contact des syndics et copropriétaires

- 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 :
 - Démarrer les travaux de viabilisation sur la phase 2 de la ZAC Feragnon (Chemin du Lac) Centre Village Nord mi-mai 2025 (durée 2.5 mois prévisionnellement).
- c) Animer les nouveaux dispositifs de l'OPAH Pays de Grasse et OPAH-RU Cœur centre historique de Grasse :
 - Poursuivre l'animation de la convention en cours,
 - Mettre en place les différents dispositifs de veille et d'accompagnement
 - Développement d'un modèle de base pour les Diagnostics Multi Critères en vue de la labélisation des copropriétés dégradées.
 - Passage du volet OPAH au volet SPRH
- d) Accompagner les communes actionnaires dans leur projet d'aménagement, de construction d'équipements publics et de conseils et notamment :
 - La commune de Pégomas (secteur du Château)
 - La commune du Tignet (réaménagement de l'entrée de ville Rond-point carrefour sur la route de Draguignan)
- 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 31/12/2024 :

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

II. Les garanties d'emprunt

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

- Il a été contracté le 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 1.666.654,94 € en capital et 13.454,08 € intérêt a été réglée au cours de l'exercice 2024.

✎ Il reste donc au 31/12/2024 un montant de capital de 1.674.330,36 € et des intérêts pour 5.778,65 € 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 3.820,21 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2024.

- ↳ Il reste donc au 31/12/2024 un montant de capital de 235.089,56 € et des intérêts pour 4.202,22 € 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%.

Les sommes d'un montant de 245.590,10 € en capital, et 14.835,83 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2024.

- ↳ Il reste donc au 31/12/2024 un montant de capital de 1.011.683,97 € et des intérêts pour 30.019,75 € à rembourser d'ici le 25/09/2028.

- Il a été contracté le 25/09/2024 un emprunt d'un montant de 3.800.000 euros auprès de la Banque Postale, pour **une durée de trois années** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 3.800.000€
- **Durée** : 3 années
- **Mode d'amortissement du capital** : Echéances constantes
- **Périodicité des échéances** : annuelle
- **Conditions financières** :
 - Frais de dossier : 3.870 €
 - Taux fixe maximal : 3.76 %
- **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse
Cession Dailly à hauteur de 3 800 000,00 €
- **Commission engagement** : 0,10 % du montant du prêt

Par délibération du conseil municipal en date du 24 Septembre 2024, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

Le 26/09/2024, le prêt a été débloqué dans sa totalité à savoir la somme de 3.800.000 €.

Aucune échéance en capital et en intérêts n'a été réglée au cours de l'exercice 2024.

- ↳ Il reste donc au 31/12/2024 un montant de capital de 3.800.000 € et des intérêts pour 288.538,22 € à rembourser d'ici le 15/11/2027.

- Il a été contracté le 25/09/2024 un emprunt d'un montant de 1.200.000 euros auprès de la Banque Postale, pour **une durée de quatre années** selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant du prêt** : 1 200 000,00 €
- **Durée totale** : 4 ans
- **Amortissement** : constant
- **Périodicité des échéances** : annuelle
- **Taux intérêt** : Index €str post-fixé + 1,45 %
- **Tranche obligatoire** : 2 ans
- **Taux intérêt** : taux fixe 3,82 %
- **Garantie d'emprunt** : 80% par la Ville de Grasse
- **Commission d'engagement** : 0.10% du montant du prêt

Par délibération du conseil municipal en date du 24 Septembre 2024, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

Le 05/11/2024, le prêt a été débloqué dans sa totalité à savoir la somme de 1.200.000 €.

Les sommes d'un montant de 0,00 € en capital, et 6.169,27 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2024.

- ↳ Il reste donc au 31/12/2024 un montant de capital de 1.200.000 € et des intérêts prévisionnels pour 171.611,35 € à rembourser d'ici le 15/10/2028.

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 5.600 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2024.

- ↳ Il reste donc au 31/12/2024 un montant de capital de 457.142,87 € et des intérêts pour 11.200 € à rembourser d'ici le 15/12/2028.

2.3. 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 21.923,82 € en capital, et 250,58 € en intérêts ont été réglées au cours de l'exercice 2024.

↳ Il reste donc au 31/12/2024 un montant de capital de 12.657,93 et des intérêts pour 50,87 € 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 435.951 Euros :**

- Des cessions foncières ont été réalisées, pour un montant de 302.021 euros,
- Des produits ont été constatés pour 133.930 euros, correspondant à des loyers et produits financiers.

*** Des subventions émanant des partenaires (ANRU-FONDS FRICHES) ont été constatées à hauteur de 1.940.941 Euros pour un encaissement de 4.035.561 Euros au cours de l'exercice 2024.**

*** La participation communale versée en 2024 s'élève à 1.500.000 €.**

*** Des charges ont été constatées pour 4.878.462 Euros :**

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| • Acquisition foncière | 2.500.001 euros, |
| • Frais liés aux actes | 57.498 euros, |
| • Travaux | 1.143.411 euros, |
| • Honoraires techniques | 202.521 euros, |
| • Etudes | 499.440 euros, |
| • Communication | 18.455 euros, |
| • Frais financiers | 87.401 euros, |
| • Frais divers | 135.544 euros, |
| • Rémunération de la structure | 231.313 euros, |
| • Pertes sur créances irrécouvrables | 0 euros, |
| • Prorata de TVA | 2.878 euros, |

↳ Les encours à fin 2024 s'élèvent à 9.882.482 euros, compte tenu d'une production stockée d'une valeur négative de 831.858 € en 2024.

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2024 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant de 1.830.345 €.

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 10 Décembre 2024 par la commune (avenant n°29), portant sur un cumul réalisé au 31/12/2023 :

- ↳ Il n'y pas eu de participation communale liée au fonctionnement et nécessaire à l'équilibre du bilan d'opération au titre de l'exercice 2024 ;
- ↳ Une participation communale liée à l'équipement de l'opération Martelly s'est élevée à 1.500.000 € au titre de l'exercice 2024.

↳ Les montants totaux cumulés du CRAC au 31 Décembre 2023 s'élèvent ainsi à :

- En recettes : 48.326 M€ T.T.C.
- En dépenses : 53.066 M€ T.T.C.

↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 85.260 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 ses avenants se terminant le 31 Décembre 2029 :

*** Des produits (hors subventions et participations) ont été constatés pour 6.250 Euros correspondant à des loyers et produits financiers.**

*** Des subventions émanant des partenaires (ANRU-CAPG) ont été constatées à hauteur de 793.320 Euros pour un encaissement de 1.407.347 Euros au cours de l'exercice 2024.**

*** La participation communale versée en 2024 s'élève à 500.000 €.**

*** Des charges ont été constatées pour 1.664.269 euros :**

* Acquisitions foncières et frais	317 euros,
* Travaux	1.363.711 euros,
* Honoraires	102.970 euros,
* Analyse Site + Etudes	17.491 euros
* Rémunération de la structure	105.627 euros,
* Frais financiers	8.001 euros
* Frais divers	66.152 euros,

↳ Les encours à fin 2024 s'élèvent à 1.778.878 euros, compte tenu d'une production stockée d'une valeur de 488.566 € en 2024.

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2024 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant négatif de 125.223 €.

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 10 Décembre 2024 par la commune (Avenant n°3), portant sur un cumul réalisé au 31/12/2023 :

↳ La participation communale au titre de l'exercice 2024 s'est élevé à 500.000 € permettant à la concession de couvrir en partie les besoins de financements.

↳ Les montants totaux cumulés du CRAC au 31 Décembre 2023 s'élèvent ainsi à :

- En recettes : 3.276.959 € H.T.
- En dépenses : 3.492.670 € H.T.

↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 15.049.689 € 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 :

*** Aucun produit (hors subventions et participations) n'a été constaté au cours de l'exercice 2024.**

*** Des subventions émanant des partenaires (CD 06 – CAPG) ont été constatées à hauteur de – 13.758 Euros pour un encaissement de 47.200 Euros au cours de l'exercice 2024.**

*** Des charges ont été constatées pour 9.153 Euros :**

* Acquisitions foncières	0 euros,
* Frais/acquisitions	0 euros,
* Travaux	0 euros,
* Honoraires techniques	7.300 euros,
* Rémunération de la structure	0 euros,
* Frais financiers	745 euros,
* Frais divers	1.108 euros,

Afin de neutraliser le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice 2024 de la concession, une participation communale estimative a été constatée pour un montant négatif de 52.300 €.

Selon le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité approuvé le 28 Novembre 2024 par la commune (Avenant n°8), portant sur un cumul réalisé au 31/12/2023 :

↳ Il n'y pas eu participation communale au titre de l'exercice 2024. 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 2023 s'élèvent ainsi à :

- En recettes : 11.178.125 € H.T.
- En dépenses : 9.593.851 € H.T.

↳ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 11.270.083 € H.T en dépenses et de 12.214.072 € H.T. en recettes, avec un excédent de 943.989 € H.T. en fin d'opération à reverser à la commune.

IV. Acquisitions et cessions immobilières :

4.1. Utilisation des prérogatives de puissance publique :

La SPL Pays de Grasse Développement n'a pas eu recours au Droit de Prémption Urbain durant l'année 2024.

4.2. Listes des acquisitions foncières en 2024 :

*** 2 actes d'acquisition ont été signés durant l'année 2024 au sein de la concession d'aménagement du Centre historique :**

- Le 01/07/2024
Acquisition à la commune de Grasse, dans le cadre de l'opération Martelly, de l'immeuble situé 4 Rue André Kalin – parcelle section BE 268 à l'€uro symbolique.
- Le 30/09/2024
Acquisition à Monoprix Holding, dans le cadre de l'opération Martelly, du bâtiment Monoprix situé 20 Rue Paul Goby – Place du Patti-Traverse des Cordeliers – parcelles sections BE 16 – BE 17 et BE 358 pour 2.500.000 €.

4.3. Listes des cessions foncières en 2024 :

*** 4 actes de cession ont été signés durant l'année 2024 au sein de la concession d'aménagement du Centre historique :**

- Le 30/09/2024
Cession à la commune de Grasse, du bâtiment situé 1 Place Martelly – parcelle section BE 285 (Lots 1 et 2) à l'€uro symbolique.
- Le 04/11/2024
Cession à la Monsieur Boubaker, du commerce situé 19 Rue Marcel Journet – parcelle section BH 106 et BH 478 (Lot 1 + Cave) pour 55.061,17 €.
- Le 15/11/2024
Cession à la SCI THEACLEM, des logements situés 29 rue Paul Goby – parcelle section BE 31 (Lots 19, 20 et 21) pour 105.000 € ; ainsi que de 2 logements situés 6 rue de l'Oratoire – parcelle section BE 339 (Lots 9 et 11) pour 40.000 €.
- Le 11/12/2024
Cession à THOMAS LEGRAIN CONSEIL, du commerce situé 25 Rue Marcel Journet – parcelle section BE 312 (Lots 1 et 5) pour 101.959,55 €.