



# **RAPPORTS DE GESTION ET DES MANDATAIRES SOCIAUX EXERCICE 2013**

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

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

#### I. Evolution du Chiffre d’Affaires au cours de l’exercice 2013

#### II. Le bilan d’activités des réalisations en 2013

- 2.1. Renouveau Urbain et Habitat
- 2.2. Opération d’Aménagement Economique
- 2.3. Equipements Publics et Construction
- 2.4. Développement Commercial

#### III. Le bilan financier :

- 3.1. Rémunérations et avantages des mandataires sociaux
- 3.2. Résultat et affectation
- 3.3. Balance AGEE des fournisseurs
- 3.4. Exercice – dividende net – avoir fiscal
- 3.5. Tableau des 5 derniers exercices

#### IV. Le bilan social :

- 4.1. Filiales
- 4.2. Conventions réglementées
- 4.3. Mode de direction de la société
- 4.4. Administration et contrôle de la société
- 4.5. Ressources humaines

#### V. Perspectives

- 5.1. Au niveau opérationnel

### **B. RAPPORT DES MANDATAIRES SOCIAUX :**

#### I. Répartition du capital social

#### II. Les garanties d’emprunt

- 2.1. Sur la concession Centre Historique

#### III. Les conventions et missions

- 3.1. La concession d’aménagement du centre historique
- 3.2. Les différents mandats
- 3.3. Utilisation des prérogatives de puissances publiques

#### IV. Acquisition et cessions immobilières

## **INTRODUCTION :**

- **En décembre 2013**, la Ville de Grasse et le Pôle Azur Provence ont délibéré afin que les communes d'Auribeau-Sur-Siagne, La Roquette-Sur-Siagne et Mouans-Sartoux puissent entrer dans le capital de la SPL Grasse Développement, ces dernières ayant elles-mêmes délibérées afin de racheter 100 actions chacune au Pôle Azur Provence.
  
- **Suivra début 2014, un Conseil d'Administration et une Assemblée Générale Mixte** qui entérinera ces entrées dans le capital de la SPL, ayant pour conséquence, la nouvelle répartition du capital suivante :
  - **Capital de 285.079,67 euros**
    - Ville de Grasse : 78,69%
    - Pays de Grasse : 19,705%
    - Ville d'Auribeau-Sur-Siagne : 0,535%
    - Ville de la Roquette-Sur-Siagne : 0,535%
    - Ville de Mouans-Sartoux : 0,535%
  
  - **Conseil d'Administration de 15 administrateurs :**
    - Ville de Grasse : 9 représentants
    - Pays de Grasse : 3 représentants
    - Ville d'Auribeau-Sur-Siagne : 1 représentant
    - Ville de la Roquette-Sur-Siagne : 1 représentant
    - Ville de Mouans-Sartoux : 1 représentant
  
  - **Le Conseil d'Administration** est présidé par la Ville de Grasse représentée par Jean-Pierre LELEUX – Sénateur des Alpes-Maritimes, et Luc d'HALLUIN en tant que Vice Président.

## A. LE RAPPORT DE GESTION :

### I. Evolution du chiffre d'affaires au cours de l'exercice 2013 :

#### • *Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice*

La SPL Grasse Développement intervient dans 4 domaines distincts :

- le département « **Renouvellement Urbain et Habitat** » représente 84,95 % des produits de la structure par rapport à ceux de l'an dernier qui étaient de 77,19 % ;
- le département « **Opérations d'Aménagement économique** » représente 0,51 % des produits de la structure par rapport à ceux de l'an dernier qui étaient de 5,29 % ;
- le département « **Construction et équipements publics** » représente 0,38 % des produits de la structure par rapport à ceux de l'an dernier qui étaient de 2,22 % ;
- le département « **Développement commercial** » représente 8,95 % des produits de la structure par rapport à ceux de l'an dernier qui étaient de 10,26 %.

Ensuite, la SPL a réalisé des recettes représentant 5,21 % des produits de la structure correspondant à des produits divers et financiers, propres à la structure par rapport à ceux de l'an dernier qui étaient de 5,05 %.

### II. Le bilan d'activités des réalisations en 2013 :

#### 2.1 – RENOUVELLEMENT URBAIN ET HABITAT

##### 2.1.1. L'animation de L'OPAH RU :

###### - **Information :**

Guichet unique qui accueille le public propriétaire ou futur propriétaire (bailleur ou occupant) pour GRASSE dans le secteur sauvegardé. L'Equipe pluridisciplinaire informe et conseille techniquement les propriétaires dans le cadre de travaux de réhabilitation. Elle propose des pré-études techniques et financières, élabore les plans « état des lieux », les évaluations thermiques « avant » et « après », présente les projets à l'Architecte des Bâtiments de France, dépose les Déclarations de Travaux auprès du Service de l'urbanisme, constitue les dossiers de demande de subvention aux différents partenaires, les diffuse à tous les financeurs, contrôle la qualité des travaux et assure les demandes de paiements.

Nombre de D.I.A. traitées sur 2013 sur le Centre Historique : 97, soit 1 de moins qu'en 2012.

## **- L'OPAH RU de Grasse Centre Historique : 2009/2014**

Compte tenu d'une part du bilan global de l'OPAH-RU 2004-2009, particulièrement positif et d'autre part de la nécessité d'accompagner la requalification des îlots dégradés inscrits au P.R.U, une nouvelle convention a été signée le 28 juillet 2009 avec l'ANAH, l'Etat, le Conseil Général des Alpes-Maritimes et à la Ville de Grasse, pour les années 2009-2014, portant sur 465 logements.

Les résultats de l'année 2013 reflètent les conséquences des changements des priorités et des conditions de recevabilité imposées par l'ANAH qui ne correspondaient plus à la problématique du territoire de l'OPAH RU. Cependant la réintégration dans les priorités de l'ANAH de la lutte contre l'Habitat Indigne avec la possibilité de déposer des dossiers au nom du « syndicat des copropriétaires » a relancé notre activité en fin d'année et nous ont permis de déposer 3 dossiers importants de sortie de périls qui sont en cours d'instruction à l'ANAH.

### **BILAN OPAH RU en 2013 :**

Organisation de nouvelles copropriétés en 2013 : 4

Nombre de personnes reçues ou informées : 255

Nouveaux dossiers ouverts : 87 dossiers

Subventions ANAH accordées : 8 dossiers

- Montant des subventions ANAH accordées : 33 678 €
- Montant de travaux pris en compte : près de 113 260 €

Concerne : 13 logements

- 1 traitement de péril
- 7 logements de propriétaires occupants + 1 partie privative de logement locatif
- 6 logements concernés par des travaux d'amélioration des parties communes dont 1 en loyer intermédiaire

Subventions de la Ville de Grasse : 5 dossiers

- 4 propriétaires occupants et 1 propriétaire bailleur
- Montant des subventions : 4 550 €

Dossiers techniques réalisés :

- 62 visites sur place
- 26 diagnostics de performance énergétique ont été réalisés
- 36 projets ont été proposés et Déclarations préalables déposées
- 116 dossiers ont été présentés à l'Architecte des Bâtiments de France

- **Nos actions complémentaires :**

SUIVI DES DOSSIERS « ECRÊTEMENTS » du PSMV

Depuis le vote au Conseil Municipal du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Centre historique et la mise en place d'un système d'aides financières pour les propriétaires dont les biens sont frappés d'écêtement, l'équipe d'OPAH, en collaboration avec le Service Juridique et l'élus à la Gestion Urbaine de Proximité (GUP), est chargée du suivi de ces dossiers :

- Information aux propriétaires et aux copropriétés
- Aide technique et administrative
- Organisation des réunions partenariales avec les personnes concernées
- Suivi des dossiers.

Actuellement sur 10 dossiers qui ont été instruits :

- 2 copropriétés ont été indemnisées et les travaux d'écêtement sont terminés
- 1 copropriété est en cours d'indemnisation, le permis de modification de la toiture est accordé et les travaux devraient démarrer en Avril 2014
- 2 copropriétés ont différé la date de réalisation de leurs travaux
- 1 écêtement a été intégré au projet ANRU îlot des Moulinets
- 4 dossiers sont en cours d'étude

PARTENARIAT AVEC LA GUP

- suivi des fiches de signalement : 13
- recherche et identification des propriétaires et syndics
- courriers aux copropriétaires, relance, informations aux partenaires de la ville de Grasse sur le suivi des fiches
- mise à jour du tableau de synthèse et de suivi

**2.1.2. L'animation de L'OPAH Intercommunale :**

- **Prise en charge de la période intermédiaire : juin 2012 à mars 2013**

Après la fin de l'OPAH PCS, la CAPAP a sollicité l'équipe d'animation d'OPAH de la SPL le temps de la mise en œuvre d'une deuxième OPAH intercommunale pour :

- assurer le suivi des dossiers déjà en cours lors de la première OPAH intercommunale
- la mise en place du nouveau dispositif
- la réalisation d'actions de communication et de sensibilisation des communes et du public

Il a été réalisé :

- 7 réunions de travail et présentation d'outils de communication avec les personnes référentes dans chaque commune ont été tenues.
- Inauguration du premier chantier terminé au sein du Hameau Tsigane à Grasse.
- 37 nouveaux contacts pendant cette période, dont 13 sont restés sans suite
- 20 études techniques réalisées : visites sur place, plans, projets, DPE
- 15 dossiers ont été déposés dont 3 dossiers agréés en logements diffus

Le suivi des dossiers déjà en cours :

- 20 dossiers agréés – 15 subventionnés et 5 finis réceptionnés payés
- 10 dossiers subventionnés par la CAPAP et région – 6 subventionnés et 4 finis

- **L'animation de la nouvelle OPAH Intercommunale n°2 du 25 mars 2013**

La convention d'OPAH prévoit l'amélioration et/ou la remise sur le marché de 138 logements minimum pour les trois ans de l'opération, répartis de la façon suivante :

- 45 logements locatifs appartenant à des propriétaires bailleurs
- 93 logements occupés par leur propriétaire
  - dont 60 logements bénéficiant de l'aide de solidarité écologique – FART – pour amélioration de la performance énergétique ;
  - dont 57 logements indignes et très dégradés traités, tout statut d'occupation confondu.

Elle est axée sur le développement de l'offre locative à loyer maîtrisé, et surtout sur la lutte contre insalubrité, et pour les propriétaires occupants la maîtrise de l'énergie ainsi que le maintien à domicile.

La CAPAP a missionné pour une période de trois ans l'équipe d'animation d'OPAH de Grasse Développement sur l'ensemble de son territoire pour :

- (1) Des missions d'information, de mobilisation et de prospection auprès des propriétaires et occupants, des élus et techniciens des communes, des milieux professionnels et du public ;
- (2) Des missions d'assistance technique et administrative, et d'accompagnement sanitaire et social des propriétaires et des occupants ;
- (3) Des missions spécifiques sur les volets habitat indigne et énergie ;
- (4) Des missions de suivi et d'évaluation de l'opération.

Sur les 9 premiers mois d'animation :

- I- Nombre de plaintes en cours : 22
1. Auribeau-sur-siagne : 1
  2. La Roquette-sur-siagne : 9
  3. Mouans-Sartoux : 4
  4. Pégomas : 8

**II-** Nombre de visites sur place effectuées par l'équipe d'OPAH :

1. Grasse : 37
2. Sur les autres communes : 48

- ⇒ 17 dossiers techniques réalisés
- ⇒ 12 dossiers de propriétaires occupants ont été agréés correspondant à un montant de travaux de 258.432 € subventionnés en moyenne à 45 %, soit des montants de subventions :
  - ANAH : 77.492€
  - CA Pays de Grasse : 27.685€
  - CR PACA : 11.485€.
- ⇒ 52 nouveaux contacts, dont les dossiers sont à l'étude



### **2.1.3. La concession d'aménagement du Centre Ancien :**

#### **\* L'assistance au pilotage du dossier ANRU :**

Depuis la signature de la convention ANRU le 9 avril 2008, Grasse Développement est intégrée à l'équipe d'animation, aux côtés du Directeur de Projet et des deux chargés de mission Ville de Grasse.

Elle participe aux Comités techniques et de pilotage des dossiers et intervient dans les réunions thématiques relatives aux opérations situées dans le périmètre dont elle est concessionnaire. A ce titre, un avenant de sortie à la convention ANRU a été rédigé, sur la base des renseignements communiqués par l'ensemble des porteurs de projets. Grasse Développement est sollicitée sur les opérations dont elle est maître d'ouvrage et sur les aménagements opérationnels et programmatiques qu'elle a proposés pour améliorer les projets qu'elle a en charge.

Les modifications portent en particulier sur la requalification de deux îlots dégradés du centre historique et de l'opération Martelly.

#### **\* Les maîtrises foncières :**

Dans ce cadre-là, Grasse Développement a procédé à la signature d'un traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation prise en date du 22 mars 2012 sur l'îlot Mougins Roquefort pour un montant de 18 730 € correspondant au lot 20 de la parcelle cadastrée BH 112, située 10 rue Marcel Journet.

Parallèlement, Grasse Développement a préempté trois immeubles entiers respectivement situés 8 et 10 rue de la Pouost et 5 place de la Vieille Boucherie pour un montant total de 1 200 000 €, dans le but de maintenir des logements à loyer conventionné à travers une maîtrise publique des opérations. Aussi, les deux premiers immeubles ont-ils été revendus à LOGIREM qui a repris les engagements de la « Villa Saint Camille », ancien propriétaire de ces 20 logements.

L'immeuble situé 5 Place de la Vieille Boucherie a été revendu à EPF PACA qui sera en capacité à terme, de proposer le rachat à un opérateur susceptible de produire des logements PLS, en lien avec l'îlot Sainte Marthe.

#### **a). La restructuration de l'îlot dégradé Four de l'Oratoire :**

L'année 2013 a été consacrée à la finalisation du projet et à la consultation des entreprises lancée à la fin de l'année 2013. Le permis a été obtenu en date du 13 juin 2013, de même que la nomination d'un expert judiciaire pour procéder à l'état des lieux préalablement au démarrage des travaux. La dernière famille locataire a été relogée. Les études archéologiques ont été réalisées sur le bâti existant et seront poursuivies en phase travaux, une fois les immeubles démolis.

**b). Restructuration de l'îlot dégradé Sainte Marthe :**

L'exécution des travaux de restructuration s'est réalisée sous la maîtrise d'œuvre du Cabinet LORIN. A terme, l'opération permettra de créer 12 logements en accession maîtrisée, et 9 logements en locatif PLS, selon le programme finalisé dans l'avenant de sortie. LOGIREM est positionnée sur la partie locative.

**c). Restructuration de l'îlot dégradé des Moulinets :**

L'équipe de maîtrise d'œuvre d'exécution, composée du cabinet LORIN, architecte mandataire, a conduit l'ensemble des travaux de restructuration pour la totalité du projet à l'exception du cœur d'îlot, avec l'entreprise MAURO pour le lot 1 (démolitions / restructurations / toitures / façades) et les entreprises Menuiserie du Canal pour le lot 2 (menuiseries extérieures bois) et MD Aluminium pour le lot 3 (menuiseries extérieures métalliques).

Les investigations liées aux canaux en cœur d'îlot se sont déroulées au fur et à mesure de la libération des sols, avec le concours du bureau d'archéologie Hadès, titulaire du marché d'études, et de la Lyonnaise des Eaux.

Les opérations de pré-réception des travaux se sont déroulées à la fin de l'année.

**d). Restructuration de l'îlot dégradé Goby :**

La maîtrise foncière s'est poursuivie sous l'égide de l'EPFR PACA, avec un transport sur les lieux du Juge de l'Expropriation en date du 17 mai et des audiences qui se sont déroulées au tribunal le 26 septembre 2013. Les jugements ont été rendus le 26 novembre 2013 et sont en cours de notification par l'EPF PACA.

Les études ont été engagées entre temps et l'architecte mandataire, Jean-Baptiste Griesmar, a pu être associé aux différentes visites du site suite à la libération progressive des lieux.

Le projet a évolué avec la présence régulière d'Im. Med, Maître d'ouvrage des logements sociaux. Finalement, le projet permettra de produire 11 logements en PLUS ; 3 logements en accession maîtrisée et 2 commerces, en lien avec l'opération Martelly. Un permis a été déposé le 6 novembre 2013.

**e). Restructuration de l'îlot dégradé Mougins Roquefort :**

L'équipe de maîtrise d'œuvre, dont l'architecte mandataire est Jean-Baptiste Griesmar a finalisé le projet au stade PRO après l'obtention d'un permis en date du 18 juin 2013. Le projet porte sur 9 logements qui seront créés à terme, en vue d'un montage en PLUS avec Im. Med.

De la même manière que sur l'îlot Paul Goby, le transport du Juge de l'Expropriation sur les lieux s'est déroulé le 17 mai et les audiences se sont tenues au tribunal le 26 septembre 2013. Les jugements ont été rendus les 26 novembre 2013 et 12 décembre 2013. Les notifications ont été réalisées dans la foulée. Toutes les enquêtes sociales pour procéder au relogement des locataires ont été réactualisées.

La consultation des bureaux d'étude en archéologie est en cours.

## 2.2 – OPERATION D'AMENAGEMENT ECONOMIQUE

### **2.2.1. Opération d'aménagement du secteur Martelly :**

La Ville de Grasse a confié à Grasse Développement les études pré-opérationnelles et l'aménagement du secteur martelly en octobre 2010 dans le cadre d'une procédure de ZAC incluant :

- a. En tranche ferme la concertation et le bilan de la concertation de ZAC ;
- b. En tranche conditionnelle 1 le dossier de création et l'étude d'impact ;
- c. En tranche conditionnelle 2 le dossier de réalisation de ZAC avec le dossier Loi sur l'Eau et faisabilité VRD ; (18 mois en tout pour ces 3 dossiers) ;
- d. Une tranche conditionnelle 3 inclus une mission d'architecte en chef pour la vérification des PC des constructeurs (3 ans).

La concertation publique s'est déroulée durant les mois d'avril à juillet 2011, et le Conseil Municipal du 29 septembre 2011 a approuvé le bilan de la concertation.

La **création de la ZAC** a été entérinée par délibération du conseil municipal de Grasse du 29/03/2012 à la suite :

- De la mise à jour de l'étude commerciale de l'étude préalable par AID observatoire ;
- D'une étude complémentaire sur l'opportunité d'un cinéma sur le site Martelly ;

Une visualisation 3D a été réalisée et présentée en illustration du projet de ZAC lors d'une réunion publique qui a réuni près de 300 personnes le 26/04/2012.

Des arbitrages issus de réunions avec l'Architecte des Bâtiments de France et les collectivités locales (Grasse et le Pôle Azur Provence) ont permis de fixer le programme devant aboutir au **dossier de réalisation de ZAC** et à la **modification de PLU** inhérente, délibérés au Conseil Municipal du 04/07/2013.

La consultation promoteur-concepteur de la ZAC a été lancée le 05 novembre 2013, et plusieurs groupements ont proposé leur candidature.

5 équipes maximum seront sélectionnées en janvier 2014 afin de proposer un projet pour la ZAC fin Mai 2014.

Le promoteur de la ZAC devrait être désigné au 2<sup>ème</sup> semestre 2014.

Du point de vue foncier, des négociations ont commencé avec plusieurs propriétaires sur l'îlot Kalin et avec la famille ROLLAND.

L'EPF PACA a acquis 3 appartements ainsi que la Bar Martelly en 2013.

Le dossier de DUP en vue des expropriations a été préparé avec l'EPF PACA et déposé en septembre 2013.

L'enquête publique est prévue pour Juin 2014.

## 2.3 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET CONSTRUCTION

### **2.3.1. Réhabilitation et aménagement de l'Ancien Bâtiment voyageurs à GRASSE :**

Le syndicat des transports Sillages a acquis l'ancien Bâtiment Voyageurs à GRASSE afin d'établir son siège social et de regrouper l'ensemble de ses services administratif et d'exploitation en un même site. Il a retenu Grasse Développement en tant que Maître d'Ouvrage Délégué et l'équipe composée du Cabinet d'Architectes MARTIN-RICCI et du Bureau d'Etudes O.E.R en Maîtrise d'œuvre.

Les travaux ont débuté le 02 Décembre 2010 par la phase de préparation et d'installation de chantier. Les travaux du bâtiment ont eu lieu durant l'année 2011 et la réception des lots a eu lieu au cours de l'année 2012.

Le Syndicat de Transports SILLAGES s'est installé dans ses locaux en mars 2012.

Le montant des dépenses (travaux, Honoraires et divers) actualisé est de 1.221.466,65 euros H.T.

Grasse Développement a accompagné le Syndicat des Transports SILLAGES durant toute l'année de parfait achèvement et a obtenu le quitus pour sa mission le 09/12/2013.

## 2.4 – DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

### 2.4.1. Création et gestion de la pépinière commerciale :

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

Hors îlots opérationnels, plus aucune acquisition n'est envisagée pour l'opération de pépinière qui sera achevée avec la réalisation des cellules commerciales en RDC des îlots précités, sauf demande expresse de la collectivité.

Clôture du **marché de Travaux Tranche IV** - Fin des interventions hors îlots opérationnels :

Cette intervention sur les 28 cellules a permis de recréer 21 commerces, dont 14 ont été loués à la fin de l'année 2013, soit un taux d'occupation de 67 %.

A cette intervention publique directe, s'ajoutent 8 commerces rouverts sur le secteur de la pépinière grâce à l'impulsion sur le secteur privé.

L'opération de pépinière se poursuit dans le cadre de l'ANRU sur les RDC commerciaux des îlots en restructuration.

L'intervention sur 23 cellules de ces îlots permettra de recréer 8 commerces de taille plus importante et donc avec une viabilité augmentée.

L'opération telle que redéfinie permettra ainsi au total l'intervention sur 51 cellules formant à terme **29 commerces** créés (Achèvement du programme en 2016).

### Sur le plan foncier :

La convention quadripartite signée avec EPARECA ayant pris fin en décembre 2013, Grasse Développement a racheté les 9 commerces confiés en portage à EPARECA sur les 21 créés.

1 cellule, bloquée par un péril avec copropriété en procès, a été revendue à un propriétaire privé avant de solder le marché de travaux.

### Traitement des DIA sur les murs et les fonds commerciaux :

**15 DIA sur les murs** ont été traitées par Grasse Développement et **9 DIA sur les fonds de commerces** ont été étudiées avec un avis rendu à la Ville de Grasse.

⇒ Aucun avis ou décision de préemption n'a été effectué.

### III. Le bilan financier :

#### 3.1. REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES :

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.

#### 3.2. RESULTAT ET AFFECTATION :

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

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

- \* Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, les produits d'exploitation se sont élevés à 625.665,04 euros contre 607.735,54 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Les charges externes ont été de 104.212,91 euros, contre 113.915,46 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Les salaires et charges sociales représentent un total de 500.791,93 euros, contre 474.408,10 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Le compte de résultat fait apparaître un résultat d'exploitation déficitaire de -1.719,22 euros contre un résultat bénéficiaire de 171,85 euros sur l'exercice précédent, ainsi qu'un résultat financier excédentaire de 19.311,91 euros contre un résultat excédentaire de 7.183 euros sur l'exercice précédent ;
- \* Le résultat courant avant impôt s'élève à 17.592,69 euros contre 7.354,85 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 17.145,12 euros contre un excédent de 14.379,53 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	4.705.362 €
-	Les charges d'exploitation	4.668.910 €
=	Résultat d'exploitation	+ 36.452 €
	Les produits financiers	22.150 €
-	Les charges financières	41.009 €
=	Résultat financier	- 18.859 €
=	Résultat courant avant impôt	+ 17.593 €
	Les produits exceptionnels	410 €
-	Les charges exceptionnelles	0 €
=	Résultat exceptionnel	+410 €
	Impôt sur les sociétés	858 €
	Total des produits	4.727.922 €
-	Total des charges	4.710.777 €
=	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>17.145 €</b>
	<b>Solde</b>	<b>17.145 €</b>
-	Dotation à la réserve légale	0 €
-	Dotation aux autres réserves	17.145 €
=	<b>Affectation au Report à nouveau</b>	<b>0 €</b>
=	<b>Solde</b>	<b>0 €</b>

Nous vous proposons d'affecter l'excédent de l'exercice au compte « autres réserves » pour 17.145,12 €. Nous vous informons que cette affectation porterait les capitaux propres de la société à **546.132** euros.

La décomposition des capitaux propres de la société seraient :

- Capital social	= 285.080 €
- Réserve légale	= 28.508 €
- Autres réserves	= 232.544 €
- Report à nouveau	= 0 €

### 3.3. BALANCE AGEE DES FOURNISSEURS :

	<u>Moins de 30 jours</u>		<u>31 à 60 jours</u>		<u>Plus de 60 jours</u>		<u>Autres</u>		<u>Total</u>	
	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
<u>MOD Ancien</u> <u>bâtiment voyageurs</u>	0 €	0 €	0 €	0 €	760 €	0 €	0 €	0 €	760 €	<u>0 €</u>
<u>Centre Historique</u>	243 €	146 €	250.621 €	95.237 €	586.206 €	124.195 €	24.163 €	22.304 €	861.233 €	<u>241.882 €</u>
<u>Structure</u>	1.726 €	1.653 €	11.625 €	552 €	0 €	0 €	9.699 €	16.026 €	23.050 €	<u>18.232 €</u>
<u>TOTAL</u>	1.969 €	1.800 €	262.246 €	95.789 €	586.966 €	124.195 €	33.862 €	38.330 €	885.043 €	<u>260.114 €</u>

Les délais normaux de paiement des factures au sein de Grasse Développement sont de 30 jours fin de mois. Concernant l'opération « Centre Historique », un certain nombre de factures de travaux ont été réglés entre 30 et 90 jours pour permettre la mobilisation de la trésorerie nécessaire. La colonne « Autres » correspond au solde des factures non parvenues ainsi qu'à des retenues de garantie.

### 3.4. 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.



### 3.5. 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	2009	2010	2011	2012	2013
I. <u>Situation financière en fin d'exercice</u>					
a) Capital social	285.079,67	285.079,67	285.079,67	285.079,67	285.079,67
b) Nombre d'actions émises	18.700	18.700	18.700	18.700	18.700
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
II. <u>Résultat global des opérations effectives</u>					
a) Chiffres d'affaires Hors Taxes	2.605.065	3.874.292	1.578.123	522.589	1.635.903
b) Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	-239.397	-104.487	-181.661	28.889	19.357
c) Impôts sur les bénéfices	26.245	2.877	7.688	6.038	858
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	86.928	5.109	6.129	14.380	17.145
e) Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
III. <u>Résultat des opérations réduit à une seule action</u>					
a) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	- 12,80	- 5,59	- 10,25	1,55	1,035
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4,65	0,27	0,33	0,77	0,92
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
IV. <u>Personnel</u>					
a) Nombre de salariés	13	13	11	11	11
b) Montant de la masse salariale	362.833	400.682	373.116	321.593	346.331
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	152.503	175.901	169.572	152.815	154.461

#### IV. Le bilan social :

##### 4.1. Filiales :

- **Activité des filiales :**

Suite à la transformation de la SEM en SPL, Grasse Développement ne peut plus conserver sa filiale patrimoniale et donc il avait été étudié avec la Communauté d'Agglomération du Pôle Azur Provence la possibilité d'une cession de ce bâtiment dans le courant de l'année 2013.

C'est le 30 juillet 2013 que Grasse Patrimoine a cédé ledit bâtiment à la Communauté d'Agglomération pour un montant de 2,760 millions d'€ HT, TVA au taux en vigueur en sus, avec les locataires suivants :

- Immobilière Méditerranée ;
- Légis Conseils (cabinet d'avocats) ;
- Mairie de Grasse : Service Hygiène et de santé ;
- Elias – Snack Roure ;
- Société Européenne de Conseil (cabinet d'expert-comptable) ;
- Pharmacie du Palais ;
- Mairie de Grasse : Bibliothèque.

Nous vous présentons ci-dessous les résultats financiers de notre filiale :

Société	Capital	Réserves et report à nouveau	Quote-part de capital détenu	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avantages consentis par la Sté	Montant des cautions et avals fournis par la Sté	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Bénéfice net ou perte du dernier exercice	Dividendes encaissés durant l'exercice
GRASSE PATRIMOINE	10.000 €	(810.898) €	100 %	10.000 €	10.000 €	-	0 €	136.217 €	819.485 €	

\* Perspectives de la filiale :

Suite à la vente du bâtiment à la Communauté d'Agglomération en date du 30 Juillet 2013, Grasse Développement ne pouvant plus conserver sa filiale va par conséquent la clôturer au début du 2<sup>ème</sup> semestre 2014.

#### 4.2. Conventions réglementées :

Il n'y a pas eu de contractualisation de convention réglementée au cours de l'exercice 2013 selon les articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

#### 4.3. Mode de direction de la société :

Conformément à la décision prise par l'Assemblée Générale du 22 octobre 2012, suite à la transformation de la SEM en SPL, et du Conseil d'Administration lors de sa réunion **en date du 14 décembre 2012**, nous vous informons que 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 Jean-Pierre LELEUX, 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.

#### 4.4. Administration et contrôle de la société :

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

Le Conseil d'Administration s'est réuni à une fois le 31 Mai 2013 portant principalement sur l'approbation des bilans de l'exercice 2012.

#### 4.5. Ressources humaines :

A la fin de l'exercice 2013, l'effectif de la SPL était de 11 personnes en contrat à durée indéterminée à plein temps ou à temps partiel :

##### **- 5 cadres :**

- Un directeur,
- Une chef de Projet
- Deux chargés d'opérations
- Une Architecte

##### **- 6 employés :**

- Deux secrétaires de direction
- Trois assistantes d'animation d'OPAH
- Une technicienne du bâtiment – assistante d'architecte

## **V. Perspectives :**

### **5.1. Au niveau opérationnel :**

Suite à l'entrée dans le capital social de la SPL de nouvelles communes, et de l'obligation pour Grasse Développement de ne pouvoir travailler que pour ses actionnaires publics, l'année 2014 va être de ce fait une année charnière, importante pour définir un plan de charge Moyen Terme avec l'ensemble de ses actionnaires et de leurs nouveaux représentants.

- Dans le cadre de la programmation du Projet de Renouvellement Urbain pour le secteur du Grand Centre, Grasse Développement pourra :

- 1 - Engager les travaux sur l'îlot du Four de l'Oratoire (tranche 2) ;
  - 2 – Procéder à la réception sans réserve des travaux sur l'îlot des Moulinets,
  - 3 – Procéder à la vente de l'îlot Sainte Marthe et engager la commercialisation sur l'îlot des Moulinets ;
  - 4 - Obtenir le permis de construire sur Goby et lancer la consultation pour désigner des archéologues qui procéderont à l'étude du site ;
  - 5 - Désigner les entreprises en charge de la réalisation des travaux de restructuration pour les îlots Mougins Roquefort et Goby et engager les travaux ;
  - 6 – Concernant l'opération Martelly :
    - Retenir le groupement « Promoteur-concepteur » et son projet
    - Lancer la consultation de la maîtrise d'œuvre des travaux des équipements publics
    - Finaliser la procédure de DUP aux côtés de l'EPF PACA et donc la maîtrise foncière.
- Elle poursuivra :
    - L'animation de l'OPAH INTERCOMMUNALE N°2 sur le territoire du Pôle Azur Provence jusqu'en 2016
    - Etudiera avec les partenaires la poursuite de l'animation de l'OPAH sur le centre Historique de Grasse et l'extension de l'OPAH Intercommunale auprès des nouvelles communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

## 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 31/12/2013 :

<u>ACTIONNAIRES</u>	<u>En Euros</u>	<u>En %age</u>	<u>Actions</u>	<u>Représentée</u>
<u>VILLE DE GRASSE</u>	<u>224 328,73</u>	<u>78,69%</u>	<u>14 715</u>	<u>JP. LELEUX</u>
<u>POLE AZUR PROVENCE</u>	<u>60 750,94</u>	<u>21,31%</u>	<u>3 985</u>	<u>D. BOURRET</u>
	<u>285 079,67</u>	<u>100,00%</u>	<u>18 700</u>	

### II. Les garanties d'emprunt

#### 2.1. Concession du Centre Historique :

\* En date du 16 mars 2011, Grasse Développement et la Caisse d'épargne se sont mis d'accord sur une renégociation de l'emprunt restant à rembourser selon les modalités suivantes :

- **Montant du capital** : 1.764.597,73€ ;
- **Durée** : 3 ans ;
- **Mode d'amortissement du capital** : constant ;
- **Périodicité des échéances** : annuelle ;
- **Taux fixe** : 3,97% maintenu ;
- **Commission d'engagement** : 0,10% du montant, soit 1.765€ ;
- **Garantie de la Ville de Grasse** : 80%.

Par délibération du conseil municipal en date du 31 Mars 2011, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

Le 26 Avril 2013, l'échéance d'un montant de 587.902,17€ en capital, et 47.606,02€ en intérêt a été réglée.

Il reste donc au 31/12/2013 un montant de capital de 611.241,90€ et des intérêts pour 24.266,29€ à rembourser.

\* Au cours de l'exercice 2013, et afin de couvrir les besoins de trésorerie de cette opération importante pour le centre historique de Grasse, il a été sollicité un deuxième emprunt d'un montant de 1,5 Million d'euros auprès du Crédit Coopératif, qui a été contracté le 06/09/2013 pour une durée de quatre années selon les modalités indiquées ci-après :

- **Montant** : 1.500.000€ ;
- **Durée** : 4 ans ;
- **Mode d'amortissement du capital** : constant ;
- **Périodicité des échéances** : trimestrielle ;
- **Conditions financières** :
  - Frais de dossier : 0,20% du montant ;
  - Taux : fixe de 2%.
- **Garantie de la Ville de Grasse** : 80%.

Par délibération du conseil municipal en date du 23 Mai 2013, la Ville de Grasse s'est portée garante à hauteur de 80%.

Une première échéance d'un montant de 93.750€ en capital, et 7.500€ en intérêt a été réglée le 06/12/2013, ainsi qu'un montant de 3.185€ de frais de dossier.

Il reste donc au 31/12/2013 un montant de capital de 1.406.250€ et des intérêts pour 56.250€ à rembourser.

### **III. Les conventions et missions**

#### **3.1. La concession d'aménagement du centre historique signée le 7 Novembre 1996 et ses avenants qui se termine le 31 Décembre 2018 :**

**\* Des produits (hors subventions et participations) ont été constatés pour 1.444.551 Euros :**

- Des ventes de logement ont été réalisées, pour un montant de 956.200 euros.
- Des ventes de commerces ont été réalisées, pour un montant de 420.600 euros.
- Des produits ont été constatés pour 67.751 euros, correspondant :
  - à des produits financiers 2.838 euros,
  - à des loyers 56.462 euros,
  - à des produits divers 8.451 euros,

**\* Des subventions émanant des partenaires signataires de la convention financière ANRU ont été constatées pour 1.050.569 euros.**

**\* Des charges ont été constatées pour 4.082.535 euros :**

- Des acquisitions et frais qui ont été faites pour 1.965.071 euros,
- La rémunération de la structure pour un montant de 531.282 euros, au titre de :
  - Rémunération proportionnelle 172.269 euros,
  - OPAH – Renouvellement Urbain 267.332 euros,
  - Mission liée au Commerce 47.552 euros,
  - Mission liée au PRU 44.129 euros,
  
- Travaux 1.098.608 euros,
- Honoraires Techniques 191.156 euros,
- Autres Honoraires 89.124 euros,
- Assurance 36.731 euros,
- Frais financiers et intérêts financiers 45.521 euros,
- Frais divers 122.366 euros,
- Prorata de TVA 2.678 euros,

Dans le cadre des écritures comptables :

- ⇒ Les encours à fin 2013 s'élèvent à 7.426.442 euros, compte tenu d'une production stockée de 1.471.657 € en 2013.
- ⇒ La participation communale constatée en produit s'élève à 110.767 € permettant l'équilibre comptable des comptes de la concession en 2013.

Selon le Compte rendu d'activité à la collectivité :

- ⇒ La participation communale encaissée au titre de l'exercice 2013 s'élève à 1.205.000 € permettant à la concession de couvrir en partie les besoins de financements.
- ⇒ Les montants totaux cumulés au 31 Décembre 2013 s'élèvent :
  - En recettes : 26.520 K€ T.T.C.
  - En dépenses : 28.203. K€ T.T.C.
- ⇒ Le montant total prévisionnel en fin de concession s'élèverait à 53.785 K€ T.T.C.

### 3.2. Les différents mandats :

3. L'Opération de réhabilitation du bâtiment de l'ancienne gare de voyageurs à Grasse pour le Syndicat des Transports Sillages, démarrée en 2009, a généré un total de dépenses pour l'année 2013 de 23.401 €, se décomposant comme suit :

• Travaux	21.956 euros
• Honoraires techniques	0 euros
• Frais divers et financiers	1.445 euros

\* Les avances de fonds reconstituables du Syndicat de Transports SILLAGES se sont élevées à 23.744 euros en 2013.

➤ Les montants totaux cumulés au 31 Décembre 2013 s'élèvent :

- En avance de fonds reconstituables : 1.404.497,13 € T.T.C.
- En dépenses : 1.404.497,13 € TTC

Après obtention du quitus en date du 9 Décembre 2013, cette opération a été clôturée au 31.12.2013.

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

#### 1. L'exercice du droit de préemption :

- Le droit de préemption urbain a été utilisé le 26/07/2013 pour un bien situé 2 et 4 rue de la Fontette, lots n° 9 et 10, mais Grasse Développement a renoncé à régulariser cette décision par un acte authentique, l'objectif d'investissement de l'acquéreur répondant aux besoins des institutions locales. Un protocole d'accord a été signé entre les parties les 07/08/2013.



## **IV. Acquisitions et cessions immobilières**

### **4.1. Listes des acquisitions foncières en 2013 :**

\* Soit 3 actes d'acquisition signés durant l'année 2013 au sein de la concession d'aménagement du centre historique :

- Le 22/01/2013 : Acquisition de lots de copropriété appartenant à l'association Villa Saint Camille à l'intérieur de deux immeubles situés 8 et 10 rue de la Pouost à Grasse, cadastrés BH 176 (lots 3 à 15) et BH 177 (lots 21 à 36 et 38), aux prix respectifs de 315 000 € et 540 000 €.  
Cet acte fait suite à la décision de préemption intervenue le 25 juillet 2012.
  
- Le 25/07/2013 :  
Acquisition de l'entier immeuble situé 5 place de la Vieille Boucherie, cadastré BE 99, de l'indivision Aymar, pour un montant de 325 000 € ;  
Acquisition de la licence IV, du droit au bail du RDC commercial et 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble situé 5 place de la Vieille Boucherie, cadastré BE 99, de Monsieur Cervantes, pour un montant de 20 000 € ;  
Ces actes font suite à la décision de préemption intervenue le 27 août 2012.
  
- Le 27/12/2013 : acquisition de lots de copropriété appartenant à EPARECA (Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) au prix de 451.529,10 € sis :
  - 17 rue de la Fontette, lots n° 1, 2 et 3 ;
  - 1 rue de l'Oratoire, lot n° 11 ;
  - 4 rue de l'Oratoire, lot n° 2 ;
  - 5 rue de l'Oratoire, lot n° 15 ;
  - 6 rue de l'Oratoire, lot n° 3 ;
  - 7 rue de l'Oratoire, lot n° 4 ;
  - 11 rue de l'Oratoire, lot n° 10 ;
  - 17 rue de l'Oratoire, lots n° 1 et 2 ;
  - 21 rue de l'Oratoire, lots n° 20 et 21 ;
  - 22 rue Marcel Journet, lot n° 3.

En outre :

- En date du 09/04/2013, un traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation du 22 mars 2012 a été signé avec la SCI des Moulinets, pour le lot 20 de l'immeuble situé 10 rue Marcel Journet ; cadastré BH 112 pour un montant de 18 730 €.
- La décision de préemption en date du 3 décembre 2012 pour un bien situé 2 Traverse Etienne Roustan, cadastré BH 184, n'a pas été régularisée au cours de l'année 2013, en raison des difficultés rencontrées par le notaire du vendeur pour établir l'origine de propriété de ce bien.

#### 4.2. Listes des cessions foncières en 2013 :

\* Soit 3 actes de cession signés durant l'année 2013 au sein de la concession d'aménagement du centre historique :

- Le 09/01/2013 : cession des lots n° 15 et 17 consistant en un commerce sis 24 rue Marcel Journet, à M. Jean-Pierre THOMAS, au prix de 25.600,00 €.
- Le 22/01/2013 : Cession à la société Logirem, des lots de copropriété de deux immeubles situés 8 et 10 rue de la Pouost à Grasse, cadastrés BH 176 (lots 3 à 15) et BH 177 (lots 21 à 36 et 38), au prix total de 956 200 €.
- Le 25/07/2013 : Cession à EPF PACA agissant par convention au profit de la Ville de Grasse, de l'entier immeuble situé 5 place de la Vieille Boucherie, cadastré BE 99, pour un prix de 395 000 €.

#### 4.3. Récapitulatif du patrimoine de Grasse Développement :

Vous trouverez le tableau récapitulatif actualisé du patrimoine de la société en annexe qui concerne au 31/12/2013 des biens situés au sein de la concession d'aménagement du Centre Historique pour un montant total d'acquisition de **5.566.137 €**.