

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUFDELIBERATION n°57/2025**OBJET : ACQUISITION DE LA PARCELLE AC 205 -
PROJET MAISON DE SANTE ET LOGEMENTS
SOCIAUX**

Conseillers en exercice :	27
Présents :	22
Excusés :	5
Pouvoirs :	3
Votants :	25

SÉANCE DU 13 NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi treize novembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le sept novembre 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire.

PRESENTS : Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire, Christian GORACCI, Martine LIPUMA, Pierre BRANCATO, Laurence MARGAILLAN, Jean-François PIOVESANA, Sylvie DAVILLER, Adjoints,

Mesdames, Messieurs, Jeannot MANCINI, Patrick LECLERCQ, Joëlle BOUHELIER, Lydie CHRETIENNOT, Vincenzo MARCIANO, Daniel DIB, Christine VAUTRIN, Olivia LEVINGSTON, Stéphane GARAVAGNO, Eric ROMAN, Céline VERSACE, Caroline RICORD, Nadège ISOARDO, Emilie GAGLIOLO, Marc MONIER, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Jean-Paul THIEULIN, Colette ZALMA, Jean-Marie ROUAN, Bruno DEPOORTERE, Chantal NIOT.

PROCURATIONS : Colette ZALMA a donné pouvoir à Laurence MARGAILLAN,
Jean-Marie ROUAN a donné pouvoir Christian GORACCI
Chantal NIOT a donné pouvoir à Emmanuel DELMOTTE

SECRETAIRE DE SEANCE : Nadège ISOARDO

Monsieur le Maire rappelle qu'à la demande des professionnels de santé, la Commune mène des actions pour créer une maison de santé afin de répondre à cet objectif d'intérêt général local lié à la santé publique.

L'analyse des besoins sociaux menée par l'organisme Compass en 2022 indique une surreprésentation des personnes âgées et enfants dans la population nécessite une présence accrue de services médicaux et paramédicaux.

Il rappelle également que la Commune est soumise à la Loi SRU depuis le franchissement du seuil de 3500 habitants, et doit à ce titre produire annuellement des logements sociaux.

Il précise l'objectif triennal de réalisation de logements sociaux fixé par l'Etat, à savoir 44 logements sociaux pour la période 2023-2025, correspondant à 15% du déficit de logements sociaux sur la Commune.

Afin de poursuivre ces deux objectifs, la Commune a identifié le bien immobilier suivant qu'elle souhaiterait acquérir :

Sur la commune de CHATEAUNEUF-GRASSE (06740), 44 chemin du Cabanon, Le Pré du Lac, RD 2085, un ensemble immobilier anciennement exploité comme hôtel trois (3) étoiles sous l'enseigne CAMPANILE de trente-neuf (39) chambres et restaurant, comprenant :

- Un bâtiment accueil avec restaurant composé d'une réception, local lingerie/buanderie, salle de restaurant/petit-déjeuner, cuisine, salon TV, bureau ;
- Un bâtiment hébergement comprenant :
 - o Au rez-de-chaussée : 17 chambres, local buanderie/lingerie, local technique, logement ;
 - o Au premier étage : 22 chambres ;
 - o Combles non aménagées ;
- 39 emplacements de stationnement pour voiture ;
- Aire de circulation ;
- Jardin ;
- Terrasse.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AC	205	44 chemin du Cabanon	0	34	05

Surface habitable :

Il ressort des plans et relevés de surfaces établis par le cabinet PANGEON CONSEIL en février et mars 2013, les surfaces suivantes :

- 1.281 m² de SHOB ;
- 1.037 m² de SHON ;
- 982 m² de surface de plancher.

Le bien appartient à la société GENEFIM, société anonyme dont le siège social est à PARIS (75009), 29 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 702 023 102 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, laquelle a consenti un crédit-bail immobilier le 31 janvier 2014, ayant fait l'objet de plusieurs avenants, à La société dénommée JUGAVAD, Société à responsabilité limitée ayant son siège social à PARIS (75013), 17 rue Neuve Tolbiac, identifiée au SIREN sous le numéro 799017140 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Il est indiqué que le BIEN fait actuellement l'objet d'un bail de sous-location dérogatoire au statut des baux commerciaux conclu le 2 juin 2023 avec l'association ENTRAIDE PIERRE VALDO, ayant son siège social à SAINT-ETIENNE CEDEX 2 (42009), 25 rue Berthelot, CS 70046, identifiée au SIREN sous le numéro 439 808 379 et non immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Cette acquisition est motivée :

- par la création d'une maison de santé qui aurait pour vocation de rassembler les professionnels de santé tels que médecins, infirmière, radiologue et autres spécialités médicales, afin de raccourcir les délais et les distances d'accès aux professions médicales, mais également renforcer et diversifier l'offre de soins locale, permettant ainsi de développer l'accès aux soins des habitants sur le territoire ;
- et la construction de logements sociaux destinés notamment à accueillir notamment les professionnels de santé qui sont également confrontés aux effets de la pression foncière et aux difficultés d'accès au logement sur notre territoire, permettant ainsi de répondre aux objectifs fixés par la loi SRU de manière générale, et à ceux fixés par la Préfecture des Alpes-Maritimes dans le cadre de la convention pluriannuelle.

Ce projet viendrait s'insérer dans un quartier urbain qui a vocation à se densifier, identifié comme un secteur en mixité fonctionnelle dans l'orientation d'aménagement de programmation n°1 du PLU. Le projet répondrait donc aux besoins des populations immédiates, mais plus généralement au bassin de vie comprenant l'arrière-pays, le quartier de Pré du Lac étant un des points névralgiques du moyen pays.

Le prix d'acquisition convenu est de 2 597 000,00 euros, dont 147 000,00 € de frais de négociations à la charge de l'acquéreur.

Coût total de l'opération :

Le coût total de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix :	2 450 000,00 €
Frais de négociation	147 000,00€
Montant des frais prévisionnels de l'acte de vente :	28 000,00 €
Montant des frais prévisionnels du prêt :	Pour mémoire
Total égal	2 625 000,00 €

La Commune a l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen :

- d'un ou plusieurs prêt(s), à concurrence de :	2 450 000,00 €
- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence de :	175 000,00 €
Total égal	2 625 000,00 €

Monsieur le Maire précise qu'en vertu de l'article L1311-11 du code général des collectivités territoriales, le Pôle d'évaluation domaniale a été saisi et rendu son avis le 17 octobre 2025.

Le prix d'acquisition convenu, soit 2 597 000€, frais de négociation à la charge de l'acquéreur, et hors frais de notaire, est inférieur de 7,25% du prix estimé par les domaines, ceci s'inscrivant dans une bonne gestion des deniers publics.

La vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :

1. Condition suspensive de libération des lieux

Le preneur en place, soit l'association ENTRAIDE PIERRE VALDO, tous occupants de son chef, ainsi que tout autre occupant, doit être parti avant le 15 décembre 2025.

Toute indemnité pouvant être attachée à la résiliation du bail sera exclusivement supportée par le vendeur.

2. Condition suspensive d'obtention de prêt

La Commune devra obtenir un prêt bancaire, pouvant être contracté par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant global maximum du ou des prêts envisagés : 2 450 000,00 €
- Durée maximale de remboursement : 25 ans,
- Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : TLA + 0,50%
- Préfinancement : 4 mois
- Périodicité : trimestrielle

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 15 décembre 2025 et selon les modalités ci-après définies.

Monsieur le Maire **DEMANDE** au Conseil Municipal :

D'APPROUVER l'acquisition du bien immobilier situé sur la commune de CHATEAUNEUF-GRASSE (06740), 44 chemin du Cabanon, Le Pré du Lac, RD 2085, cadastré section AC n°205, sus-désigné, au prix de 2 597 000€ frais de négociation compris, et hors frais de notaire, sous réserve de la libération des lieux par l'association ENTRAIDE PIERRE VALDO, de tous occupants, et de l'obtention d'un prêt immobilier aux conditions susmentionnées avant le 15 décembre 2025 ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer la promesse de vente et l'acte de transfert de propriété correspondants ainsi que tous les actes consécutifs à cette acquisition.

VU

- Le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2241-1, L.1311-9 et L.1311-10 ;
- Le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L. 1111-1 ;
- L'avis rendu par le Pôle d'évaluation domaniale en date du 17 octobre 2025 ;

CONSIDERANT que l'acquisition du bien immobilier situé sur la commune de CHATEAUNEUF-GRASSE (06740), 44 chemin du Cabanon, cadastré section AC n°205, aux fins de réaliser une maison de santé et des logements sociaux, répond à un intérêt public local ;

Le Conseil Municipal, l'exposé du Maire, entendu et après en avoir délibéré :

APPROUVE l'acquisition du bien immobilier situé sur la commune de CHATEAUNEUF-GRASSE (06740), 44 chemin du Cabanon, Le Pré du Lac, RD 2085, cadastré section AC n°205, sus-désigné, au prix de 2 597 000€ frais de négociation compris, et hors frais de notaire, sous réserve de la libération des lieux par l'association ENTRAIDE PIERRE VALDO, de tous occupants, et de l'obtention d'un prêt immobilier aux conditions susmentionnées avant le 15 décembre 2025 ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la promesse de vente et l'acte de transfert de propriété correspondants ainsi que tous les actes consécutifs à cette acquisition.

Adopté à l'unanimité

Certifié exécutoire,
Les formalités de publicité ayant été
Effectuées le 17 NOV. 2025
Et la délibération expédiée à la
Sous-préfecture le 17 NOV. 2025

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Emmanuel DELMOTTE



Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.