

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF**DELIBERATION n°59/2025****OBJET : STARTEO-CESSION DU TERRAIN A LA
CASA**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 5216-5 et les articles L. 1321-1 et suivants ;

Dans le cadre de la création de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) le 1^{er} janvier 2002, et des premiers transferts de compétences obligatoires, plusieurs projets structurants ont été portés par la CASA sur le territoire des communes membres (délibération : n°120/3 du 29 septembre 2003, n°150/03 du 24 novembre 2003).

Ainsi, en matière d'actions de développement économiques et d'intérêt communautaire et aux termes de la délibération du Conseil communautaire du 24 novembre 2003, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a déclaré d'intérêt communautaire le projet de création d'un centre de télétravail sur la Commune de Châteauneuf de Grasse et en a arrêté son plan de financement.

C'est ainsi que par procès-verbal, pris en application de l'article L5211-5-III du CGCT, la Commune de Châteauneuf de Grasse a mis à disposition de la CASA, pour les besoins de la construction du centre de télétravail, un terrain nu au 45 chemin du Cabanon, cadastré section AC n°117, à titre gratuit et pour une durée illimitée.

Cet équipement structurant a fait l'objet d'un permis de construire sous la référence PC0603806T0018 délivré le 26 février 2007 et d'un modicatif délivré le 09 septembre 2010 pour une surface utile de 423 m² composée sur deux niveaux de 15 bureaux, d'un hall, de deux salles de réunion, d'un bureau gestionnaire, de sanitaires et combles techniques. Une déclaration d'achèvement des travaux et la conformité de ces derniers ont fait l'objet d'une attestation de non-contestation de la Commune en date du 16 novembre 2010.

Le terrain d'assiette du bâtiment dispose également pour le fonctionnement de l'équipement de 22 places de stationnement et de 680 m² d'espaces verts.

Devenue une structure destinée aux entrepreneurs du moyen et haut pays, cette pépinière d'entreprises n'est plus adaptée aujourd'hui en termes de locaux à l'hébergement et à l'accompagnement des entreprises, sauf à engager de lourds investissements. De plus, si cette structure a longtemps permis le développement de jeunes entreprises, les causes multifactorielles en France et dans le monde comme les crises économiques récentes, la pandémie de COVID-19, ont modifié les pratiques de gestion des entrepreneurs.

Force est de constater que suite au départ des derniers occupants au 1^{er} janvier 2025, ce bâtiment ne peut plus être considéré comme un équipement structurant affecté à la compétence « Développement économique » de la CASA et ne présente dès lors plus le caractère d'intérêt communautaire justifiant sa gestion par la CASA. Cette décision intervient dans un contexte de réévaluation des besoins et des priorités communautaires.

En application du principe selon lequel la CASA ne peut continuer à gérer un équipement dont l'usage ne relève plus de ses compétences, il convient dès lors de mettre fin à la mise à disposition du terrain concerné, afin de restituer à la Commune de Châteauneuf-Grasse la pleine jouissance de ses droits de propriété sur le terrain d'assiette.

Dans une optique de valorisation de ce patrimoine, la CASA a sollicité la Commune afin d'acquérir le terrain sur lequel est implanté le bâtiment, dans la perspective de céder l'ensemble immobilier à un acteur privé.

Une fois la délibération du Conseil communautaire prononçant la fin de l'intérêt communautaire de STARTEO adoptée, la CASA pourra procéder à l'acquisition du terrain auprès de la Commune.

France domaine a évalué la valeur pour le seul terrain au montant de 185 000 euros hors champ de TVA, suivant un avis rendu le 26 septembre 2025.

La Commune accepte la vente du terrain au prix des Domaines sous la condition expresse d'une clause de retour à meilleure fortune. En effet, en cas de revente de l'ensemble immobilier à un prix supérieur à l'avis de France domaine, la plus-value sera répartie selon une clé de répartition basée sur la valeur du terrain et le coût de la construction soit de la manière suivante :

- 16% pour la Commune de Châteauneuf de Grasse,
- 84% pour la CASA.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'ACTER** que l'équipement STARTEO, sis à Châteauneuf-Grasse 45 rue du Cabanon, construit sur un terrain communal cadastré AC 117, n'est plus d'intérêt communautaire ;
- **D'ACTER** en conséquence la fin de la mise à disposition du terrain par procès-verbal de transfert et son retour à la Commune de Châteauneuf-Grasse, au travers du procès-verbal de restitution, dont le projet est joint en annexe à la présente ;
- **D'APPROUVER** l'acquisition du terrain auprès de la CASA,
- **D'APPROUVER** l'acquisition du terrain au prix de 185 000 euros conforme à l'avis de France domaine ;
- **D'APPROUVER** la clé de répartition de la plus-value en cas de revente du bien au-dessus de l'avis de France domaine ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte se rapportant à la présente délibération.

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

- **ACTE** que l'équipement STARTEO, sis à Châteauneuf-Grasse 45 rue du Cabanon, construit sur un terrain communal cadastré AC 117, n'est plus d'intérêt communautaire ;
- **ACTE** en conséquence la fin de la mise à disposition du terrain par procès-verbal de transfert et son retour à la Commune de Châteauneuf-Grasse, au travers du procès-verbal de restitution, dont le projet est joint en annexe à la présente ;
- **APPROUVE** l'acquisition du terrain auprès de la CASA,
- **APPROUVE** l'acquisition du terrain au prix de 185 000 euros conforme à l'avis de France domaine ;
- **APPROUVE** la clé de répartition de la plus-value en cas de revente du bien au-dessus de l'avis de France domaine ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte se rapportant à la présente délibération.

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.