

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

PROCÈS-VERBAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL 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 procède à l'appel. Il indique que le quorum est atteint, le Conseil Municipal peut donc valablement délibérer.

Monsieur le Maire propose de nommer Madame Nadège ISOARDO en qualité de secrétaire de séance. La proposition est validée à l'unanimité.

Rappel de l'ordre du jour :

Administration Générale 1. Approbation du procès-verbal de la séance du 13 octobre 2025	Emmanuel DELMOTTE
Foncier 2. Acquisition de la parcelle AC 205 - projet de maison de santé et logements sociaux 3. Prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires) pour l'acquisition de la parcelle AC 205 4. STARTEO - Cession du terrain à la CASA	Emmanuel DELMOTTE

Questions diverses

Il est procédé à l'examen des projets de délibérations inscrits à l'ordre du jour.

N°56/2025 : APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 OCTOBRE 2025

L'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements a modifié l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales notamment la partie afférente au procès-verbal de chaque séance du Conseil Municipal.

Le procès-verbal est uniformisé pour toutes les assemblées locales et contiendra « la date et l'heure de la séance, les noms du présidents, des membres du conseil municipal présents ou représentés et du ou des secrétaires de séance, le quorum, l'ordre du jour de la séance, les délibérations adoptées et les rapports au vu desquels elles ont été adoptées, les demandes de scrutin particulier, le résultat des scrutins précisant, s'agissant des scrutins publics, le nom des votants et le sens de leur vote, et la teneur des discussions au cours de la séance ».

Il sera désormais signé par le Maire et le secrétaire de séance et sera « arrêté au commencement de la séance suivante », par délibération.

Dans la semaine qui suit son approbation par le Conseil il sera publié sous forme électronique sur le site internet de la Commune et mis à disposition du public sur simple demande. Il n'y aura plus d'affichage à la porte de la mairie. Seule la liste des délibérations examinées sera affichée sous huitaine.

Cette ordonnance est applicable à compter du 1^{er} juillet 2022.

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

APPROUVE le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 13 octobre 2025.

Adopté à l'unanimité

N°57/2025 : ACQUISITION DE LA PARCELLE AC 205 - PROJET MAISON DE SANTE ET LOGEMENTS SOCIAUX

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 PANGEO 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

N°58/2025 : PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (BANQUE DES TERRITOIRES) POUR L'ACQUISITION DE LA PARCELLE AC 205

Monsieur le Maire rappelle que pour financer l'acquisition d'un ensemble immobilier anciennement exploité comme hôtel trois (3) étoiles sous l'enseigne CAMPANILE de trente-neuf (39) chambres et restaurant situé sur la commune de CHATEAUNEUF-GRASSE (06740), 44 chemin du Cabanon, Le Pré du Lac, parcelle cadastrée section AC n°205, il est nécessaire d'obtenir un financement auprès d'un opérateur bancaire.

Monsieur le Maire rappelle que ce projet est motivé :

- 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.

Après une prospection de plusieurs établissements, la proposition de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires) semble la plus intéressante, sachant que les frais d'agence ne sont pas financés.

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Prêt transformation écologique

Montant : 2 450 000,00 €

Taux : TLA + 0,50%

Profil : amortissement prioritaire

Préfinancement : 4 mois

Périodicité : trimestrielle

Durée : 25 ans

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

DE L'AUTORISER à souscrire une offre de prêt d'un montant de 2 450 000,00 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires) afin de financer l'acquisition du bien immobilier situé sur la commune de CHATEAUNEUF-GRASSE (06740), 44 chemin du Cabanon, Le Pré du Lac, parcelle cadastrée section AC n°205 ;

DE L'AUTORISER à signer tous les actes consécutifs à l'obtention du prêt bancaire.

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

AUTORISE Monsieur le Maire à souscrire une offre de prêt d'un montant de 2 450 000,00 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires) afin de financer l'acquisition du bien immobilier situé sur la commune de CHATEAUNEUF-GRASSE (06740), 44 chemin du Cabanon, Le Pré du Lac, parcelle cadastrée section AC n°205 ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes consécutifs à l'obtention du prêt bancaire.

Adopté à l'unanimité

N°59/2025 : STARTEO-CESSION DU TERRAIN A LA CASA

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 modificatif 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

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire déclare la séance levée à 19 heures 45.

Le Président de séance,
Emmanuel DELMOTTE



La Secrétaire de séance,
Nadège ISOARDO

