



**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

**Délibération du Conseil Municipal du 16 décembre**

**N° 2024/12-25**

**MAISON DES PROXIMITES EUROPE – ACQUISITION EN VEFA D'UN LOCAL AMENAGE AVENUE DE  
L'EUROPE ET TERRAIN PAYSAGER ATTENANT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE LUNDI SEIZE DECEMBRE A DIX HUIT HEURES** les Membres du Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAU-LE-LEZ, se sont réunis en nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Frédéric LAFFORGUE, Maire, et sur sa convocation.

**ETAIENT PRESENTS** : Frédéric LAFFORGUE, MAIRE.

Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Jean KOEHLIN, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, ADJOINTS.

François BROTHIER, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Fabien GUTIERREZ, Julien MIRO, Aude RUMEAU, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Mathilde BORNE, Richard CORVAISIER et Stéphanie DEVEZE DELAUNAY

**ABSENTS REPRESENTÉS** :

Marthe JEREZ représentée par Luisa PAPE  
Nathalie MARLIER représentée par Isabelle SERAN  
Marie-Hélène WEBER représentée Thierry DEWINTRE  
Marion COLIN représentée par Anne LE LANCHON  
Jérôme AZUARA représenté par Philippe GUY  
Estelle BERETTI représentée par Carine BARBIER

**ABSENT EXCUSE** :

**MOUVEMENTS EN COURS DE SEANCE** :

Catherine ESTOUP rejoint la séance à l'exposé de la délibération.  
Monsieur le Maire sort de la salle et ne participe pas à l'exposé de l'affaire. Monsieur le Maire rejoint la séance avant le vote de la délibération.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Luisa PAPE

**Délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2024****N° 2024/12-25****MAISON DES PROXIMITES EUROPE – ACQUISITION EN VEFA D’UN LOCAL AMENAGE AVENUE DE L’EUROPE ET TERRAIN PAYSAGER ATTENANT**

Monsieur Thierry DEWINTRE, Adjoint au Maire délégué aux finances et aux commerces de proximité expose :

Dans le cadre de sa politique d’accompagnement du développement et de renouvellement urbain, la commune a doté tous ces quartiers de lieux de vie et d’échange afin de développer les liens sociaux et intergénérationnels entre les nouveaux habitants de ces quartiers, de favoriser le bien-vivre ensemble mais aussi de développer leur sentiment d’appartenance à la commune.

La ville compte aujourd’hui, cinq équipements publics de ce type, dénommés Maison des Proximités et répartis sur l’ensemble du territoire communal.

Actuellement, la Maison des Proximités de l’avenue de l’Europe est en location. La commune envisage donc d’acquérir un local à aménager en maison des proximités, sur cet axe stratégique qu’est l’avenue de l’Europe.

Pour ce faire, la commune a l’opportunité d’acquérir un local banalisé pour une superficie d’environ 154 m<sup>2</sup> avec terrasse d’environ 70 m<sup>2</sup> et un terrain attenant de 470 m<sup>2</sup>, au sein de la résidence ALTIS, qui va être construite par le promoteur KORDIANCE au 976 de l’avenue de l’Europe.

Ce local est proposé à la commune par la société KORDIANCE pour un montant de 462 308 € Hors Taxes, soit 3002 € HT/m<sup>2</sup>.

En outre, un terrain d’une superficie d’environ 470 m<sup>2</sup> en nature d’espaces verts avec cheminement piétons et aménagements paysagers est également vendu par la société KORDIANCE pour un montant d’environ 182 830 € Hors Taxes, soit 389 € HT/m<sup>2</sup>.

Cet espace vert permettra l’accès depuis l’avenue de l’Europe au futur parc Pujol qui s’inscrit dans le programme de la Ville visant à préserver ou créer des espaces verts de qualité ouverts à tous les publics.

Ces acquisitions pourraient donc se faire pour un montant total de 751 636 € comprenant le local aménagé, une terrasse accessible de 70 m<sup>2</sup> et un terrain aménagé d’environ 470 m<sup>2</sup> auquel s’ajoutent les frais d’acquisition (émoluments du notaire, frais de publicité foncière, etc.) estimés à 15 000 €.

Il convient dès lors, d’autoriser cette opération dont le coût prévisionnel est évalué à 660 000 € HT, soit 780 000 € T.T.C. et de prévoir le dépôt d’un dossier de demande de subvention à la préfecture de l’Hérault au titre de la Dotation de Soutien à l’Investissement Local (DSIL) pour l’exercice 2025.

Le plan de financement envisagé de cette opération pourrait se répartir entre un financement de l’État au titre de la DSIL, à hauteur de 330 000 €, soit 50% du coût prévisionnel du projet complété par des fonds propres pour les 50% restants, soit 330 000 €.

Par lettre valant avis des domaines en date du 27 novembre 2024, référencée 21087667 (2024-34057-84733), le Service des Domaines ne formule pas d’observations sur le prix négocié pour le local aménagé et terrasse pour un montant de 462 308 € Hors Taxes, soit 3002 € HT/m<sup>2</sup>, conforme, à prestations équivalentes, aux prix des cessions constatées pour des programmes de locaux et bureaux.

Par ailleurs, l’estimation N°2024-34057-84757 produite par le Service des Domaines le 27 novembre 2024 définit, pour le terrain d’une superficie d’environ 470 m<sup>2</sup> en nature d’espaces verts et cheminement, avec

aménagements paysagers, une valeur foncière de référence de 164 500 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, soit un prix maximal de 189 175 €.

Vu la lettre valant avis des domaines référencée 21087667 (2024-34057-84733) en date du 27 novembre 2024, relative au local aménagé avec terrasse

Vu l'estimation N°2024-34057-84757 produite par le Service des Domaines le 27 novembre 2024, relative à l'acquisition d'un terrain attenant, en nature d'espaces verts avec aménagements paysagers,

Considérant que les aménagements complémentaires de ce local se limiteront à son équipement en matériel de bureau et en l'aménagement d'une cuisine dans l'une des pièces,

Considérant l'opportunité de créer une entrée au Parc Pujol depuis l'avenue de l'Europe,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De valider le principe d'une acquisition à titre onéreux d'un local aménagé pour une superficie d'environ 154 m<sup>2</sup> avec terrasse ainsi que d'un terrain attenant en nature d'espaces verts avec aménagements paysagers pour un montant de 751 636 € et frais de notaire en sus, afin d'y réaliser une nouvelle maison des proximités et un accès au Parc Pujol attenant,

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier et notamment la signature de la promesse de vente en l'état futur d'achèvement et la signature de l'acte authentique,

- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter une subvention auprès de l'État au titre de la DSIL pour un montant de 330 000 € HT, correspondant à 50% du montant du projet, comme mentionné dans le plan de financement.

De dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget primitif 2025 de la commune

**Le Conseil est invité à délibérer.**

**La proposition est adoptée à la majorité**

**Pour : 30** (Frédéric LAFFORGUE, Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE, Jean KOEHLIN, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, Marthe JEREZ représentée par Luisa PAPE, , Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, Nathalie MARLIER représentée par Isabelle SERAN, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Marie-Hélène WEBER représentée Thierry DEWINTRE, Catherine ESTOUP, Marion COLIN représentée par Anne LE LANCHON, Clara BIANCO représentée par Catherine ESTOUP, Aude RUMEAU, Jérôme AZUARA représenté par Philippe GUY, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Mathilde BORNE, Estelle BERETTI représentée par Carine BARBIER et Stéphanie DEVEZE DELAUNAY)

**Abstention : 2** (Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER)

**Contre : 3** (François BROTHIER, Fabien GUTIERREZ, Julien MIRO)

**FAIT A CASTELNAU-LE-LEZ, LE 16 DECEMBRE 2024**

**LE MAIRE**

**Frédéric LAFFORGUE**

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.