



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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2025

N° 2025/12-10

ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME « LES ARCADES » - 1756 AVENUE DE L'EUROPE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE LUNDI HUIT 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.

ÉTAIENT PRÉSENTS : Frédéric LAFFORGUE, MAIRE.

Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Bruno ROUDIER, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, ADJOINTS.

François BROTHIER, Anne LE LANCHON, Jean KOEHLIN, Nathalie MARLIER, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Fabien GUTIERREZ, Marie-Hélène WEBER, Catherine ESTOUP, Julien MIRO, Clara BIANCO, Aude RUMEAU, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER, Mathilde BORNE et Estelle BERETTI.

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

Luisa PAPE représentée par Philippe GUY

Marthe JEREZ représentée par Anne LE LANCHON

Marion COLIN représentée par Clara BIANCO

Jérôme AZUARA représenté par Frédéric LAFFORGUE

Stéphanie DEVEZE DELAUNAY représentée par Bruno ROUDIER

ABSENT EXCUSE :

MOUVEMENTS EN COURS DE SEANCE :

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Muriel SARRADIN

Délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2025

N° 2025/12-10

ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME « LES ARCADES » - 1756 AVENUE DE L'EUROPE

Monsieur Bruno ROUDIER, Adjoint au Maire Adjoint délégué à l'Urbanisme résilient, l'Innovation et la Démocratie participative, expose :

La commune a été informée de la cession de l'ensemble immobilier dénommé « LES ARCADES », situé sur les parcelles cadastrées AR 171 et AR 174, pour une superficie de 2791 m². Ces locaux se situent au 1756 avenue de l'Europe.

Ce site est jugé stratégique de par sa localisation, sa configuration et ses espaces disponibles.

Cet ensemble immobilier en nature de locaux d'activités est composé de quatre bâtiments R+1 pour une surface d'environ 1600 m². Certains locaux sont loués notamment à un restaurant chinois, à un commerce de cigarettes électroniques et une partie importante est occupée par la MJC. 60 places de stationnement sont réparties sur l'ensemble du site ainsi que sur la parcelle voisine occupée par la résidence ACM dans le cadre d'une convention passée entre l'Agglomération de Montpellier et le propriétaire actuel. Ces dernières places résultent d'une compensation octroyée par l'Agglomération dans le cadre des emprises foncières nécessaires à la création de la 2ème ligne de tramway.

- Le bâtiment A est composé de trois locaux en RDC (occupés par une société du gérant de la SCI propriétaire de l'ensemble immobilier) et d'un local à l'étage.
- Le bâtiment B se compose d'un local en RDC, libre et de logements à l'étage, dont 1 est occupés (studio de 25 m²).
- Le bâtiment C se compose de trois locaux en RDC et d'un local à l'étage occupé par la Maison des jeunes et de la Culture (MJC). Seul un local du RDC est libre.
- Le bâtiment D est composé d'un local en RDC et d'un local à l'étage, tous deux utilisés à la MJC.

La commune envisage d'utiliser les bâtiments pour y conforter l'activité de la MJC et installer plusieurs équipements publics, dont le transfert du poste de police municipale et la création d'un espace jeunesse.

Le volume en RDC du bâtiment A sera conservé à la jouissance du propriétaire jusqu'au 31 décembre 2026 à titre gratuit. Toutefois, si la vente était significativement retardée, le différé de jouissance serait accordé pour une durée d'un an à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

L'ensemble des baux actuellement en vigueur, dont le produit global s'élève à 38 808€ HT, sera maintenu par la ville.

Le bail au profit du locataire « restaurant petit wok » est un bail commercial notarié, entré en vigueur le 20 mai 2017. Il doit prendre fin le 19 mai 2026. Le loyer annuel HT s'élève à 11 544 € et les charges à 1560 € HT.

Le bail au profit du locataire « 6 clics » est un bail commercial notarié entré en vigueur le 22 décembre 2017. Il doit prendre fin le 31 décembre 2026. Le loyer annuel HT s'élève à 22 176 € et les charges à 3000 € HT.

Il est à noter que la MJC, actuellement occupante sans droit ni titre, verse toutefois au propriétaire des sommes qui s'élèvent à ce jour à 43 536 € annuel.

Les espaces extérieurs seront totalement repensés pour intégrer des espaces verts de qualité, tout en conservant les places de stationnement.

L'estimation N°2025-34057-69498 produite par le Service des Domaines le 5 novembre 2025 définit une valeur foncière de référence de 2 720 000 € HT. Le service des domaines indique également que cette valeur peut être portée à 3 000 000 € HT sans justification particulière.

Il est proposé au Conseil Municipal :

Vu l'estimation N°2024-34057-84757 produite par le Service des Domaines le 5 novembre 2025, relative à l'acquisition d'un ensemble immobilier dénommé « Les Arcades »

- De valider le principe d'une acquisition à titre onéreux d'un ensemble immobilier dénommé « Les Arcades » pour une superficie de locaux d'environ 1600 m² pour un montant de 3 000 000 € euros incluant les frais d'agence - frais de notaire en sus, afin d'y installer des équipements publics et de conforter l'accueil de la MJC et de dire que le volume en RDC du bâtiment A sera conservé à la jouissance du propriétaire jusqu'au 31 décembre 2026 (ou si le vente était significativement retardée, le différé de jouissance serait accordé pour une durée d'un an à compter de la signature de l'acte authentique de vente),

- 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 et la signature de l'acte authentique, sachant que les crédits nécessaires figurent au budget de la commune,

-D'autoriser Mr le Maire à solliciter toute subvention , notamment pour la création du nouveau poste de police, utile pour parfaire le plan de financement de cette opération,

-D'autoriser Mr le Maire à lancer toutes les études nécessaires à l'accomplissement du projet municipal pour cet ensemble immobilier.

Le Conseil est invité à délibérer.

La proposition est adoptée à la majorité

Pour : 32 (Frédéric LAFFORGUE, Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Philippe GUY, Luisa PAPE représentée par Philippe GUY, Bruno ROUDIER, Sylvie ROS-ROUART, Gassien GAMBIER, Isabelle SERAN, Marthe JEREZ représentée par Anne LE LANCHON, Anne LE LANCHON, Jean KOECHLIN, Nathalie MARLIER, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Marie-Hélène WEBER, Catherine ESTOUP, Marion COLIN représentée par Clara BIANCO, Clara BIANCO, Aude RUMEAU, Jérôme AZUARA représenté par Frédéric LAFFORGUE, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER, Mathilde BORNE, Estelle BERETTI et Stéphanie DEVEZE DELAUNAY représentée par Bruno ROUDIER)

Abstention : 0

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

FAIT A CASTELNAU-LE-LEZ, LE 08 DECEMBRE 2025

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.