



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

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

Délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2025

N° 2025/12-11

**ACQUISITION EN VEFA (VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT) D'UN LOCAL D'ACTIVITE AVEC TERRASSES ET
TERRAIN ATTENANT AMENAGE AU 976 AVENUE DE L'EUROPE – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°
2024/12-25 DU 16 DECEMBRE 2024**

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.

ETAIENT PRESENTS : 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, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER, Mathilde BORNE et Estelle BERETTI.

ABSENTS REPRESENTÉS :

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 :

Aude RUMEAU sort de la salle et ne participe pas à l'exposé de la délibération, ni aux débats, ni au vote de l'affaire N°11

SECRETAIRE DE SEANCE : Muriel SARRADIN

Délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2025**N° 2025/12-11****ACQUISITION EN VEFA (VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT) D'UN LOCAL D'ACTIVITE AVEC TERRASSES ET TERRAIN ATTENANT AMENAGE AU 976 AVENUE DE L'EUROPE – MODIFICATION DE LA DELIBERATION N° 2024/12-25 DU 16 DECEMBRE 2024**

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

Par délibération n° 2024/12-25 en date du 16 décembre 2024, la commune a délibéré afin d'acquérir un local en VEFA et un terrain aménagé attenant, dans un bâtiment en copropriété dénommé ALTIS en cours de commercialisation par la société KORDIANCE au 976 de l'avenue de l'Europe. La Commune saisissait l'opportunité de réaliser l'acquisition d'un local au sein de cette Résidence pour y installer une nouvelle Maison des Proximités sur cet axe stratégique qu'est l'avenue de l'Europe. L'acquisition du terrain attenant dépendant de la Résidence permettait de réaliser un accès depuis l'avenue de l'Europe à ce local ainsi qu'au futur parc public Pujol.

La présente délibération vise à modifier le prix indiqué dans ladite délibération compte tenu notamment de la réduction de surface du terrain qui fait suite à l'augmentation de la surface du bassin de rétention nécessaire à l'opération.

Par ailleurs, la présente délibération a pour but de modifier l'objet de cette acquisition en état futur d'achèvement qui portera sur le local et son terrain attenant regroupés au sein d'un volume unique relevant non plus de la copropriété mais d'une volumétrie, afin de permettre leur intégration dans le domaine public communal, (le régime de la copropriété étant incompatible avec la domanialité publique). L'intégration dans le domaine public garantira ainsi la protection juridique de ce bien, la Commune pouvant devenir membre de l'association syndicale libre des propriétaires des volumes qui aura pour objet de gérer l'ensemble immobilier.

Ce local est destiné à accueillir de manière privilégiée la Maison des Proximités Europe mais pourra faire l'objet d'une occupation différente en fonction de l'évolution des besoins de la ville.

L'acquisition en état futur d'achèvement portera donc sur un volume comprenant :

- un local pré-aménagé (menuiseries, cloisonnement, portes, carrelage, plomberie, clim réversible, peinture) d'une superficie de 154 m² avec une terrasse d'environ 70 m²
- et son terrain attenant, d'une superficie de 408 m², qui permettra un accès aménagé et paysager, depuis l'avenue de l'Europe, au local et au parc Pujol.

Cette acquisition sera exonérée des procédures de publicité et de mise en concurrence en vertu des dispositions de l'article R 2122-3,2° du Code de la Commande Publique.

Une nouvelle consultation des domaines a donc été réalisée en octobre 2025.

L'estimation N°2025-34057-69481 produite par le Service des Domaines en date du 16 octobre 2025 définit, pour le terrain de 408 m² en nature d'espaces verts avec aménagements paysagers, une valeur foncière de référence de 143 000 € arrondis (408 x 350 €/HT) assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, soit un prix maximal de 164 450 € HT.

Par ailleurs, l'estimation détermine la valeur vénale du local et sa terrasse pour un montant de 462 000 € Hors Taxes, (154 m² x 3000 € HT/m²), assortie d'une marge d'appréciation de 5 %, soit un prix maximal de 485 100 € HT, conforme à prestations équivalentes, aux prix des cessions constatées pour des programmes de locaux et bureaux.

Ces marges portent la valeur maximale d'acquisition du local avec terrasse et du terrain, sans justification particulière, à 649 550 € HT.

La commune propose d'acquérir le local et le terrain au prix de 626 166 € HT. Le montant TTC sera de 751 400 €.

Il est proposé au Conseil Municipal :

Vu l'estimation N°2025-34057-69481 produite par le Service des Domaines en date du 16 octobre 2025, relative à l'acquisition en VEFA du local et sa terrasse et de son terrain attenant, en nature d'espaces verts avec aménagements paysagers,

- De modifier la délibération n° 2024/12-25 en date du 16 décembre 2024
- De valider le principe d'une acquisition à titre onéreux en état futur d'achèvement d'un volume formé d'un local, d'une superficie d'environ 154 m² avec terrasse et son terrain attenant de 408 m² en nature d'espaces verts avec aménagements paysagers, pour un montant total de 626 166 € euros HT, soit un prix de 751 400 € TTC, payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant échancier des appels de fonds, frais de notaire en sus,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier et notamment la signature de toute éventuelle promesse de vente ainsi que la signature de l'acte authentique, ainsi que l'adhésion à l'association syndicale libre des propriétaires de volumes chargée de gérer l'ensemble immobilier
- D'autoriser Monsieur le Maire à renouveler en 2026 la demande de financement déposée en 2025 auprès de l'Etat 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.

Le Conseil est invité à délibérer.

La proposition est adoptée à la majorité.

Pour : 22 (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, Nathalie MARLIER, Laurent PRADIER, Mathieu PERROT, Marie-Hélène WEBER, Catherine ESTOUP, Marion COLIN représentée par Clara BIANCO, Clara BIANCO, Jérôme AZUARA représenté par Frédéric LAFFORGUE, Stéphanie DEVEZE DELAUNAY représentée par Bruno ROUDIER)

Abstention : 0

Contre : 12 (François BROTHIER, Jean KOECHLIN, Fabien GUTIERREZ, Julien MIRO, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Jacques BURGUIERE, Cécile NEGRIER, Frédéric FAIVRE, Richard CORVAISIER, Mathilde BORNE et Estelle BERETTI)

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.