

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

## COMMUNE DE LODÈVE

### DÉCISION

numéro MLDC_220812_067
---------------------------

portant sur

### ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION D'UN LOCAL D'ACTIVITÉ ET SES ANNEXES (LOTS 2 ET 5) SITUÉS AU 10 BOULEVARD DE LA LIBERTÉ À LODÈVE SUR LA PARCELLE CADASTRÉE AI727

Le Maire de la commune de Lodève,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment l'article L 2122-22, alinéa 21,  
**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L212-1  
et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants, R 212-1 et suivants, R 213-1 et suivants,  
**VU** la délibération n°MLCM\_200710\_02 du Conseil municipal en date du 20 juillet 2020, par laquelle  
le Conseil municipal délègue au Maire la prise de décision prévue à l'article sus-visé,

**VU** la délibération n°CC\_20170601\_017 du Conseil communautaire du 1<sup>er</sup> juin 2017, qui instaure une  
Zone d'Aménagement Différée (ZAD) «Centre Bourg» sur la commune de Lodève et qui désigne  
comme titulaire du droit de préemption la Commune de Lodève,

**VU** les délibérations n°CC\_210304\_8 du Conseil communautaire du 4 mars 2021 et  
n°CM\_210316\_013 du Conseil municipal du 16 mars 2021 validant la convention d'adhésion au  
programme national petites villes de demain, convention signée avec les partenaires le 26 mars 2021  
à Lodève,

**VU** les délibérations n°CC\_210708\_24 du Conseil communautaire du 8 juillet 2021 et  
n°CM\_210706\_7 du Conseil municipal du 6 juillet 2021 validant la convention d'Opération de  
Revitalisation de Territoire (ORT) mise au point suite à l'avis de la commission régionale  
d'engagement et des partenaires, convention signée avec les partenaires le 16 juillet 2021 à Lodève,

**VU** la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n°22L0052 reçue le 13 mai 2022, adressée par Maître  
BRAUN Jean-Hugues, notaire à Lodève, en vue de la cession d'un local d'activité et ses annexes (lots  
2 et 5 - une réserve et une cave.) sis 10 boulevard de la Liberté à Lodève, cadastré section AI n°727,  
d'une superficie totale déclarée sur la DIA de 85,52m<sup>2</sup> appartenant à la Société Civile Immobilière  
(SCI) COJUZO,

**VU** l'estimation du Service de France Domaine en date du 21 juin 2022 ci-annexée,

**VU** le courrier en recommandé avec accusé de réception n°1A17543910222 du 5 juillet 2022 destiné  
à la SCI COJUZO à l'attention de Monsieur SALVADOR Jean-Michel et la copie du même courrier  
recommandé avec avis de réception n° 1A 175 439 1023 9 adressé à l'Office Notarial de Lodève,  
relatifs à la demande unique de communication de documents et la réception partielle des éléments le  
11 juillet 2022,

**VU** le courrier en recommandé avec accusé de réception n°1A17543912561 du 21 juillet 2022 destiné  
à la SCI COJUZO à l'attention de Monsieur SALVADOR Jean-Michel et la copie du même courrier  
recommandé avec avis de réception n° 1A 175 439 1255 4 adressé à l'Office Notarial de Lodève,  
relatifs à la demande de visite des lieux, notifiée le 25 juillet 2022 au propriétaire, et l'acceptation de la  
visite par le propriétaire le 1<sup>er</sup> août 2022 qui s'est déroulée le 5 août 2022,

**CONSIDÉRANT** que ce local d'activité, cadastré section AI n°727 relève du champ d'application du  
droit de préemption de la ZAD «Centre-Bourg»,

**CONSIDÉRANT** que la notice explicative instaurant la ZAD « Centre Bourg » précise les modalités de  
revitalisation du Centre-Bourg de Lodève dans le cadre d'un projet urbain et d'une stratégie globale et  
transversale qui s'articule autour de 5 grandes orientations :

- la restructuration urbaine ciblée sur 3 îlots prioritaires du centre-ville
- la requalification des espaces publics

- l'affirmation de la vocation touristique et patrimoniale du centre-ville (label Villes d'art et d'histoire)
- la dynamisation et l'accompagnement du tissu économique local et le développement économique, en particulier à vocation commerciale sur le cœur de ville
- l'accueil durable de nouveaux habitants : action sur la réhabilitation du parc privé, sur les objectifs de mixité sociale et réflexion sur l'urbanisme futur,

**CONSIDÉRANT**, pour la Commune de Lodève, les conventions petites villes de demain signée le 26 mars 2021 et ORT signée le 16 juillet 2021 avec les différents partenaires et notamment l'État, le Conseil régional Occitanie et le Conseil départemental de l'Hérault,

**CONSIDÉRANT** que les conventions ORT ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable,

**CONSIDÉRANT** que la convention ORT présente des objectifs de revitalisation du centre-ville de Lodève et un programme d'actions concernant la sauvegarde et la relance de l'activité commerciale avec notamment l'acquisition de locaux commerciaux vacants, en partenariat avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) ou la Foncière Occitanie Centralités Commerce et Artisanat Local (FOCCAL),

**CONSIDÉRANT** que l'acquisition de ce bien hautement stratégique, situé en cœur de ville et sur le parcours commercial identifié comme prioritaire participera au projet de redynamisation commerciale et économique de la commune,

**CONSIDÉRANT** que le prix est conforme à l'avis de France Domaine et que la commune justifie cette préemption, dans le cadre de l'intérêt général confirmé par son projet urbain et ses différents partenariats conclus au titre de la revitalisation de son centre-ville et de la redynamisation du tissu commercial,

**CONSIDÉRANT** que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L 210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme,

## DÉCIDE

- **ARTICLE 1** : D'acquérir par voie de préemption le local d'activité et ses annexes (lots 2 et 5) situés 10 boulevard de la liberté à Lodève, cadastré section AI n°727, d'une superficie totale de 85,52m<sup>2</sup> appartenant à la SCI COJUZO,

- **ARTICLE 2** : de préciser que la vente se fera au prix principal de soixante mille euros (60 000 €), comme indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner auquel s'ajoute une commission d'agence de cinq mille euros (5 000 €),

- **ARTICLE 3** : de préciser qu'un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R 213-12 du code de l'urbanisme,

- **ARTICLE 4** : de préciser que le règlement de la vente interviendra dans un délai de quatre mois, à compter de la notification de la présente décision

- **ARTICLE 5** : de préciser que la dépense correspondante sera inscrite au budget principal, chapitre 21, article 2115,

- **ARTICLE 6** : de dire que le présent acte sera inscrit au registre des délibérations et sera transmis au service du contrôle de légalité,

Fait à Lodève, le douze aout deux mille vingt-deux,

Le Maire  
Gaëlle LEVEQUE



VENTE SCI COJUZO /SALVADOR/ASSOCIATION LE COLIBRI/122088/JHB/VC/

Enregistrement : 13/05/2022 (11:34)



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Déclaration d'intention d'aliéner ou d'acquiescer d'acquisition d'un bien soumis à l'un des régimes de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Archives : 13/05/2022  
Régime : 122088  
MUTUA 3 Administration G  
cerfa

N° 10072\*02

Ministère chargé  
de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention  
d'aliéner un bien (1)



Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))   
Compris dans une zone d'aménagement différencié (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))

Demande d'acquisition  
d'un bien (1)



Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))   
Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)   
Compris dans une zone d'aménagement différencié (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception	Numéro d'enregistrement	Prix moyen au m <sup>2</sup>

### A. Propriétaire(s)

#### Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

#### Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

#### Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

1001 chemin des Clauzels

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

34700

Localité

SOUBES (34700)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

### B. Situation du bien (8)

#### Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

10 Boulevard de la Liberté

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

34700

Localité

LODEVE

Superficie totale du bien

00ha 01a 83ca

#### Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AI	727	10 BD DE LA LIBERTE	00 ha 01 a 83 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI

NON

### C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti

Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire

Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres

Prés

Vergers

Vignes

Bois

Landes

Carières

Eaux

Jardins

Terrains à bâtir

Terrains d'agrément

Sol

Bâtiments vendus en totalité (9)   
 Surface construite au sol (m²) \_\_\_\_\_ Surface utile ou habitable (m²) \_\_\_\_\_  
 Nombre de Niveaux  : \_\_\_\_\_ Appartements  : \_\_\_\_\_ Autres locaux  : \_\_\_\_\_  
 Vente en lot de volumes   
 Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans <input checked="" type="checkbox"/>
2		Ssot	25 / 1000	Une cave			
5		RDC	100 / 1000	Un local d'activité	85,52		
						Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans <input checked="" type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : \_\_\_\_\_

Droits sociaux (11) \_\_\_\_\_

Désignation de la société : \_\_\_\_\_

Désignation des droits : \_\_\_\_\_

Nature \_\_\_\_\_ Nombre \_\_\_\_\_ Numéro des parts \_\_\_\_\_

**D. Usage et occupation (12)**

**Usage**

habitation  professionnel  mixte  commercial  agricole  autre (préciser) : \_\_\_\_\_

**Occupation**

par le(s) propriétaire(s)  par un (des) locataire(s)  sans occupant  autre (préciser) : \_\_\_\_\_

*Le cas échéant, joindre un état locatif*

**E. Droits réels ou personnels**

Grevant les biens OUI  NON

Préciser la nature \_\_\_\_\_ Indiquer si rente viagère antérieure : \_\_\_\_\_

**F. Modalités de la cession**

**1 - Vente amiable**

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € \_\_\_\_\_ Cheptel € \_\_\_\_\_ Récoltes € \_\_\_\_\_ Autres € \_\_\_\_\_

Si vente indissociable d'autres biens \_\_\_\_\_

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) : \_\_\_\_\_

**Modalités de paiement :**

comptant à la signature de l'acte authentique  à terme (préciser)

si commission, montant :  5 000,00 € TTC  HT  A la charge de : Acquéreur  vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation \_\_\_\_\_

Évaluation de la contrepartie \_\_\_\_\_

Rente viagère

Montant annuel \_\_\_\_\_ Montant comptant \_\_\_\_\_

Bénéficiaire(s) de la rente \_\_\_\_\_

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit \_\_\_\_\_

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange

Désignation des biens reçus en échange \_\_\_\_\_

Montant de la soulte le cas échéant \_\_\_\_\_ Propriétaires contre-échangistes \_\_\_\_\_

Apport en société   
Bénéficiaire \_\_\_\_\_ Estimation du bien apporté \_\_\_\_\_  
Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire   
Estimation du terrain \_\_\_\_\_ Estimation des locaux à remettre \_\_\_\_\_  
Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

**2 - Adjudication (13)**

Volontaire  Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire   
Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage   
Date et lieu de l'adjudication \_\_\_\_\_ Montant de la mise à prix \_\_\_\_\_ €

**G. Les soussignés déclarent :**

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique I  
Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) LE COLIBRI RESEAU FAMILLE D'ACCUEIL THERAPEUTIQUE

Profession (facultatif)

**Adresse**

N° voie \_\_\_\_\_ Extension \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_  
Nom de voie 2 rue du Placier Lieu-dit ou boîte postale \_\_\_\_\_  
Code postal 47310 Localité AUBIAC (LOT-ET-GARONNE)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A Lodève Le 10 mai 2022

Signature et cachet s'il y a lieu



**H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :**

Nom, prénom Maître Jean-Hugues BRAUN

Qualité

**Adresse**

N° voie \_\_\_\_\_ Extension \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_  
Nom de voie \_\_\_\_\_ Lieu-dit ou boîte postale \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Localité Lodève

**I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :**

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

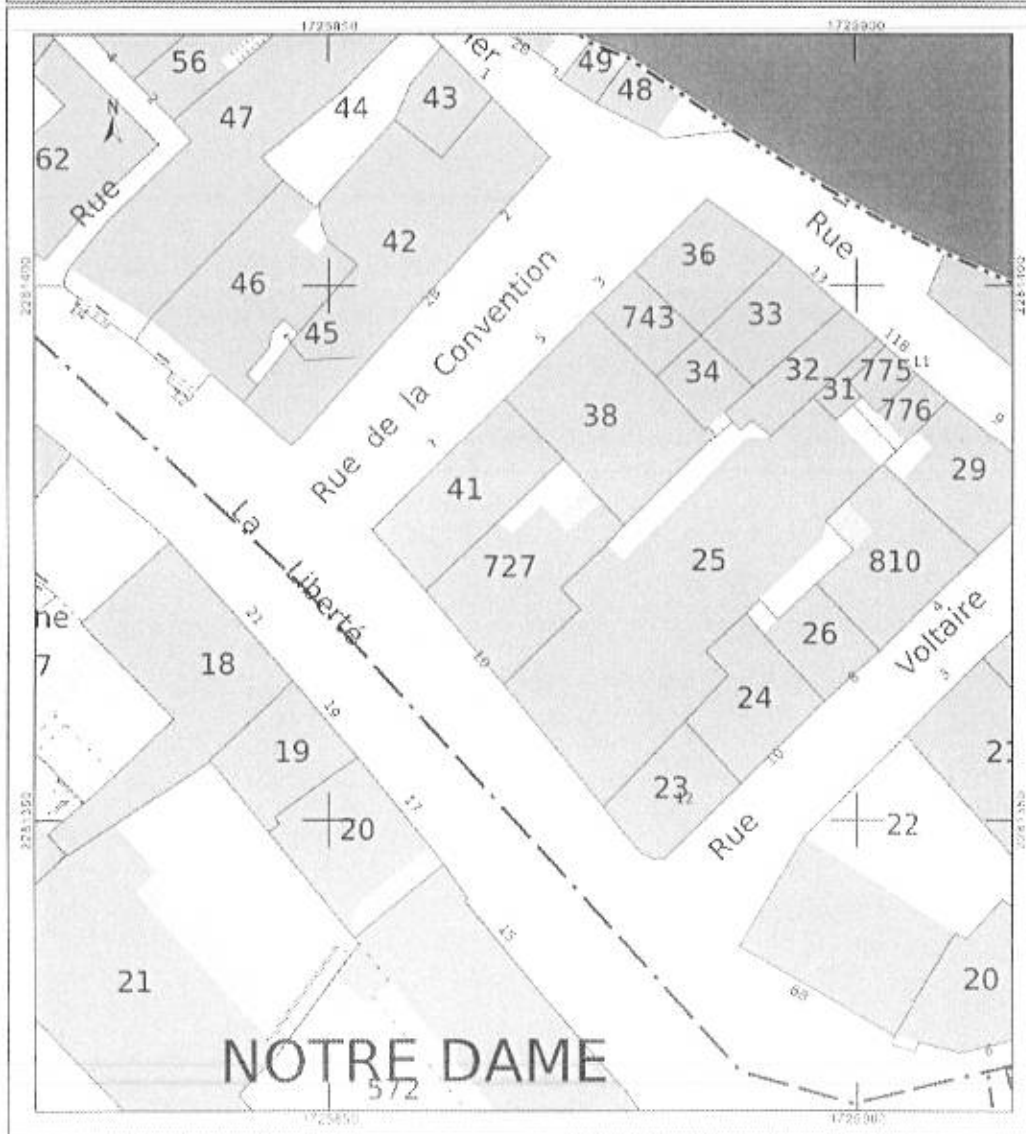
A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

**J. Observations**

**K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :**

Département HERAULT	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur ce extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CDF MONTPELLIER Le Minéral 156 rue Alfred NOBEL 34295 34296 MONTPELLIER CEDEX 02 M1 -tax
Cantons LODVE		Cet extrait de plan visualisé est créé par :  castelnaud.com.fr
Section : A1 Folio : 609 A101		
Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500		
Date d'édition : 04/04/2022 (Révision foncière de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC43 69617 Ministère de l'Action et des Comptes publics.		



7300 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault  
Pôle d'évaluation domaniale  
334 allée Henri II de Montmorency  
34 000 Montpellier

Le 21 juin 2022

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Hérault

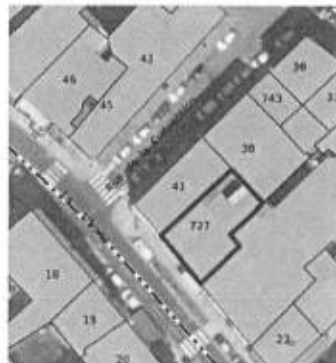
à  
Commune de Lodève  
Mairie  
7 Place Hôtel de Ville  
34 700 Lodève

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Angélique SEBAT  
Courriel : [angelique.sebat@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:angelique.sebat@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 04.67.13.96.38  
Réf. DS : 9094922  
Réf LIDO/OSE : 2022-34142-48365

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Désignation du bien :* Local commercial  
*Adresse du bien :* 10 boulevard de la Liberté  
*Commune/Département :* Lodève / Hérault  
*Valeur :* **60 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.  
(des précisions sont apportées au § 9 : « Détermination de la valeur »)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : YOUSFI Anissa  
vos références : ayousfi@lodevoisetlarzac.fr

## 2 - DATE

de consultation : 17 juin 2022  
de réception : 21 juin 2022  
de visite :  
de dossier en état : 21 juin 2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

### 3.1 Nature de l'opération

Acquisition par exercice du droit de préemption

### 3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire dans le délai d'un mois

### 3.3. Projet et prix envisagé

Revitalisation du centre-ville de Lodève. Prix de la DIA : 60 000 €

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Lodève fait partie de la communauté des communes du Lodévois et Larzac.

### 4.2. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Lodève	AI 747	10 Boulevard de la Liberté	183 m <sup>2</sup>	Ensemble immobilier
TOTAL			183 m <sup>2</sup>	

### 4.3. Descriptif

Cette évaluation concerne les lots 2 (cave) et 5 (local d'activité) d'une superficie de 85,52 m<sup>2</sup>. Ces lots ont été acquis le 12 février 2019 pour 26 000 €.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété des immeubles

SCI COJUZO (SIREN 842 931 301)

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre



## 6 - URBANISME

Pas de PLU pour la commune de Lodève. C'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui tend à s'appliquer. Dans ce cas, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation par comparaison a été retenue. L'évaluation suivant la méthode par comparaison, consistant à fixer la valeur vénale des biens, en fonction des prix de biens comparables, observés sur le marché immobilier local.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

**8.1. Études de marché :** Cessions de locaux professionnels sur la commune de Lodève entre 2020 et 2022 dans un rayon de 500 m.

**8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence** Études réalisées à l'aide des applications : Estimer un bien, Banque Nationale des Données Patrimoniales

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	3404P02 2023P15598	142/AB/522/5 142/AB/522/10	LODEVE	20 GR GRAND RUE	03/12/2020	1805	87	55 000 €	632 €
2	3404P02 2021P12037	142/AB/375/1	LODEVE	39 GR GRAND RUE	19/07/2021	1900	100	72 500 €	725 €
3	3404P02 2021P00043	142/AB/91/25 142/VAB/115/3	LODEVE	7 RUE DE L INDEPENDANCE	10/12/2020	1900	54	47 500 €	880 €
4	3404P02 2022P04307	142/AB/11/3	LODEVE	27 BD DE LA LIBERTÉ	10/02/2022	1900	58	38 000 €	621 €
								Moyenne	714 €
								Médiane	679 €

**8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues** La valeur vénale d'un immeuble doit être appréciée à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par des transactions ayant pour objet des biens similaires.

Il est donc retenu un montant médian de 679 €/m<sup>2</sup>.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée : 679 € x 85,52 m<sup>2</sup> = 58 068 € (arrondie à 60 000 €)

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 66 000 €.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent acquérir à un prix plus ba. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicable sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

#### 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

#### 11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur et par délégation,  
L'Inspectrice des Finances Publiques  
Angélique SEBAT

