

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

**COMMUNE DE
LODÈVE**

DÉCISION

numéro
MLDC_240201_009

portant sur

**ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
SITUÉ 18 BOULEVARD DE LA LIBERTÉ À LODÈVE SUR LA PARCELLE
CADASTRÉE AI66**

Le Maire de la commune de Lodève,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et en particulier l'article L 2122-22, alinéa 21,

VU le Code de l'urbanisme et en particulier les 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°CC_20170601_017 du Conseil communautaire du 1^{er} 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 et renouvelée par la délibération n°CC_230413_12 du Conseil communautaire du 13 avril 2023,

VU la délibération n°MLCM_200710_02 du Conseil municipal du 20 juillet 2020, par laquelle le Conseil municipal délègue au Maire la prise de décision prévue à l'article susvisé,

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 (PVD), 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 le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Lodévois et Larzac adopté le 23 juin 2016 et en cours de révision,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n°03414223L7148 reçue le 13 octobre 2023, adressée par l'étude notariale IVARA-VOLLE, TASTU, notaires à Montpellier, en vue de la cession d'un ensemble immobilier en copropriété (Lot 1) sis 18 boulevard de la Liberté à Lodève, cadastré section AI66, d'une superficie totale déclarée sur la DIA de cinq-cent-trente mètres carrés (530 m²) appartenant à la Société À Responsabilités Limitées (SARL) LE FORT,

VU le courrier en recommandé avec accusé de réception n°1A 204 558 9425 2 distribué le 06/12/2023 à la SARL LE FORT et la copie du même courrier envoyée en recommandé avec accusé de réception n°1A 204 558 9424 5 à l'Office Notarial IVARA-VOLLE, TASTU, relatifs à la demande unique de communication de documents,

VU la réception des pièces demandées le 13 décembre 2023,

VU le courrier en recommandé avec accusé de réception n°1A 205 076 1448 7 distribué le 29/12/2023 à la SARL LE FORT et la copie du même courrier envoyée en recommandé avec accusé de réception n°1A 205 076 1454 8 à l'Office Notarial IVARA-VOLLE, TASTU, relatifs à la demande de visite des lieux,

VU l'acceptation de la visite par le propriétaire le 29 décembre 23 et la visite des lieux en date du 11 janvier 2024,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale du pôle d'évaluation domaniale de l'Hérault en date du 15 janvier 2024 annexée à la présente décision,

CONSIDÉRANT que cet ensemble immobilier en vente par la SARL LE FORT relève du champ d'application du droit de préemption de la ZAD Centre-bourg,

CONSIDÉRANT les conventions PVD et ORT qui ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de revitalisation du territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux d'activités ainsi que le traitement de la qualité urbaine pour améliorer l'attractivité du Bourg-centre, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable,

CONSIDÉRANT que la notice explicative instaurant la ZAD Centre bourg précise et renforce 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,
- la dynamisation et l'accompagnement du tissu économique local et le développement économique, en particulier à vocation commerciale sur le coeur 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 le diagnostic du PLH en cours de révision qui pointe des difficultés d'accès à un logement spécifique pour les jeunes quelque soit leur situation (étudiants, alternants, primo-emploi, précaires) mais aussi pour les personnes âgées ou handicapées ayant besoin d'un logement adapté et accessible : dans ce bassin de vie très rural, il est signalé une offre déficitaire de petits logements qui fait obstacle au logement des jeunes, à l'attractivité du territoire et au renouvellement de la population et toutefois, le vieillissement de la population est une réalité ainsi une offre de logements adaptée doit également se construire en diversifiant les solutions,

CONSIDÉRANT l'étude en cours sur le logement des jeunes par l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) d'Occitanie qui permet d'identifier plus finement les besoins en terme de logement et d'hébergement des jeunes avec l'ensemble des partenaires identifiés comme le Lycée de Lodève qui ouvre des formations post-bac, la Manufacture nationale de la Savonnerie qui propose à la rentrée 2024 une formation longue aux futurs liciers, la Mission Locale Jeunes (MLJ) et le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) qui accompagnent les jeunes en insertion vers un logement autonome, le club d'entreprises qui remonte des difficultés de recrutement par manque d'une offre de logements sur le bassin d'emplois,

CONSIDÉRANT que la commune de Lodève dans le cadre de l'ORT a souligné l'importance d'identifier différents sites considérés comme friche urbaine, vacants, en attente d'une nouvelle destination et pour lesquels différents opérateurs ont été sollicités afin d'étudier un potentiel de reconversion comme l'Hôtel du Nord objet de la présente vente,

CONSIDÉRANT que ce bien est identifié à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) comme édifice exceptionnel et est l'un des rares immeubles offrant des possibilités de logement et d'hébergement conformes aux règles d'accessibilité et de sécurité,

CONSIDÉRANT que l'acquisition de ce bien hautement stratégique, situé en coeur de ville à proximité des commerces, services et équipements est identifié d'intérêt général par son volume, sa position et

ses potentialités en logements pour les jeunes et/ou les seniors et par sa participation au projet de revitalisation du centre-bourg de Lodève,

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 un ensemble immobilier en copropriété (lot 1) sis 18 boulevard de la liberté à Lodève, cadastré section A166, d'une superficie totale déclarée sur la DIA de 530 m² appartenant à la SARL LE FORT,

- **ARTICLE 2** : De préciser que la vente se fera au prix principal de cinq-cent-mille euros (500 000 €), comme indiqué dans la DIA s'appliquant

- aux biens meubles à concurrence de vingt-cinq-mille euros (25 000,00 €),

- aux biens immeubles à concurrence de quatre-cent-soixante-quinze-mille euros (475 000,00 €),

- **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** : D'imputer la dépense dont le paiement interviendra dans les quatre mois, à compter de la notification de la présente décision, au budget principal, chapitre 021,

- **ARTICLE 5** : De dire que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, publié selon la réglementation en vigueur, notifié aux tiers concernés et inscrit au registre des actes.

Fait à Lodève, le premier février deux mille vingt-quatre,

Le Maire
Gaëlle LEVEQUE



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault
 Pôle d'évaluation domaniale de l'Hérault
 334 allée Henri II de Montmorency - CS 17 788
 34 000 MONTPELLIER
 Courriel : ddfip34.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 15 janvier 2024

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
 Téléphone : 06 19 33 22 42
 Ref DS : 15508308
 Ref OSE : 2023-34142-98206

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



Nature du bien : Ensemble immobilier /Hôtel
Adresse du bien : 18 Boulevard de la Liberté/ Lodève
Valeur : **406 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : VIDAL DIEUDONNÉ Carinne

2 - DATES

de consultation :	22/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/01/2024
du dossier complet :	11/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par voie de préemption de l' « Hôtel du Nord ». Montant de la DIA : 500 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

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

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Lodève	A1 66	18 boulevard de la Liberté	530 m ²	Hôtel
TOTAL			530 m ²	

4.3. Descriptif

Hôtel qui n'est plus en activité depuis août 2022. Cet immeuble en forme de « U » est situé en plein centre-ville de la commune de Lodève. Présence d'un garage (93,5 m²), d'une terrasse (125 m²), caves voûtées en terre battue, ascenseur, rampe d'accès pour personnes handicapées. Les fenêtres sont en double vitrage, volets en bois. L'hôtel comporte 26 chambres de tailles différentes, climatisées. Il y a également deux appartements privés dont les propriétaires gardaient l'usage. Superficie totale utile : 1 140 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

SCI Le Nord (498 054 717)

5.2. Conditions d'occupation :

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 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Les hôtels font partie des locaux monovalents. Les locaux monovalents sont des locaux « *construits ou aménagés en vue d'un seul type d'exploitation et (qui) ne pourraient être affectés à une autre activité sans des travaux importants et coûteux* ». La monovalence est donc déterminée par l'activité particulière exercée dans les locaux.

Pour établir une évaluation pertinente, il est recommandé de recouper, par plusieurs méthodes alternatives d'évaluation. Cela est particulièrement vrai pour les biens monovalents, compte tenu des caractéristiques découlant de leur activité, mais aussi de leurs caractéristiques intrinsèques qui peuvent également engendrer d'importantes différences de valeur au regard de biens qui paraissent a priori similaires.

Ainsi, si l'on dispose de termes de comparaison pertinents, il faudra conforter la méthode par comparaison (métrique et/ou à l'élément principal) utilisée à titre principal, par une évaluation à partir du revenu effectif ou théorique (c'est-à-dire par capitalisation du revenu ou par capitalisation du loyer théorique).

Méthode par comparaison : La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Méthode par le rendement : Il correspond au rapport, exprimé en pourcentage, entre le loyer annuel (réel ou pouvant être attendu par référence au marché locatif local) d'un immeuble et les dépenses engagées par l'acquéreur pour son acquisition, c'est-à-dire le prix auquel s'ajoutent les frais d'acquisition et les droits de mutation. Le taux est dit « brut » lorsque l'on retient le loyer brut ou « net » lorsque l'on retient le loyer net.

Seule la méthode par le rendement sera retenue, car il n'a pas été trouvé de termes de comparaison probants dans le secteur de Lodève. Pour ce faire, il a été recherché des annonces d'hôtels mis en vente, mentionnant le montant annuel du loyer.

8 - MÉTHODE PAR LE RENDEMENT

8.1. Détermination du taux

1^{er} exemple : Annonce Agence Century 21 : Hôtel d'une vingtaine de chambres situé en plein cœur de ville proche de nombreux commerces de proximité. Toutes les chambres sont climatisées. Loyer annuel : 18 461 €, prix de vente : 264 000 €
 $18\,461\text{ €} \times (100/264\,000\text{ €}) = 7\%$

2^e exemple : Annonce Agence Century 21 : Vente des murs d'un hôtel de 20 chambres occupées, d'une superficie de 450 m² avec emplacement privilégié.
 Loyer annuel : 61 528 €, prix de vente : 980 000 €
 $61\,528\text{ €} \times (100/980\,000\text{ €}) = 6,3\%$

3^e exemple : Vente d'un Hôtel / immeuble à usage commercial avec : Au rez-de-chaussée un bar, une salle de jeu, un dégagement, un lavabo, WC, une réserve, une salle de restaurant, un bar, WC, une cuisine. Au premier étage : 5 chambres, un couloir, un dégagement, deux WC, deux pièces servant de réserve, une buanderie, un local de stockage, deux terrasses. Au second étage : 4 chambres, un dégagement, des combles.
 Loyer annuel : 34812 €, prix de vente : 400 000 €
 $34\,812\text{ €} \times (100 / 400\,000\text{ €}) = 8,7\%$

La Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) précise pour les taux de rendement des actifs hôteliers les éléments suivants :

Il ressort de diverses analyses publiées notamment sur Internet que les taux de rendement des actifs hôteliers immobiliers se situent dans les fourchettes suivantes :

- 4 % à 6 % pour Paris intra-muros, 5 % à 7 % pour les centres urbains des métropole ou PACA,
- 6 à 8 % pour les quartiers périurbains « actifs » (zones d'activités ou aéroportuaires...),
- 7,5 % à 10 % pour les villes plus petites en fonction de la situation centrale ou non de l'hôtel, ou du dynamisme du secteur d'implantation,
- 10 % à 12 % pour les biens de qualité médiocre, ou les hôtels indépendants en zone rurale non touristique.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'Hôtel du Nord n'est plus ouvert à la clientèle depuis août 2022. Malgré sa fermeture depuis 1 an et demi force est de constater que la bâtisse est saine (absence d'humidité). Des travaux de rénovation sont à apporter, mais dans sa globalité l'hôtel est en bon état.

Seront retenus les taux compris entre 7,5 % et 10 % pour les villes plus petites en fonction de la situation centrale de l'Hôtel. Toutefois, sera également écarté le taux de 10 % car il peut également concerner des biens de qualité médiocre (ce qui n'est pas le cas ici).

Au regard des éléments en possession du service, le loyer annuel dû par l'Hôtel du Nord était égal à 34 544 €. Plusieurs hypothèses de détermination de valeur vénale vont être évoquées :

Hypothèse 1 : soit $34\,544 \text{ €} \times (100/7,5) = 460\,587 \text{ €}$

Hypothèse 2 : soit $34\,544 \text{ €} \times (100/8) = 431\,800 \text{ €}$

Hypothèse 3 : soit $34\,544 \text{ €} \times (100/8,5) = 406\,400 \text{ €}$

Hypothèse 4 : soit $34\,544 \text{ €} \times (100/9) = 383\,822 \text{ €}$

Hypothèse 5 : soit $34\,544 \text{ €} \times (100/9,5) = 363\,621 \text{ €}$

L'hypothèse la plus probante, compte tenu du contexte de fermeture de l'hôtel (rénovations à envisager, politique commerciale...), est l'hypothèse 3. Un taux de rendement de 8,5 %, et une valeur égale à 406 400 € (arrondie à 406 000 €).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION DE 15 %

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 à **406 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation exceptionnelle de 15 % est assortie du fait de la nature particulière de l'immeuble portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 466 900 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord (*) des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

() pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

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

