

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section CD n°127 de la commune de Cahors aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ; R. 211-1 à R. 211-8 et R.213-13 et suivants ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-9

**Vu** le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon modifié par le décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences, puis par décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

**Vu** l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le préfet de Région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Cahors en date du 22 mai 1987 instituant un droit de préemption urbain sur le secteur sauvegardé (devenu Site Patrimonial Remarquable) ;

**Vu** le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la ville de Cahors approuvé par décret ministériel en date du 13 octobre 1988, révisé le 29 mai 2017 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°85 en date du 19 novembre 2015 ayant entériné le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'agglomération du Grand Cahors ;

**Vu** le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par délibération du conseil communautaire en date du 5 juillet 2018 ;

**Vu** la délibération n°5 du Conseil communautaire du Grand Cahors en date du 15 juillet 2020 portant délégation générale du Conseil Communauté au Président ;

**Vu** la délibération n°9 du Conseil communautaire en date du 15 juillet 2020 ayant défini les différentes modalités de délégation du droit de préemption au Président avec faculté de sub-délégation ;

**Vu** l'arrêté n°30 du Président de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 16 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-Luc MARX dans les domaines du Foncier et du Droit de préemption urbain ;

**Vu** la convention pré-opérationnelle signée le 12 décembre 2017 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Cahors et la communauté d'agglomération du Grand Cahors ; transmis au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 20 décembre 2017 pour l'exercice du contrôle de légalité ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Cahors le 17 juin 2020, par laquelle Maître Bérengère CERNA-TEILLARD, notaire sise à LALBENQUE (46230) 58 route de Cahors, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Claude VIDAL, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE-VINGT-DIX-HUIT-MILLE EUROS (98.000,00 €), comprenant une commission d'agence de HUIT-MILLE EUROS TTC (8.000,00 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée section CD n°127 sise 19 rue du Pont Neuf à CAHORS (46000) d'une contenance totale de 185 m<sup>2</sup>.

**Vu** la demande de visite adressée par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire le 29 juillet 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 5 août 2020, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** la décision du Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 17 août 2020 et transmise en préfecture en date du 17 août 2020, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

**Considérant** que la Ville de Cahors et le Grand Cahors ont engagé une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville dans le cadre du projet Cœur d'Agglo ;

**Considérant** les objectifs de ce projet urbain, favorisant le retour de la population en centre-ville, promulguant une restauration qualitative du patrimoine bâti afin de conforter la centralité et d'intervenir dans les secteurs identifiés comme devant bénéficier d'une restructuration foncière et immobilière, parmi lesquels figure le centre ancien de la commune de Cahors dont notamment le secteur « Château du Roi » ;

**Considérant** que la rue du Pont Neuf où se situe le bien objet de la présente décision de préemption a été identifiée au sein du secteur Château du Roi comme devant faire l'objet d'une intervention prioritaire, cette rue concentrant des problématiques en matière de logements indignes, de situation sociale des occupants et de besoins d'aménagements urbains ;

**Considérant** qu'en vue d'intervenir sur la situation de la rue du Pont Neuf, la ville de Cahors a confié à son concessionnaire, la SEM « Territoires », la mission d'intervenir sur l'îlot composé des immeubles cadastrés section CE n° 96, 97 et 99, particulièrement dégradés et situés à l'angle de la rue du Pont Neuf, en vue de la mise en œuvre d'une opération de recomposition urbaine visant à mettre en valeur l'ancien couvent des Bénédictines de la Daurade et la rue du Pont Neuf dans le cadre d'une opération globale d'aménagement urbain ;

**Considérant** le projet mis en œuvre par la SEM « Territoires », permettant la démolition des immeubles dégradés précités et de dégager les façades de l'ancien couvent des Bénédictines en tenant compte des prescriptions et préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Considérant** que le bien faisant l'objet de la présente décision est situé face à l'îlot précité, ayant fait l'objet d'une recomposition urbaine ;

**Considérant** l'étude d'opportunité en date du 30 septembre 2019 réalisée par la SEM « Territoires » sur l'îlot du Pont Neuf et notamment sur la parcelle cadastrée section CD n°127 définissant un projet de réhabilitation sur ce bien bâti vacant ainsi qu'un bilan financier et les

## DÉCISION 2020/68

éventuels aléas rencontrés dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement de logement sociaux ;

**Considérant** que le diagnostic réalisé dans le cadre de la convention OPAH-RU « Cœur d'agglomération du Grand Cahors » 2020-2025 a confirmé la nécessité d'une intervention sur le secteur Château du Roi comprenant la rue du Pont Neuf ;

**Considérant** que le bien cadastré section CD n° 127, vacant depuis plusieurs années, subit de nombreuses dégradations et occupations sans droits ni titres, présentant une dangerosité importante (risque électrique et d'incendie notamment) pour les occupants et riverains. Le bien fait l'objet d'un arrêté d'urgence hygiène et sécurité ;

**Considérant** que ce bien est éligible aux subventions de l'ANAH centrale suite à l'avis favorable de la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) en date du 23 mars 2018 pour les financements de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) ;

**Considérant** que la maîtrise foncière du bien permettrait sa requalification à usage d'habitation à loyer modéré, en cohésion avec le projet global d'intervention sur la rue du Pont Neuf ;

**Considérant** que dès lors l'opération s'inscrirait d'une part dans les objectifs définis par le PLH, notamment ses actions n°3, 7 et 9, et d'autre part dans les objectifs de l'OPAH RU Cœur d'Agglomération (2020-2025) en ce qu'elle permet une intervention sur le secteur « Château du Roi » et contribue à poursuivre l'objectif volontariste de réhabilitation ou remise sur le marché de 500 logements en 5 ans ;

**Considérant** la convention d'anticipation foncière signée le 12 décembre 2017 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Cahors et la communauté d'agglomération du Grand Cahors en vue de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble ou de logement devant accueillir au moins 25% de logements locatifs sociaux.

**Considérant** que la parcelle cadastrée CD n°127 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de 6 logements locatifs sociaux environ ;

**Considérant** que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

### **La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée section CD n°127 sise 19 rue du Pont Neuf à CAHORS (46000) d'une contenance totale de 185 m<sup>2</sup>.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE-VINGT-DIX-HUIT-MILLE EUROS (98.000,00 €), tel que prévu dans la DIA.

**Article 3 :** D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

**Article 4 :** De notifier la présente décision à :

## DÉCISION 2020/68

**Maître Bérengère CERNA-TEILLARD** (Notaire)  
SCP LE JEUNE-CERNA Françoise CERNA-TEILLARD Bérengère BOUZOU Julien  
A LALBENQUE (46230), 58 route de Cahors

**Monsieur Claude VIDAL** (Propriétaire)  
A PERN (46170), lieudit « Garric »

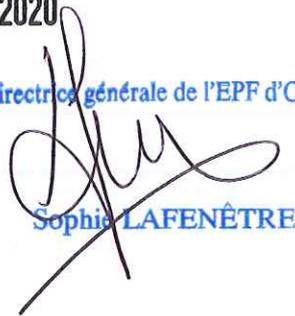
**Monsieur Alexandre VALLON** (Acquéreur identifié dans la DIA)  
A GOURDON (46300), 1 rue du Colonel Salanié

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Toulouse, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

À Montpellier, le **27 AOUT 2020**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

