



## DÉCISION 2022/23

COURRIER ARRIVÉE

04 AVR. 2022

S.G.A.R.

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée section CH n°646 (lots 3,6,8,11,12 et 13) 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, L.213-1 à L.213-18 et R.213-1 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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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** le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Cahors en date du 27 avril 2017 ; mis à jour le 16 avril 2018, le 27 septembre 2018, le 20 août 2019, le 31 décembre 2019, le 7 février 2020 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune de Cahors en date du 27 avril 2017 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

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

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

**Vu** la délibération n°10 de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors du 11 mars 2021 abrogeant la délibération en date du 22 mai 1987, et instituant un droit de préemption urbain simple sur le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable de Cahors ainsi qu'un droit de préemption urbain renforcé sur le même périmètre ;

**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 (DPU) ;



## DÉCISION 2022/23

COURRIER ARRIVÉE

04 AVR. 2022

S.G.A.R.

**Vu** la décision du Président de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 25 mars 2022, transmis en Préfecture le 25 mars 2022 et affichée à la Communauté d'agglomération du Grand Cahors le 28 mars 2022 portant délégation du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

**Vu** le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la ville de Cahors approuvé par décret ministériel en date du 13 octobre 1988, révisé le 29 mai 2017 ;

**Vu** la convention d'anticipation foncière dite « Centre ancien » signée le 12 décembre 2017 entre l'EPF d'Occitanie et la communauté d'agglomération le Grand Cahors ; ayant notamment pour finalité de confier à l'EPF d'Occitanie la mission de répondre aux premières opportunités foncières contribuant à la restauration et de reconstruction de la ville sur la ville dans le cadre du projet Cœur d'Agglo.

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°IA 046 042 22 900 48 reçue en mairie de Cahors le 8 février 2022, par laquelle maître Hélène FERRIZ, notaire associée, SCP de la cité des tabacs sise 297 rue Saint-Géry à CAHORS, agissant au nom et pour le compte de Madame Stéphanie CUBAYNES, née PIERON, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 75 000€ (SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS) augmenté d'une commission d'agence de 15 000 € TTC (QUINZE MILLE EUROS TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée section CH n°646 (lots 3,6,8,11,12 et 13) sise 15 rue Roty d'une contenance de 263 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 du Code de l'urbanisme par lettre recommandée avec accusé de réception à leur notaire mandataire, Maître Hélène FERRIZ, en date du 28 février, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ; et l'absence de réponse dans les formes prescrites par ledit article dans le délai prescrit de 8 jours de la date de réception ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-46042-13612 en date du 10 mars 2022 ;

**Considérant** que l'immeuble est situé en zone UA2 du PLU, soumise au droit de préemption urbain ;

**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** que les objectifs de ce projet urbain sont de favoriser le retour de la population en centre-ville, de promouvoir 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 ;

**Considérant** que le bien, est situé dans un secteur stratégique du centre ancien, en bordure des quais du Lot, qui comprend plusieurs immeubles médiévaux récemment rénovés à proximité immédiate, renforçant l'intérêt historique et patrimonial dudit secteur ainsi que l'intérêt d'une requalification de l'ensemble immobilier vendu.



## DÉCISION 2022/23

COURRIER ARRIVÉE

04 AVR. 2022

S.G.A.R.

**Considérant** que la SA d'HLM POLYGONE, qui avait déjà étudié en 2019 la faisabilité d'une opération de logements sur les biens vendus, a confirmé son intérêt quant à la réalisation d'un programme comprenant 10 logements en accession sociale, par une restructuration profonde de l'ensemble immobilier vendu ;

**Considérant** que dès lors l'opération s'inscrirait d'une part dans les objectifs définis par le PLH, notamment ses actions n°1, 2, 3 et 7, ainsi que l'objectif ciblé à l'échelle communautaire de création de 390 logements en accession sociale sur la durée du PLH et d'autre part dans les objectifs de l'OPAH RU Cœur d'Agglomération (2020-2025) en ce qu'elle contribue à poursuivre l'objectif volontariste de réhabilitation ou remise sur le marché de 500 logements en 5 ans, la majorité des logements compris dans l'îlot étant vacants et vétustes ;

**Considérant** que la réalisation d'un programme en accession sociale permettra de renforcer la mixité des modes d'occupation des logements dans le centre ancien, dans la mesure où un déficit de propriétaires-occupants y est constaté ;

**Considérant** qu'il apparaît dès lors pertinent de poursuivre l'acquisition du bien par exercice du droit de préemption en vue de la réalisation d'un programme de logements en accession sociale ;

**Considérant** que la commune de Cahors a sollicité l'intervention de l'EPFO en vue de l'acquisition de ces lots de copropriétés, faisant l'objet de la présente décision ainsi que du surplus du bâtiment (parcelles CH 127, 125, 647 et 646 pour ses lots de copropriété 1,2,4,5,7,9,10 objet d'une seconde DIA référencée n°IA0460422290047), par exercice du droit de préemption délégué par le Grand Cahors, l'ensemble immobilier à acquérir étant situé au sein du périmètre d'intervention défini dans la convention d'anticipation foncière susvisée ;

**Considérant** que dans ce contexte, la communauté d'agglomération du Grand Cahors a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention d'anticipation foncière susvisée, une mission d'acquisition foncière sur le secteur « Centre ancien » ; en vue de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble ou de logements devant accueillir au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section CH n°646 (lots 3,6,8,11,12 et 13) sise 15 rue Roty d'une contenance de 263 m<sup>2</sup>, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à contribuer à la restauration et de reconstruction de la ville sur la ville dans le cadre du projet Cœur d'Agglo par la réalisation d'un programme de logements en accession sociale

**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 ;



## DÉCISION 2022/23



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

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain renforcé de la parcelle cadastrée section n°646 (lots 13,6,8,11,12 et 13) sise 15 rue Roty.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 75 000,00 € (SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS) augmenté d'une commission de 15.000,00€ (QUINZE MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur, tel que prévu dans la DIA. Etant précisé que la-dite commission représente la rémunération de l'intermédiaire pour la vente des immeubles objet de la présente décision ainsi que pour la vente des biens préemptés dans le cadre de la décision concomitante de l'EPF d'Occitanie n° 2022-23.

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

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

**Maître Hélène FERRIZ**  
Notaire associé  
SCP DE LA CITE DES TABACS  
297 rue Saint-Géry  
46000 CAHORS

**Madame Stéphanie CUBAYNES, née PIERON**  
200 rue de la Peyrelevalde  
46090 AUJOLS

**IMMO 3**  
1 Place d'En Toulze  
81580 CAMBUNET-SUR-LE-SOR

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.




## DÉCISION 2022/23

**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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). 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

4 - AVR. 2022

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie  
  
Sophie LAFENÊTRE

