

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section CI numéro 32 de la commune de Cahors à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) 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 et R.213-1 et s. relatif au droit de préemption et ses articles L.312-5-1° bis, L.312-7-4 et L.214-1-1 relatif aux Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) ;

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 la délibération du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 25 avril 2014 reconnaissant d'intérêt communautaire le projet d'aménagement hydraulique, urbain et commercial de l'Entrée Sud de l'agglomération de Cahors ;

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 la délibération n° 60 du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 2 juillet 2020 portant approbation de la convention 2020-2025 de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) « Cœur d'agglomération du Grand Cahors » ;

Vu le Programme local de l'Habitat (PLH) adopté par délibération du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 5 juillet 2018, prorogé dans les conditions fixées par l'article L 302-4-2 du code de construction et de l'habitation, par délibération du 11 mars 2024 ayant reçu l'avis favorable de l'autorité compétente de l'Etat, jusqu'à l'approbation du prochain PLH et pour une durée maximale de 2 ans ;

Vu la Convention cadre pluriannuelle du programme "Action Cœur de ville" signée le 13 juillet 2018, son avenant n°1 signé le 4 juin 2019 déterminant le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire du dispositif, et son avenant n°2 signé le 19 décembre 2023 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cahors et du Sud du Lot approuvé le 21 juin 2018 par délibération n°2018-11 du comité syndical du syndicat mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT débattu en comité syndical le 13 février 2015 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 11 mars 2024 et notamment le PADD du PLUi du Grand Cahors, débattu le 18 décembre 2019 en conseil communautaire ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 11 mars 2024 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du territoire intercommunal du Grand Cahors ;

Vu la délibération n°3 en date du 30 octobre 2023 donnant notamment délégation générale du Conseil communautaire au Président pour l'exercice des droits de préemption dont celui-ci est titulaire, avec faculté de déléguer ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien dans les conditions fixées par le Conseil communautaire ;

Vu la délibération n°7 du Conseil communautaire du Grand Cahors du 30 octobre 2023 ayant défini les différentes modalités de délégation des droits de préemption et de priorité au Président, avec faculté de subdélégation ;

Vu le projet partenarial d'aménagement (PPA) en sa phase de préfiguration signé le 8 juillet 2022 entre les services de l'Etat, la communauté d'agglomération du Grand Cahors, les communes de Cahors, Le Montat et Labastide Marnhac, le syndicat mixte du Bassin du Lot, l'EPF d'Occitanie et l'Agence de l'eau Adour-Garonne ;

Vu la convention pré-opérationnelle Grands projets dite « Entrée Sud » signée le 14 novembre 2022 entre l'EPF d'Occitanie et le Grand Cahors, approuvée par le préfet de Région le 15 novembre 2022 ayant notamment pour finalité de confier à l'EPF d'Occitanie la mission d'assurer la maîtrise foncière de l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation du projet de requalification urbaine, hydraulique et commerciale de l'entrée sud de Cahors, inscrit dans le dispositif et le périmètre géographique du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) précité ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Cahors n°20 du 19 décembre 2024 qui qualifie de Grande opération d'urbanisme le projet d'aménagement prévu par le contrat de Projet partenarial d'aménagement de la zone d'activité de l'entrée sud de Cahors et emporte transfert au Grand Cahors, en sa qualité d'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre cocontractant du PPA, de la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Cahors le 17 janvier 2025, par laquelle Maître Vincent ROUX, notaire sis 10 rue des Ecoles à CAJARC (46160), agissant au nom et pour le compte de ^a informé la commune de Cahors de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 175.000,00 € (CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS EUROS) comprenant une commission d'agence de 8 225,00 € TTC (HUIT MILLE DEUX CENT VINGT CINQ EUROS TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée section CI n°32 sise 114 avenue Anatole de Monzie d'une contenance de 836 m² ;

Vu la décision du Président de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en date du 5 mars 2025, transmise en préfecture le même jour, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la demande unique de communication de documents et de visite adressée par l'EPF d'Occitanie 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 les propriétaires les 11 et 18 mars 2025 et leur notaire mandataire le 10 mars 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

DÉCISION 2025/39

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF Occitanie le 10 mars 2025 ;

Vu l'absence de réponse des propriétaires à la demande de visite dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite dans les conditions prévues aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; absence de réponse constitutive d'un refus tacite de visite. Etant précisé que le délai de deux mois prévus à l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus express ou tacite par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu la visite effectuée le 24 mars 2025 en présence de l'agence immobilière représentant les vendeurs ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-46042-19141 en date du 25 mars 2025 ;

Considérant que le PADD du SCoT prévoit dans son axe 3 de concilier la croissance démographique, l'évolution démographique et la qualité de vie. Cet axe envisage plusieurs objectifs parmi lesquels l'objectif d'organiser l'offre d'habitat pour répondre à tous les besoins actuels et futurs, en prévoyant un parc de logements diversifiés, au profit des revenus les plus bas et des personnes âgées ;

Considérant que le PADD du PLUi du Grand Cahors prévoit parmi ses grandes orientations d'adapter le modèle de développement urbain pour bien vivre ensemble. Cette orientation se décline en plusieurs objectifs. Le premier vise à préserver la qualité paysagère pour valoriser les identités locales et l'attractivité du territoire, notamment en requalifiant les entrées de ville (portes de l'agglomération cadurcienne) de manière à ce que les silhouettes bâties présentent une image qualitative (gestion des transitions aux abords des enveloppes urbaines). Le second objectif prévoit de promouvoir des projets urbains de qualité, notamment en privilégiant le renouvellement urbain (réhabilitation des logements vacants) tout en limitant les extensions urbaines ;

Considérant que le PADD du PLUi du Grand Cahors prévoit également de disposer d'une offre d'habitat attractive. Cette orientation se décline en plusieurs objectifs. Le premier prévoit notamment la réhabilitation de 130 à 170 logements vacants à l'échelle du Grand Cahors pour les 10 prochaines années, les objectifs de répartition de la production de logement se concentrant de 56% à 60 % sur le pôle urbain de Cahors. Le second objectif prévoit notamment de restructurer certains espaces urbanisés situés en dehors des centres-villes et de développer une offre d'habitat, à proximité immédiate du site économique stratégique de Cahors Sud. Le troisième objectif prévoit d'organiser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous, notamment en favorisant la diversité de l'offre et la mixité sociale, en favorisant le développement du logement social, en favorisant la réhabilitation des logements vacants en centres-villes ;

Considérant que le PLH prévoit dans son orientation intitulée « soutenir l'attractivité du Grand Cahors en valorisant sa qualité de vie et d'habiter » de produire entre 1380 et 1260 résidences principales supplémentaires en 6 ans, de remobiliser et d'améliorer le parc de logements existants, avec pour ambition de faire de la reprise de la vacance un levier stratégique de la satisfaction des besoins. En effet, « le gisement des logements vacants représente un levier d'action pour requalifier et diversifier l'habitat dans des services déjà équipés et proches des services. Pour ces raisons, la remobilisation de la vacance figure comme enjeu de premier rang du PLH. (...) C'est pour la ville de Cahors que la couverture du développement de l'offre par la

reconquête du parc vacant est la plus élevée (entre 15% et 20% des besoins soit de 100 à 125 sorties de vacance en 6 ans). »

Considérant que le PLH prévoit dans son orientation intitulée « requalifier et rééquilibrer l'habitat social à l'échelle du Grand Cahors » de diversifier l'offre pour répondre à la pluralité des besoins en réalisant 360 logements locatifs sociaux publics en 6 ans et privilégier la proximité des services et contribuer au renouvellement du tissu ancien. Il est précisé que trois quarts du développement de l'offre sociale publique s'effectuera dans le pôle urbain que constitue Cahors et Pradines. Par ailleurs, cette orientation prévoit de combiner le développement maîtrisé de la production neuve et la reprise du parc ancien : « la production HLM continuera d'être mobilisée pour contribuer à la dynamique de requalification du centre ancien de Cahors, à travers des opérations d'acquisition amélioration du bâti vacant datant d'avant 1948 » ;

Considérant que la parcelle CI n°32 est située en zone UA1, zone urbaine du PLUi, soumise au droit de préemption urbain, au sein du Quartier dénommé « Faubourg Saint Georges » ou « Quartier Saint Georges » ;

Considérant que le projet partenarial d'aménagement (PPA) initié sur le secteur « Entrée sud » pour lequel l'EPF d'Occitanie est signataire affirme le souhait de la communauté d'agglomération du Grand Cahors de mener une opération d'aménagement de renouvellement urbain offrant ainsi une entrée de ville résiliente, en connexion avec le centre-ville, mieux en rapport avec les valeurs paysagères et patrimoniales de Cahors et du territoire ;

Considérant que le PPA dans sa partie descriptive du projet envisagé, souligne le caractère dégradé de l'entrée de ville, aux immeubles dégradés et vacants sur le quartier Saint-Georges et plus particulièrement le linéaire de l'avenue Anatole de Monzie sur lequel se trouve la parcelle CI n°32. L'ensemble du tronçon aurait ainsi vocation à être densifié en maintenant la mixité existante et en valorisant le patrimoine faubourien ;

Considérant que l'immeuble objet de la présente décision de préemption est situé au sein du périmètre du PPA. Il s'inscrit également dans les périmètres d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat -Renouvellement Urbain du territoire de Cahors « cœur d'agglomération du Grand Cahors 2020-2025 » ;

Considérant la délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2024, venant qualifier de « Grande opération d'urbanisme » le projet d'aménagement prévu par le contrat de Projet partenarial d'aménagement de la zone d'activité de l'entrée sud de Cahors, et plus particulièrement le récit urbain de l'Entrée Sud, parallèlement approuvé par cette délibération. Ce récit urbain cible le réaménagement de l'entrée de ville, composé de deux séquences correspondant à deux identités fonctionnelles et paysagères distinctes. L'une de ces séquences concerne le faubourg Saint Georges où est localisé le bien objet de la DIA. Ce secteur, situé aux portes du centre-ville de Cahors, est identifié comme un secteur où il convient de favoriser « la recomposition programmatique et architecturale des îlots sous-occupés et des friches urbaines en visant une intensification urbaine moins vulnérable aux risques d'inondation » ;

Considérant que le bien objet de la présente décision de préemption est situé dans un îlot d'immeubles à usage d'habitation sur le linéaire de l'avenue de Monzie, axe principal de l'entrée de ville, en continuité de la route de Toulouse. Ce secteur se trouve à la jonction entre l'entrée de ville et le centre-ancien de Cahors. En cela, il se confronte à des enjeux de requalifications majeurs, identifiés par des orientations ciblées notamment au sein du SCoT, du PLH, du PLUi, du PPA évoqués précédemment ainsi que dans les objectifs de l'OPAH-RU précitée ;

Considérant que la parcelle cadastrée CI n° 32, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie. Il s'agit d'un immeuble vétuste, vacant depuis plusieurs années et construit avant 1948. La maîtrise foncière de ce bien peut permettre de répondre aux enjeux de renouvellement

DÉCISION 2025/39

urbain présents sur cette zone. Ainsi, ce bien a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de création de deux à trois logements locatifs sociaux, en vue de contribuer à la requalification du quartier Saint-Georges ;

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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

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 CI numéro 32 sise 114 avenue Anatole de Monzie d'une contenance de 836 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (157 500 €) en ce compris une commission d'agence à la charge du vendeur d'un montant de HUIT MILLE DEUX CENT VINGT CINQ EUROS TTC (8 225,00 € TTC).

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

Article 4 : De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Maître Aude SUAU, notaire sise 23 chemin de Hollande à ROUFFIAC-TOLOSAN (31180), la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 6 : 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 « Télérécourse citoyens » accessible via le site Internet 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

08 AVR 2025

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE