

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section CH n°417, sise 30 rue du Four Sainte Barbe à 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 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 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 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 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 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 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 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 l'ensemble du périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable de 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 la convention d'anticipation foncière « Centre ancien » n°338LT2017 signée entre la commune de Cahors et la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors en date du 12 décembre 2017 visant à réaliser les études nécessaires à l'identification des périmètres fonciers à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire, ainsi qu'à répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;

Vu la convention opérationnelle tripartite « Centre-ancien » signée le 14 novembre 2022 entre l'Établissement public foncier d'Occitanie, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et la commune de Cahors, approuvée par le préfet de Région le 15 novembre 2022 ayant notamment pour finalité de confier à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières en vue de réaliser une opération d'aménagement composée d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Ladite convention opérationnelle vient compléter la convention d'anticipation foncière signée le 12 décembre 2017 précitée afin de réaliser dans un premier temps une veille active pendant la démarche de définition du projet sur des périmètres opérationnels ainsi qu'à réaliser, dans un second temps, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation des projets préalablement définis ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Cahors le 18 février 2025, par laquelle Maître Jérôme FAURIE-GREPON, notaire au sein de la SCP de notaires FAURIE-GREPON-ARNOUX, sise 131 boulevard Gambetta à CAHORS (46000), agissant au nom et pour le compte de la [REDACTED], a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de SOIXANTE SIX MILLE EUROS (66.000,00 €), la parcelle cadastrée section CH n° 417 sise 30 rue du Four Sainte Barbe, d'une contenance de 28 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et 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 11 avril 2025 suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la communauté d'agglomération du Grand Cahors le 11 avril 2025 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 25 avril 2025, 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 5 mai 2025, transmise en préfecture le même jour, portant délégation du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-46042-32949 en date du 2 mai 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 de réinvestir le centre-ville de Cahors en offrant un cadre de vie adapté aux usages et besoins actuel et futurs, tout en valorisant le patrimoine et le cadre historique du tissu bâti traditionnel ;

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 ;

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, de privilégier la proximité des services et de 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 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, impulsant une restauration qualitative du patrimoine bâti afin de conforter la centralité et favorisant l'intervention 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 l'îlot « Hébrard » au sein duquel se situe le bien objet de la présente DIA est un ensemble immobilier situé au sein du centre historique de la Ville de Cahors comptant 12 immeubles dont 6 vacants. La moitié d'entre eux appartiennent au bailleur social Lot Habitat et l'autre moitié est constituée de propriétés privées (propriétaires bailleurs ou occupants). L'ensemble bâti occupe une surface de 710 m², organisé autour de l'impasse Hébrard et répartis sur 18 parcelles ;

Considérant que le bailleur social Lot Habitat a la maîtrise foncière des parcelles cadastrées section CH n°390, 392, 393, 397, 418 et 425, comprises dans l'îlot. Ces fonciers sont pour parties occupés à titre de logements locatifs sociaux ou bien vacants dans une perspective de recomposition de l'îlot à moyen terme ;

Considérant que la commune de Cahors est propriétaire des parcelles cadastrées section CH numéros 391, 394, 395, 419, 422 et 423 comprises dans l'îlot, sur lesquelles elle a mené une opération de curetage dans le cadre du premier Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du centre ancien de Cahors, permettant ainsi de constituer un cœur d'îlot pouvant offrir aux logements des espaces extérieurs privatifs dans le cadre du programme de restructuration ;

Considérant ainsi que la maîtrise foncière assurée par le bailleur social Lot Habitat et la commune de Cahors porte sur 12 parcelles parmi les 18 composant l'îlot « Hébrard » ;

Considérant que la parcelle CH 417 est identifiée au sein du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la commune de Cahors comme un immeuble, partie d'immeuble ou élément à conserver, dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est

soumise à des conditions spéciales. De plus, la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées sur l'immeuble ;

Considérant l'étude réalisée par le bureau d'études « Habitat & Territoires Conseil » en 2013 portant sur le comportement thermique du bâti ancien dans le centre ancien de Cahors précise que l'îlot Hébrard a fait l'objet d'une analyse spécifique préconisant sa recombinaison afin d'améliorer la qualité d'habiter en prévoyant notamment le regroupement de petites parcelles et le désenclavement du cœur d'îlot. Dans ladite étude, la parcelle CH 417 est identifiée comme une parcelle mono-orientée sur une rue étroite, de petite surface, faisant parti des bâtis présentant la situation la plus défavorable au sein de l'îlot. Deux scénarios sont alors proposés afin de recomposer l'îlot :

- Une proposition dans laquelle la parcelle CH numéro 417 est fusionnée avec les parcelles CH numéro 420 et 418, permettant la création de deux logements donnant sur un jardin (parcelle CH 419) ;
- Une proposition dans laquelle la parcelle CH numéro 417 est fusionnée avec la parcelle CH 420, permettant la création de deux logements. La parcelle CH 418 serait alors démolie afin de créer une double orientation du bâtiment ainsi qu'un espace extérieur ;

Considérant que la parcelle objet de la présente DIA est un immeuble d'habitation d'environ 25 m² utile par niveau, composé de trois appartements locatifs dont deux sont loués ;

Considérant que le logement en rez-de-chaussée de l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de traitement d'insalubrité par l'Agence Régionale de la Santé (ARS) en date du 7 octobre 2024. Ledit arrêté précise que le logement « présente un caractère impropre à l'habitation en raison de sa nature et sa configuration (local exigu et faible éclairage), et qu'il présente un danger et un risque pour la santé et la sécurité physique des personnes » ;

Considérant la réunion Action Cœur de Ville en date du 16 mars 2022 portant sur l'îlot Hébrard et la présentation de la procédure de RHI/THIRORI envisagée sur cet îlot avec l'intervention de Lot Habitat. Cette présentation conforte les précédentes études en réaffirmant notamment la nécessité de regrouper les petites parcelles afin de créer une nouvelle orientation des logements, à la fois sur la rue et sur le cœur d'îlot et de maintenir de la mixité sociale en permettant l'accession à la propriété aux nouveaux logements constitués et ainsi le retour des familles dans le centre ancien dans le cadre de cette recombinaison d'îlot ;

Considérant que l'immeuble objet de la présente décision de préemption est situé au sein du périmètre 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 l'étude en cours de réalisation par le cabinet « Urbanis » en date de mars 2025, concernant la définition d'une stratégie d'intervention pour l'aménagement de l'ensemble de l'îlot Hébrard. Les premières conclusions du cabinet précisent que « la maîtrise foncière des parcelles entourant le cœur de l'îlot et/ou mitoyennes aux propriétés déjà maîtrisées est nécessaire pour le bon déroulement d'un projet d'aménagement » ;

Considérant que la parcelle cadastrée section CH numéro 417 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 d'ensemble permettant le renouvellement urbain de l'îlot Hébrard ; la restructuration et la recombinaison des parcelles composant l'îlot, dont la parcelle CH 417, permettra la réhabilitation et la production de logements diversifiés qualitatifs en centre ancien de Cahors, avec notamment une offre de logement locatif social ;

DÉCISION 2025/51

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 est supérieur à l'estimation de la Direction Immobilière de l'Etat précitée, il 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 CH numéro 417 sise 30 rue du Four Saint Barbe à CAHORS (46000).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000,00 €).

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 Me Fouad HRITANE, notaire associé au sein de l'étude SAS Céline POURRE-LANAU et Fouad HRITANE " sise 27 route de Toulouse, Espace Le Gabe à PAMBIERS (09100), 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 « Télérecours 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

05 MAI 2025

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

06 MAI 2025

S.G.A.R.