

Séance du 30 octobre 2014 à 19 heures
Commune de Catus – Salle des fêtes

Aujourd’hui, Jeudi trente octobre deux mille quatorze, le Conseil communautaire du Grand Cahors, s’est réuni à la Commune de Catus –Salle des fêtes

Etaient présents :

54 titulaires dont 7 possédant une procuration
7 suppléants dont 2 possédant une procuration

• TITULAIRES ET SUPPLEANTS :

ARCAMBAL
BOISSIERES
BOUZIES
CABRERETS
CAHORS

M. LABRO Didier (tit), Mme TEULIERES Marcelle (tit),
M. PARNAUDEAU Willy (tit),
M. RAFFY Gilles (tit),
M. SEGOND Dominique (tit),
M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc (tit), M. MUNTE Serge (tit)
procuration de M. SINDOU Géraud (tit), Mme LASFARGUES
Geneviève (tit), M. SIMON Michel (tit) procuration de Mme
LOOCK Martine (tit), Mme BOUIX Catherine (tit), M.
BOUILLAGUET Vincent (tit) procuration de Mme BONNET
Catherine (tit), Mme FAUBERT Françoise (tit), Mme LENEVEU
Hélène (tit), M. SAN JUAN Alain (tit) procuration de M. TESTA
Francesco (tit), Mme BOYER Noëlle (tit), M. COLIN Henri (tit), M.
DELPECH Bernard (tit), M. COUPY Daniel (tit) procuration de Mme
LAGARDE Geneviève (tit), M. HUREAUX Roland (tit), Mme RIVIERE
Brigitte (tit),

CAILLAC
CALAMANE
CATUS
CIEURAC
COURS

M. TILLOU José (tit),
M. DUJOL Jean-Paul (tit),
M. TAILLARDAS Claude (tit), M. VAZ Victor (tit),
M. PEYRUS Guy (tit), M. GARS Michel (sup),
Mme FOURNIER-BREUILLE Martine (tit), M. MOLESIN Jean-Pierre
(sup),

CRAYSSAC
DOUELLE
ESPERE
FONTANES

M. JOUCLAS Guy (tit) procuration de M. FOURNIER Christian (tit),
Mme LANES Bénédicte (tit), M. TREIL Jean (tit),
M. PETIT Jean (tit), Mme BOURDARIE Paulette (tit),
M. PLANAVERGNE Jean-François (sup) procuration de Mme
VALETTE Roselyne (tit),

FRANCOULES
GIGOUZAC
LABASTIDE MARNHAC
LAMAGDELAINNE
LAROQUE DES ARCS
LE MONTAT
LES JUNIES
LHERM
MAXOU
MECHMONT
MONTGESTY
NUZEJOULS

M. GUILLEMOT Jean-Luc (tit),
M. MOLINIE Romuald (tit),
M. JARRY Daniel (tit), Mme CALMON-LAGARRIGUE Marie (tit),
Mme ARNAUDET Véronique (tit), M. CORMANE Jean-Pierre (tit),
M. NOUAILLES Serge (tit), M. BONNEMERE Jean-Claude (sup),
Mme VANBESIEN Joëlle (tit),
Mme SIMON-PICQUET Agnès (tit),
M. REIX Jean-Albert (tit),
M. SABOT Aimé (tit),
M. PONS Stéphane (sup),
M. GALTHIE Jean-Noël (tit), M. LEFEBVRE Jean-Yves (sup),
M. BESSEDE Arnaud (sup) procuration de Mme DESSERTAINE
Brigitte (tit),

PONTCIRQ
PRADINES

M. CHATAIN Thierry (tit),
M. MARRE Denis (tit), Mme ROUAT Géraldine (tit), M. STEVENARD
Daniel (tit),

SAINT CIRQ LAPOPIE
SAINT DENIS CATUS
SAINT MEDARD
TOUR DE FAURE
TRESPoux-RASSIELS
VALROUFIE
VERS

M. MIQUEL Gérard (tit),
M. FIGEAC Philippe (tit),
M. FERNANDEZ Pierre (tit),
M. PECHBERTY Jean-Jacques (tit),
M. DIOT Fabrice (tit) procuration de M. LAVAUUR Pascal (tit),
M. ANNES Jean-Pierre (tit),
M. HEE Gérard (tit),

Secrétaire de séance :

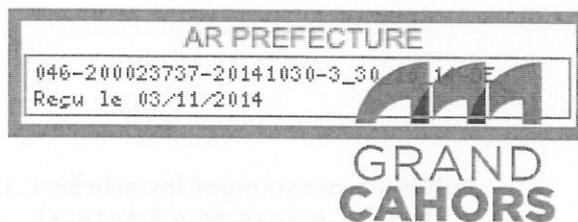
M. MOLINIE Romuald,

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

POLE AMENAGEMENT – Habitat

Objet : Résorption de l'habitat insalubre - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation (DUP) dite Loi Vivien

A été adopté à L'UNANIMITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND CAHORS

Séance du 30 octobre 2014

Rapporteur : Michel SIMON

Rédacteur : Sophie RAYNAL
Service : Habitat

Objet : Résorption de l'habitat insalubre - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation (DUP) dite Loi Vivien

Mesdames, Messieurs,

La lutte contre les logements indignes est l'un des objectifs prioritaires de la politique de l'habitat de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

L'immeuble situé au 72, rue du Château du Roi à Cahors a été repéré comme potentiellement insalubre lors d'une campagne de repérage de l'habitat dégradé dans le secteur sauvegardé de Cahors dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU de Cahors en 2006.

La Mairie de Cahors a mis les propriétaires en demeure suite à des signalements de locataires et du voisinage. Quelques travaux palliatifs ont été réalisés par les propriétaires sans mettre fin à la situation de dégradation importante du bâti.

Malgré le dispositif d'aides incitatives mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU 2006-2010, les propriétaires n'ont pas saisi l'occasion pour réhabiliter leur bâtiment.

En 2011 et 2012, une mission de l'Agence Régionale de la Santé sur le repérage des logements insalubres dans le Lot a conclu à la prise d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable pour le 72, rue du Château du Roi à Cahors (rapport joint en annexe).

L'immeuble est, aujourd'hui, entièrement vacant.

Caractéristiques principales de l'immeuble :

Situé sur la commune de Cahors, au 72 rue du Château du Roi, le bien est cadastré sous la section CD 174. Il s'agit d'un ensemble de deux bâtiments de 2 niveaux plus combles. Ces bâtiments sont à forte valeur patrimoniale et inscrits dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) comme étant à conserver. Ils comportent 8 logements et une cour centrale.

Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération :

Le 28 Novembre 2012, l'immeuble situé au 72, rue du Château du Roi à Cahors a fait l'objet d'un arrêté de péril (joint en annexe).

Le 27 Décembre 2012, un arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité irrémédiable du 72 rue du Château du Roi a été pris (arrêté joint en annexe) en application du Code de la Santé

Publique, notamment les articles L.133-26 à L.133-31, L.1336-2 et L.13337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21.

En situation d'insalubrité, l'immeuble ne fait l'objet d'aucune initiative franche de la part de ses propriétaires pour engager des travaux de réhabilitation lourde.

Pour mettre fin définitivement à l'insalubrité et permettre à la collectivité d'accéder à une totale maîtrise foncière, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation sous le régime dérogatoire de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 modifiée tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (dite Loi Vivien) notamment ses articles 13 et suivants.

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors doit donc, sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 70-162 du 10 juillet 1970 modifiée, solliciter auprès de Monsieur le Préfet une déclaration d'utilité publique. Il est prévu qu'après cette expropriation, le bien soit rétrocédé à un opérateur pour une opération de rénovation de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale sur le centre-ville.

Un dossier a été établi, conformément à la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 modifiée, à savoir l'arrêté d'insalubrité irrémédiable et tous les autres arrêtés précités, une notice explicative, un plan de situation, un plan avec périmètre d'utilité publique et parcellaire, un état parcellaire et le montant des indemnités provisionnelles estimé à 35 000 €. Le mode de récupération de la loi Vivien ne peut ici s'appliquer car le coût de démolition est supérieur au coût de la valeur du bien foncier (valeur vénale du terrain nu estimée à 35 000 € moins coûts de démolition estimés à 425 000 HT €). Par conséquent, France Domaine a retenu une valeur forfaitaire arbitrée à 35 000 €.

C'est sur la base de ce dossier que Monsieur le Préfet du Lot se positionnera sur la déclaration d'utilité publique concernant l'expropriation de l'immeuble situé 72, rue du Château du Roi à Cahors dans le cadre de la loi Vivien.

J'ai donc l'honneur de proposer à notre assemblée :

- a- De décider de l'engagement de la procédure d'expropriation au titre de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 dite "loi Vivien" portant sur l'immeuble situé 72, rue du Château du Roi à Cahors, en vue de la résorption de l'habitat insalubre ;
- b- D'approuver le dossier de DUP et les documents afférents (annexes) destinés à être soumis à Monsieur le Préfet ;
- c- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à solliciter de Monsieur le Préfet du Lot la déclaration d'utilité publique puis la cessibilité des emprises nécessaires à la résorption de l'habitat insalubre ;
- d- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes et documents liés à la procédure d'expropriation ;
- e- La dépense correspondante sera imputée sur les crédits 2014 inscrits au budget de l'OPAH-RU.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire adopte les propositions du rapporteur.

Pour extrait certifié conforme.

Le Président,



AR PREFECTURE

046-200023737-20141030-3_30_10_14-DE
Regu le 03/11/2014

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE

