

15 JUL. 2014
CABINET DU MAIRE

PRÉFET DU LOT

Direction départementale des Territoires
du Lot

Service Gestion des Sols
et Ville Durable

Unité Habitat
Logement

HAB

Cahors, le 24 juin 2014

Le Préfet du Lot,

à

Monsieur le Maire de CAHORS
Hôtel de Ville
boulevard Gambetta

46000 CAHORS

SERVICE
<i>Habitat</i>
COPIE A :
<i>L. Comjot</i>
<i>I. Appy</i>
<i>N. Simon</i>
<i>P. Arnaud</i>
REPONDU LE :
.....

Affaire suivie par : Christine Glaise
christine.glaise@lot.gouv.fr
Tél. 33 05 65 23 61 14- Fax : 05 65 23 61 61
Courriel : ddt-sgsvd-hl@lot.gouv.fr

Objet : immeuble situé 72 rue du Château du roi, déclaré insalubre à titre irrémédiable - demande de mise en œuvre de la procédure d'expropriation au titre de la loi Vivien.

PJ : rapport de la direction départementale des finances publiques relatif à l'évaluation de l'immeuble

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 29 juillet dernier, vous sollicitez la mise en œuvre de la procédure d'expropriation au titre de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1976 sur l'immeuble sis 72 rue du château du Roi.

Ce régime est dérogatoire à l'expropriation de droit commun. Il permet d'exproprier, notamment au bénéfice d'une collectivité locale, un immeuble déclaré insalubre à titre irrémédiable, en s'exemptant de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de prendre possession du bien par anticipation.

Motivée par la seule résorption de l'insalubrité, la DUP donne lieu à un arrêté préfectoral qui mentionne les conditions de re-logement des locataires, rend le bien cessible, désigne le bénéficiaire de l'expropriation, fixe le montant de l'indemnité due au propriétaire, fixe la date de prise de possession anticipée.

En conséquence, l'expropriation de la "Loi Vivien" peut tout à fait s'appliquer au 72 rue du Château du Roi, l'arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2012 déclarant l'insalubrité irrémédiable de l'immeuble constituant le fondement de la DUP.

Afin de préparer et de sécuriser la procédure d'expropriation, je vous saurais gré de me préciser si la collectivité bénéficiaire est la commune de Cahors, la communauté d'agglomération ou un opérateur de votre choix (bailleur social ou concessionnaire d'opération d'aménagement).

A ce propos, il importe de faire délibérer les instances concernées pour clarifier le cadre d'action en termes de compétence et de maîtrise d'ouvrage entre les deux collectivités.

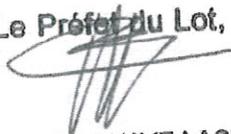
L'expropriation de la loi Vivien introduit également un mode dérogatoire pour le calcul de l'indemnité due au propriétaire. La valeur du bien est appréciée à la valeur du terrain nu déduction faite des frais liés à la

AR PREFECTURE046-200023737-20141030-3_30_10_14-DE
Regu le 03/11/2014

démolition. Ces règles de calcul s'appliquent même si l'immeuble, compte tenu de sa situation au cœur du secteur sauvegardé, ne sera jamais démoli.

Pour votre complète information, je vous transmets donc l'évaluation effectuée par les services de France Domaines dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure « Loi Vivien ». J'attire votre attention sur le fait que les indemnités provisionnelles dues aux propriétaires de l'immeuble ne sauraient être inférieures au montant de l'évaluation.

Dans l'attente des derniers éléments qui permettront d'engager la procédure, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Préfet du Lot,
Jean-Pierre CAZENAVE-LACROUTS

Copie à : Communauté d'agglomération du grand Cahors/service Logement

DIRECTION GENERALE DES
FINANCES PUBLIQUES



7300-A-SD
(04-2005)

DIRECTION
DEPARTEMENTALE DES
FINANCES PUBLIQUES

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

190, rue du Président Wilson
46009 CAHORS
Bureaux ouverts du lundi au
vendredi
Réception sur rendez-vous
Ddfip46.pgp.domaine@dgifp.finances.
gouv.fr
☎ : 05 65 20 32 20
fax : 05 65 22 05 84

N° 2013-042V0093

ACQUISITION

1. **Service consultant** : MAIRIE DE CAHORS

2. **Date de la consultation** : 12/03/2013

3. **Opération soumise au contrôle** : ACQUISITION

4. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

Commune de CAHORS

Situé au 72 rue du château du roi, sur parcelle cadastrée CD 174 d'une contenance de 237m², immeuble ancien composé d'un corps donnant rue du château du roi, à l'arrière de ce corps de bâtiment figure une coursive, partiellement ouverte, desservant à l'étage une passerelle couverte et une terrasse.

A l'arrière de cette coursive un corps de bâtiment plus imposant.

Cet immeuble comprend au total 7 logements dont la superficie totale est de 177m².

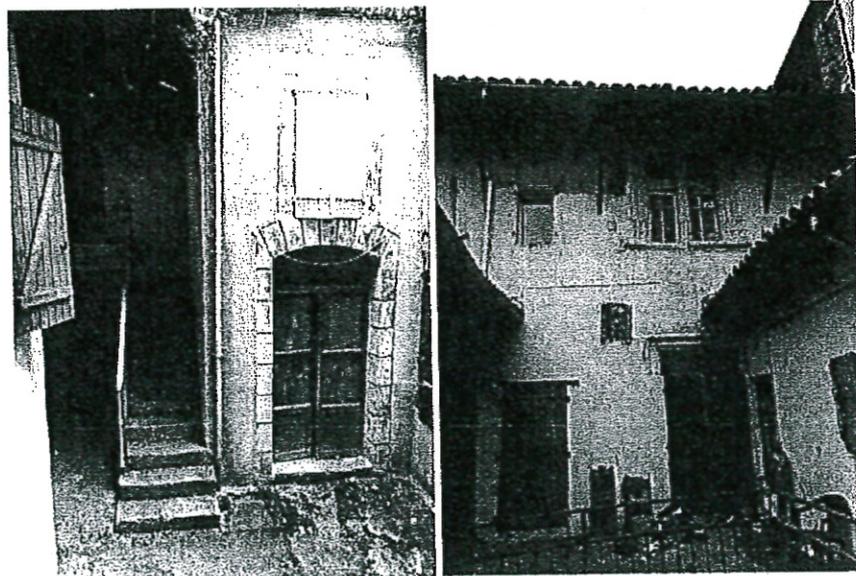
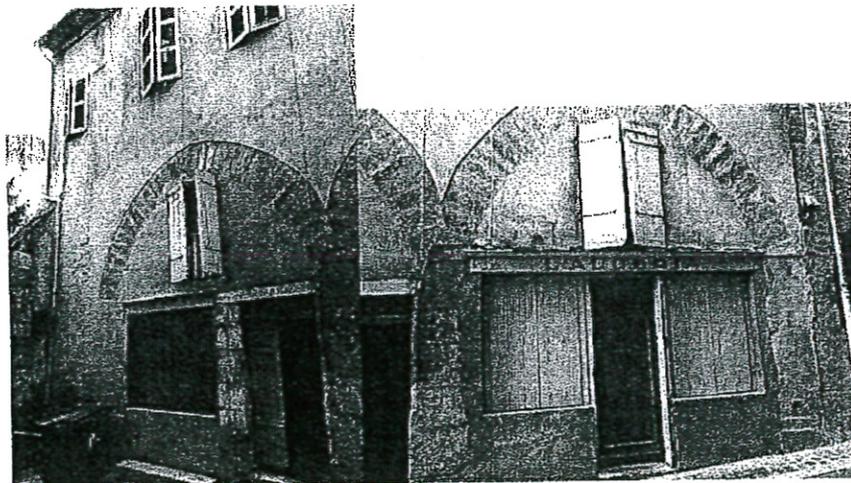
Ces logements sont dans un état avancé de dégradation.

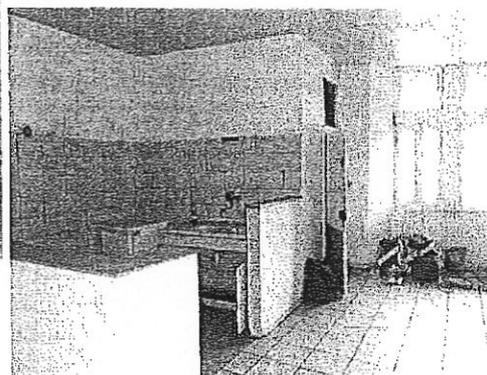
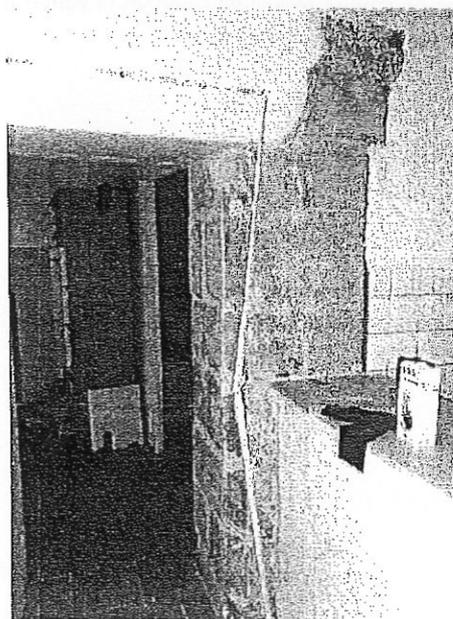
Les couvertures sont à revoir, des travaux de réfection des parties communes sont à prévoir (coursive et galerie) pour stopper la dégradation des structures et assurer la sécurité des personnes.

Par contre les ossatures des charpentes sont, selon les expertises, dans un état satisfaisant.

Les divers devis avancent des montants de travaux très importants.

Le devis de démolition s'élève à 425 400 € HT





5. Situation locative : libre

6 Détermination de la Valeur Vénale actuelle:

suite à l'arrêté en date du 27 décembre 2012 déclarant cet immeuble insalubre à titre irrémédiable, l'évaluation doit s'effectuer dans le cadre de la loi VIVIEN à savoir selon la récupération foncière.

(valeur du terrain nu – travaux de démolition)

Ce mode d'évaluation est applicable y compris si pour des raisons urbanistiques ou architecturales les bâtiments ne sont pas démolis.

Cet indemnité est réduite du montant des frais de relogement des occupants (cette mesure ne concerne pas cet immeuble puisque les occupants 'ont été relogés par le propriétaire)

Le devis des frais de démolition s'élève à 425 400 € HT

Compte tenu de ce montant très élevé la méthode de la récupération foncière aboutit dans tous les cas à une valeur négative (même en retenant la valeur la plus élevée du terrain) aussi il sera retenue une valeur forfaitaire.

La valeur de 35 000€ a été arbitrée.

7. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

À CAHORS

Le 5 février 2014

P/La Directrice Départementale des
Finances Publiques

L'Inspectrice du Domaine

Béatrice CALAS

