



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/02/25

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi

Cité administrative-Bat D finances

18 avenue du maréchal Joffre

81 013 Albi cedex 9

Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques du Tarn

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eric BRELURUT

Courriel : eric.brelurut@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 63 49 28 33

06 21 09 11 57

Réf DS: 20571972

Réf OSE : 2025-46042-01257

à

Commune de Cahors

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :

CAHORS

Adresse de l'opération:

Centre historique

Département :

LOT

Dépense prévisionnelle :

- Indemnités principales :

657194€

- Indemnités accessoires et aléas :

211502€

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

commune de CAHORS

affaire suivie par : Monsieur Daouda DIARRA

2 - DATE

de consultation : 08/01/25

de réception : 08/01/25

de visite sommaire du périmètre: 04/02/25

de dossier en état : 04/02/25

négocié au :

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre de la mise en place du dispositif ORI, la commune a identifié un ensemble de bien en état de dégradation dans le centre ancien qui feront l'objet d'une injonction de travaux. En cas d'inaction de la part des propriétaires, la commune peut engager une expropriation à condition d'avoir obtenu préalablement une DUP

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Immeuble	Adresse	SH estimée	niveaux	Occupation	Description
1	97 Boulevard Gambetta	450	4	4 logements vacants 1 local commercial occupé	Le local commercial (218m ²)est occupé par une pharmacie rue Gambetta . Les logements (232m ²) ne sont plus occupés depuis des années. Problèmes d'infiltrations
2	9 Rue des trois Baudus	395	3	5 logements partiellement occupés	bâtiment en mauvais état – logements partiellement occupés (squattés?)
3	21 rue des Trois Baudus	141,6	3	3 logements vacants	Immeuble vacant depuis de nombreuses années. Toiture HS . Travaux d'office (mur)
4	11 Rue Saint André	144	3	1 logement occupé (Pas d'information exacte)	local commerciale en RDC inoccupé. Une cave pleine de salpêtre
5	88 Rue des Soubirous	182	3,5	1 logement vacant	Dans une ruelle – fenêtres cassées, pas habité depuis plus de 40 ans
6	9005 impasse de Fouillac	271,2	3	2 logements vacants	MH entièrement vide. Intérieur à refaire entièrement (planchers, escaliers...)
7	2 Rue du Four Sainte Catherine	230	5	3 logements vacants	immeuble en mauvais état
8	32 Rue du Four Sainte Catherine	766	2,5	5 logements vacants et 1 logement occupé	maison de tour médiévale MH(façade classée). Un appartement encore habité – une partie à démolir – accessibilité restreinte

9	111 rue Feydel	221,2	3,5	5 logements partiellement occupés et 9 dépendances 2 logements vacants et 1 local	ensemble architectural majeur face à l'ancienne prison. Etat dégradé mais encore habité
10	102 rue des Soubirous	230	2,5	5 logements partiellement occupés et 9 dépendances 2 logements vacants et 1 local	ensemble architectural majeur face à l'ancienne prison. Etat dégradé mais encore habité

Les coûts de rénovation moyens sont estimés à 2700€/m², soit un montant équivalent à un logement neuf grand standing (cote Callon).

De fait, les bâtiments, souvent situés dans des ruelles inaccessibles en voiture sont quasiment invendables en l'état. Leur valeur est donc souvent symbolique

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur : Le secteur sauvegardé de Cahors couvre les quartiers enclos anciennement par le rempart médiéval ainsi que leur faible extension au nord. Inclus désormais dans l'urbanisation de la presqu'île du Lot et au delà, le secteur sauvegardé de Cahors constitue le quartier central de l'agglomération. Ainsi, le caractère du secteur sauvegardé est celui d'un centre ville dont les fonctions prédominantes sont l'habitat, les équipements, les commerces et services, ainsi que les activités non nuisantes.

Ainsi, la politique de la commune et le règlement du plan de sauvegarde visent prioritairement une revitalisation du centre ancien en complémentarité avec le reste du centre de la ville qui s'étend sur

l'ensemble de la boucle du Lot.

En ce sens, le but du règlement -qui augmente considérablement les protections- est de développer la fonction résidentielle et facilitant l'apport des aménités nécessaires à l'attraction d'une nouvelle population. Sont ainsi prévues tant la réhabilitation des logements que la possibilité d'adaptation du patrimoine aux exigences actuelles de l'habitat à condition, simultanément, de conserver et de mettre en valeur les éléments des édifices et des espaces de la ville.

Par l'éclaircissement des locaux -y compris par la démolition de parties de bâtiments à conserver dépourvues d'intérêt patrimonial-, par la reconquête des parties hautes des constructions, par la possibilité pour les parcelles exiguës bâties à 100% d'y trouver des terrasses..

5.2 Réseaux :

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- pharmacie : 200 000€
- Immeubles non habités : 137280€
- Immeubles encore habités : 319914€

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à :	657194€
--	----------------

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (**):	211502€
--	----------------

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À	868696€
---------------------------------	----------------

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 66719 €,

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 144783 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

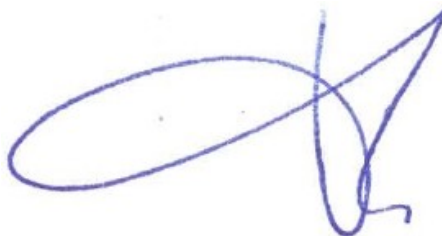
10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
La Responsable du pôle d'évaluation domaniale

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a small hook at the bottom.

Florence GALEOTTI
Inspectrice divisionnaire