

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° E-2025-358

PORTANT DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DES TRAVAUX DE RESTAURATION
IMMOBILIÈRE DE DIX IMMEUBLES DANS LE CENTRE ANCIEN DE CAHORS

La préfète du Lot,

Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre national du Mérite,

VU les codes suivants :

- code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- code de l'urbanisme ;

VU le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de la préfète du Lot – madame RAULIN (Claire) ;

VU le plan de sauvegarde et mise en valeur « PSMV » approuvé par arrêté préfectoral du 27 mai 2017 ;

VU la délibération du conseil municipal de Cahors en date du 3 mars 2025 décidant d'engager une opération de restauration immobilière sur le centre ancien de Cahors et sollicitant auprès de madame la préfète la mise à l'enquête publique du dossier ;

VU la délibération du conseil communautaire du Grand Cahors en date du 19 décembre 2024 actualisant les statuts de la communauté d'agglomération du Grand Cahors ;

VU l'estimation sommaire et globale de la direction départementale des finances publiques en date du 6 février 2025 ;

VU les pièces du dossier transmis complet le 19 mars 2025 par la commune de Cahors ;

VU la procédure et le déroulé de l'enquête publique, notamment :

- la décision du tribunal administratif de Toulouse en date du 9 avril 2025 désignant monsieur Jean-Marie WILMART, en qualité de commissaire-enquêteur pour la conduite de l'enquête susvisée, et monsieur Gildas CARRÉ en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;
- l'arrêté préfectoral n° E-2025-129 du 19 mai 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière de dix immeubles dans le centre ancien de Cahors ;
- le déroulé de l'enquête publique du 2 juin 2025 au 20 juin 2025, ainsi que le registre d'enquête papier ;
- le rapport d'enquête publique établi par le commissaire-enquêteur comportant le procès-verbal de synthèse des observations du public et questions posées au maître d'ouvrage ainsi que les réponses de ce dernier ;
- les conclusions et avis du commissaire-enquêteur ;

CONSIDÉRANT que le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la reconnaissance de l'utilité publique de l'opération, assorti d'une réserve et de trois recommandations ;

CONSIDÉRANT que les motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération sont exposées dans l'annexe 1 du présent arrêté ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Lot ;

A R R Ê T E

Article 1 :

L'opération de restauration immobilière des dix immeubles cadastrés suivants, dans le centre ancien de Cahors (46000), porté par la mairie de Cahors, est déclaré d'utilité publique :

- CH 568, 569 et 570 : 97 boulevard Gambetta, 61 rue de l'université et 8 rue du docteur Bergougnoux ;
- CD 144 : 9 rue des trois Baudus ;
- CH 655 : 22 rue Saint-Laurent ;
- CD 145/146 : 21 rue des trois Baudus ;
- CE 57 : 11 rue Saint-André ;
- CD 254 : 88 rue des Soubirous ;
- CD 250 : 9005 impasse de Fouillac ;
- CD 106 et 333 : 32 rue du four Sainte-Catherine ;
- CD 213 : 111 rue Feydel ;
- CD 252 : 102 rue des Soubirous.

Article 2 :

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la mairie de Cahors, arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe conformément à l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme.

La mairie de Cahors pourra procéder à l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée telle qu'elle résulte du dossier soumis à enquête publique.

Article 3 :

L'expropriation rendue éventuellement nécessaire par l'absence d'acquisition amiable doit être achevée dans un délai de cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Article 4 :

Pendant une durée continue de deux mois minimum, le présent arrêté sera :

- Affiché en mairie de Cahors et publié par tout autre moyen en usage dans cette commune. Un certificat d'affichage justifiera de l'accomplissement de cette formalité ;
- Publié sur le site internet de la ville de Cahors via le lien www.cahorsagglo.fr.

L'exécutif de cette collectivité certifie l'accomplissement de cette formalité en ce qui le concerne et adresse son certificat à la direction départementale des territoires du Lot, dont les coordonnées postales et électroniques figurent en pied de page du présent arrêté.

Article 5 :

Le secrétaire général de la préfecture du Lot, le directeur départemental des territoires du Lot et le maire de la commune de Cahors, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée au tribunal administratif de Toulouse.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Lot.

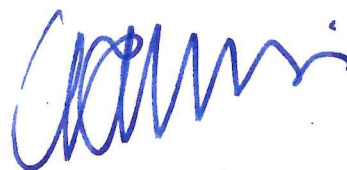
Article final :

Dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur, le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès de la préfète du Lot (*préfecture du Lot, place Chapou, 46009 Cahors cedex*) ; le recours doit être écrit et motivé ; une copie du présent arrêté doit être jointe au recours gracieux ;
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre de la Transition écologique, de la biodiversité et des négociations internationales sur le climat et la nature (*grande arche de la Défense, paroi sud / tour Séquoia, 92055 La Défense*) ; le recours doit être écrit et motivé ; une copie du présent arrêté doit être jointe au recours hiérarchique ;
- d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Toulouse, notamment par courrier (*tribunal administratif de Toulouse, 68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse cedex 07*) ou via l'application *Télérecours citoyen*, accessible depuis le site www.telerecours.fr.

Fait à Cahors, le 02 DEC. 2025

Claire RAULIN



Annexe 1 de l'arrêté déclarant d'utilité publique des travaux de restauration immobilière de 10 immeubles dans le centre ancien de Cahors

Le présent document constitue l'exposé des motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il constitue l'annexe 1 à l'arrêté préfectoral déclarant cette opération d'utilité publique.

Pour rappel, la notion d'utilité publique est appréciée via le mécanisme de la théorie du bilan, dégagée par la jurisprudence administrative : *une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.*

Présentation du projet

Le projet consiste au renouvellement urbain de grande ampleur sur le centre ancien, avec pour objectif de refaire du cœur historique, à partir de ses fonctions de centralité renforcées et par sa requalification urbaine, le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités, source d'équilibre et de cohésion sociale.

Ainsi, face à la vacance immobilière et à la dégradation du bâti conduisant à des habitats indignes au cœur de ville ancien, la ville de Cahors en liaison avec la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, mène un programme de rénovation urbaine à travers la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU).

Dans ce cadre, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) peut être envisagée en complément ; elle constitue un outil coercitif pour traiter l'habitat indigne lorsque les dispositifs incitatifs ne suffisent pas.

Le présent projet concerne la Déclaration d'Utilité Publique de cette Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le centre historique que la ville de Cahors a souhaité engager par un deuxième programme de travaux sur **10** immeubles prioritaires qui présentent un état de vétusté et de dégradation.

Leur état de vacance pour certains, nécessite des travaux de remise en état d'habitabilité eu égard à leur localisation dans le centre historique et à leur intérêt architectural ou patrimonial.

Déroulement de la procédure

En amont de l'enquête publique, des avis des personnes publiques associées ont notamment été sollicités et obtenus. Ces avis et les réponses éventuelles de la commune de Cahors ont été intégrés au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté préfectoral n° E-2025-129 du 19 mai 2025, a fait l'objet d'une publicité régulière dans deux journaux d'annonces légales. Elle a été conduite du 2 juin 2025 au 20 juin 2025.

Le dossier d'enquête publique était disponible sur support papier dans la commune concernée (Cahors). Il était également disponible sur support numérique via le site internet des services de l'État dans le Lot et via le site internet de la ville de Cahors.

Durant l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a assuré trois permanences. 37 observations écrites ont été consignées et analysées par lui. Elles figurent dans le procès-verbal du 20 juin 2025 remis au référent de la communauté d'agglomération du Grand Cahors par le commissaire-enquêteur, à l'issue de l'enquête publique, ainsi que dans le rapport et les conclusions ultérieurs qu'il a également rédigés en date du 18 juillet 2025 et qui ont été rendus publics.

In fine, le commissaire-enquêteur a émis un avis motivé sur le projet, favorable à celui-ci. Il a assorti cet avis de trois recommandations et d'une réserve.

Caractère d'utilité publique de l'opération

La ville de Cahors et la Communauté d'agglomération du grand Cahors ont engagé une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction de la ville dans le cadre du projet « Cœur d'Agglo ».

Le développement durable constitue le fondement de cette intervention, en articulation avec le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable et la démarche innovante « ENERPAT » (énergie patrimoine), qui vise à préparer la prochaine décennie.

Ainsi, face à ces défis significatifs, notamment une vacance importante de logements anciens, concentrée principalement dans le centre-ville, cette situation nécessite une intervention ciblée pour revitaliser le tissu urbain et améliorer les conditions d'habitabilité.

Ces interventions se font au travers d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) dans un cadre incitatif.

Pour inciter les propriétaires réticents à réhabiliter leur propriété, une action de la collectivité dans le cadre d'une ORI (Opération de Rénovation Immobilière) réglementaire permet de mobiliser des aides financières.

Cette ORI doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique soumise à enquête publique.

La démarche adoptée combine incitation et coercition, permettant aux propriétaires de bénéficier d'aides financières tout en les engageant à réaliser des travaux de conformité.

L'objectif est de redonner une attractivité au centre-ville, favorisant ainsi la mixité sociale et générationnelle. Le caractère incitatif de l'OPAH-RU cœur de ville est renforcé par une démarche proactive en direction des propriétaires du parc privé.

Ces opérations visent à mobiliser le parc de logements vacants tout en préservant le patrimoine et en luttant contre l'insalubrité.

Pour mémoire, une ORI du site patrimonial remarquable a déjà été lancée en juin 2016 portant sur des travaux pour la réhabilitation de 7 immeubles dans le secteur sauvegardé de Cahors.

Conséquemment et suite à l'enquête publique diligentée, la déclaration d'utilité publique avait été prononcée arrêtant pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans le délai imparti (article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme).

Le constat de nombreuses situations bloquées malgré les dispositifs d'incitation mis en œuvre, d'une part, et des besoins en logements d'autre part, a conduit à envisager la procédure d'ORI afin d'inciter fermement les propriétaires à réaliser les travaux indispensables pour mettre en conformité ces immeubles et les sortir d'une situation de vacance durable.

L'ORI vient donc en complément de l'OPAH-RU, pour faire évoluer les situations repérées sans issue.

La première ORI rappelée supra, concernant les 7 immeubles sous arrêté préfectoral d'utilité publique datant de 2018 a permis à ces projets d'arriver à leur terme.

Poursuivant la dynamique enclenchée, la collectivité souhaite lancer cette seconde ORI pour les unités foncières supplémentaires concernant 10 immeubles vétustes avec accès indépendants pour les logements existants en rez-de-chaussée et à l'étage.

Les investigations préalables ont permis d'identifier ces immeubles prioritaires, nécessitant une attention particulière. Cette opération apporte des outils coercitifs pour garantir la réalisation des travaux indispensables à la réhabilitation des lieux.

Elle s'inscrit dans une volonté globale de transformation urbaine, visant à restaurer l'image du centre ancien de Cahors et à répondre aux besoins croissants en matière de logement, tout en respectant les droits des occupants et en préservant le cadre de vie.

Conclusions

L'opération de restauration immobilière sur le centre ancien de Cahors peut être reconnue d'utilité publique.

Fait à Cahors, le **02 DEC. 2025**

*Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral déclarant
d'utilité publique des travaux de restauration
immobilière de 10 immeubles dans le centre ancien de
Cahors*

La préfète du Lot,

Claire RAULIN

