

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Pièce 3.A.e. Appréciation sommaire des dépenses

Projet de renouvellement de l'entrée SUD de la Ville de Cahors – volets hydraulique et urbain

Communes de CAHORS, LABASTIDE-MARNHAC, LE MONTAT



Cette partie vise à renseigner le coût du projet y compris des études et des acquisitions foncières.

1. Montant de l'opération

Le montant global de l'opération est estimé à **68 362 817 € Millions d'€ HT**. Le tableau ci-dessous précise la décomposition financière entre études, acquisitions foncières et travaux.

Décomposition financière		
	Volet Hydraulique	Volet aménagement
Études / AVP	1 359 951 € HT	1 809 279 € HT
Acquisitions foncières	25 526 432 € HT	19 869 155 € HT
Travaux	12 940 000€ HT	16 859 000 € HT
Montant total opération	39 826 383 € HT	28 536 434 € HT

Le coût des acquisitions foncières a été déterminé dans le cadre d'une Estimation Sommaire et Globale en date du 25/11/2025 prise par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, ci-après annexée.

** Annexe : Estimation Sommaire et Globale*

Afin d'éclairer la lecture des montants présentés ci-dessus, il convient de distinguer trois grandes catégories d'emprises mobilisées dans le cadre du projet :

- les emprises strictement hydrauliques, correspondant aux acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du recalibrage du Lacoste et des aménagements associés ;
- les emprises urbaines directement emportées par l'hydraulique, situées dans le périmètre d'influence immédiate des travaux et dont la physionomie sera profondément modifiée du fait du déplacement ou de l'élargissement du lit du cours d'eau ;
- les emprises urbaines relevant du seul projet de recomposition urbaine, nécessaires à la cohérence d'ensemble de l'opération (requalification des îlots, recomposition des accès, remise à niveau des trames foncières).

Cette distinction est essentielle pour l'appréciation financière de l'opération. En effet, les dépenses dites « hydrauliques » constituent des coûts définitifs, directement imputables à la réduction de la vulnérabilité et à la sécurisation du secteur. À l'inverse, les dépenses relatives à l'urbain – qu'il s'agisse de l'urbain emporté par l'hydraulique ou de l'urbain pur – ne constituent pas des charges sèches pour la collectivité. Une fois les emprises maîtrisées, celles-ci ont vocation à être réinjectées dans un processus de revente au bénéfice d'opérateurs privés chargés de porter les projets de renouvellement commercial et urbain. La collectivité n'a pas vocation à aménager pour leur compte : elle sécurise les conditions de faisabilité, organise la maîtrise foncière et permet, à terme, la reconstitution d'une offre commerciale adaptée au nouveau fonctionnement hydraulique.

La stratégie financière s'inscrit par ailleurs dans un temps long, cohérent avec l'ampleur de l'opération. Le portage foncier assuré par l'EPF sur une durée maximale de 18 ans répond précisément à cette nécessité de maîtriser la séquence foncière dans des secteurs où l'intervention urbaine est dépendante du phasage hydraulique.

Cette présentation permet enfin d'éclairer le bilan coûts-avantages auquel l'autorité préfectorale puis le juge administratif peuvent être conduits. Les coûts

exposés au titre de l'hydraulique doivent être appréciés au regard des bénéfices attendus en matière de réduction de la vulnérabilité, tandis que les coûts relatifs à l'urbain – bien qu'apparaissant dans le chiffrage brut – sont en réalité adossés à un potentiel de valorisation future, atténuant significativement la charge nette pesant sur la collectivité. L'ensemble des éléments ci-dessus concourt à une lecture proportionnée et équilibrée de l'effort financier requis pour garantir la mise en œuvre de l'opération.

2. Phasage de l'opération

Étant donné le volume de travaux, les différents aménagements seront étalés dans le temps sur plusieurs années. L'opération sera donc réalisée en plusieurs phases de travail distinctes.

Le plan-guide pose les grands principes d'aménagement et un phasage théorique, qui s'adaptera au gré des évolutions réglementaires, commerciales et foncières. Cet effet de levier public sera amplifié par les actions des privés.

- Phase 1 (2025-2028) : recalibrage du Bartassec, sécurisation hydraulique, premiers réaménagements de voirie (RD820), premières opérations de recomposition commerciale (îlot Carrefour)
- Phase 2 (2028-2040) : poursuite des aménagements du boulevard urbain, aménagements paysagers, consolidation de l'offre tertiaire et de loisirs.

Les travaux pour la seconde phase (phase aménagement) pourront débuter après la réalisation de la phase hydraulique. Le financement de chacune des phases est également interdépendant.

D'un point de vue global, le financement de l'opération relève d'un montage partenarial, à l'image du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) "Entrée Sud de Cahors" signé entre le Grand Cahors, l'État et leurs partenaires. Ce dispositif permet d'articuler plusieurs sources de financement, publiques et

parapubliques, selon la nature des interventions (hydrauliques, foncières ou urbaines).

Le volet hydraulique, prioritaire dans le calendrier de mise en œuvre, mobilise principalement les crédits issus des politiques de prévention du risque inondation et de la compétence GEMAPI, sous maîtrise d'ouvrage du Grand Cahors. Le volet urbain et d'aménagement, pour sa part, fera appel à des financements croisés entre la collectivité, l'État et les opérateurs du projet (notamment dans le cadre des acquisitions foncières et des futurs aménagements d'espaces publics).

L'enchevêtrement de ces financements justifie une gouvernance unifiée au sein du PPA, garantissant la cohérence des interventions, la maîtrise du calendrier et la bonne utilisation des fonds publics. Cette coordination permettra d'assurer un phasage maîtrisé entre la réalisation des aménagements hydrauliques et la mise en œuvre des opérations de recomposition urbaine.