



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/11/25

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 : ddip81.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: 26786695

Réf OSE : 2025-46042-70940

à

Communauté d'Agglomération du Grand
CAHORS

**AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :

CAHORS

Adresse de l'opération:

Entrée sud

Département :

LOT

Dépense prévisionnelle :

45 395 587€

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

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération du Grand CAHORS
affaire suivie par : Monsieur Adrien AULIE

2 - DATE

de consultation : 30/09/25

de réception : 01/10/25

de visite sommaire du périmètre: 13/11/25

de dossier en état : 13/11/25

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

L'opération porte sur un ensemble de parcelles bâties et non bâties situées le long de la RD 820, sur les communes de Cahors et du Montat, au sein du périmètre dit « Entrée Sud de Cahors ». Ce périmètre, d'une superficie d'environ 26 hectares, comprend principalement : - des emprises commerciales et artisanales (enseignes nationales et activités de services), - des bâtiments d'activités liés à l'automobile (concessions, garages, services associés), - des surfaces de stationnement et parcelles annexes, - des emprises hydrauliques et espaces naturels en lien avec les cours d'eau du Bartassec et du Lacoste. L'ensemble des biens est concerné par le projet de requalification urbaine et hydraulique porté par le Grand Cahors dans le cadre du PPA « Entrée Sud ».

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

Immeubles bâtis et non bâtis situés le long du ruisseau Bartassec. Les immeubles bâtis sont principalement des locaux professionnels, les locaux d'habitation étant situés sur l'avenue Anatole de Monzie, section CI.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme : Les parcelles sont situées dans diverses zones du PLUI :

Zone UA : La zone UA comprend les espaces urbanisés correspondant au tissu urbain mixte des cœurs de bourgs et centres-villes, comportant majoritairement du bâti ancien et une forme urbaine resserrée. Ces espaces ont vocation à être densifiés et leur rôle de centralité doit être maintenu et renforcé en favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements)

Zone UB : La zone UB comprend des espaces urbanisés à dominante résidentielle situés en continuité des bourgs ou de hameaux anciens et dont le tissu est relativement dense et composé majoritairement de constructions contemporaines. Ces espaces ont vocation à être densifiés et la mixité fonctionnelle existante à être maintenue.

Zone UX2B : La zone UX2 comprend des espaces urbanisés à dominante d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales ou de services). Il s'agit des zones d'activités économiques intercommunales déjà aménagées.

La zone UX2 comprend plusieurs secteurs UX2a et UX2b dans lesquels s'appliquent des règles spécifiques et dont certains sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. atlas des OAP à vocation dominante économique) :

o Secteurs UX2a à vocation industrielle et artisanale : Englandières (commune de Cahors), Les Matalines (communes de Catus et Crayssac), Les Grands Camps (communes de Mercuès et Espère), Les Masséries (commune de Saint-Géry-Vers)

o Secteurs UX2b à vocation mixte et commerciale : Regourd (commune de Cahors), Versailles (commune de Cahors), Labéraudie (commune de Cahors), Route de Toulouse (commune de Cahors), Les Serres (commune de Cahors)

Dans ces secteurs, les projets d'aménagement, de construction ou d'extension doivent être compatibles avec les principes et schémas d'aménagement définis, tout en respectant les dispositions du règlement écrit.

Zone N : La zone N est constituée d'espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels ou de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces espaces ont vocation à être préservés de l'urbanisation en dehors de certains secteurs où certaines constructions sont autorisées sous conditions.

5.2 Réseaux : desservis

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 11/03/2024 en application des dispositions suivantes : la date de référence correspond à la date de création du PLUI du Grand Cahors.

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 :

– Bâtiments d'habitation : 4 577 059€

– locaux d'activités : 24241380€

– immeubles non bâtis : 902 396€

Distinction urbain/hydraulique :

	Habitat	activité	non bâti	total	remploi	éviction
urbain	4 427 059	6 835 300	868 474	12 130 833	1 247 718	2 752 520
hydro	150 000	17 406 080	33 922	17 590 002	1 786 790	6 915 640
total	4 577 059	24 241 380	902 396	29 720 835	3 034 508	9 668 160
Aléas divers (10 % du principal) :				2 972 083		
total général :						45 395 587

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

Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : 29 720 835€

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

– indemnités de emploi dues en cas de DUP, arbitrées à : 3 034 508€

→ dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public

– indemnités d'éviction, arbitrées forfaitairement à : 9 668 160€

en l'état des informations communiquées au service

– aléas divers, arbitrés à 10 % des indemnités principales soit : 2 972 083€

SOIT :

Indemnités principales estimées à 29 720 835€

Indemnités accessoires et aléas divers estimés à 15 674 752€

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

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.

La Directrice départementale des Finances publiques



Anne-Marie AUDUREAU

