

Dossier de presse



*Sélection de la Ville de Cahors pour le Palais de Via
dans le cadre de l'appel à consultation nationale
« Réinventons nos cœurs de ville »*



Lundi 8 avril 2019 à 9h

*Au Palais de Via, 1, rue du Château-du-Roi
à Cahors*



SOMMAIRE

> LE COMMUNIQUÉ	P 3
> RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE	P 4
> UN PROJET DE RECONVERSION	P 6
> LES ÉTAPES DU PROJET	P 8
> LES PARTENAIRES DU PROJET	P 8

Contact : direction de la communication

05 65 20 89 45 ou 06 68 13 03 20



LE COMMUNIQUÉ

Retenue au programme « Action, Cœur de Ville », la Ville de Cahors a pu candidater à la consultation nationale « Réinventons nos cœurs de ville » lancée en décembre. Faisant partie des 5 communes d'Occitanie retenues, elle va bénéficier d'un accompagnement privilégié du ministère de la cohésion des territoires. Ce dernier va offrir de la visibilité à ce site en le faisant bénéficier de cette initiative nationale. La Ville de Cahors a candidaté en présentant un projet de réhabilitation unique localisé au cœur de son centre historique, se composant du Palais de Via (ancienne maison d'arrêt) et du bâtiment dit « des mutuelles » situé en contrebas de l'ancienne prison, au bord du Lot. Sur le fondement de plusieurs études déjà réalisées, ce projet, en conformité avec la stratégie urbaine de reconquête de la centralité, s'inscrit dans une programmation s'appuyant sur les marqueurs de son identité territoriale : le patrimoine, la gastronomie et les paysages. Cette opération mixte devra associer l'habitat (familial et étudiant), l'hébergement touristique, des espaces d'activités pour partie en lien avec les métiers d'art et du terroir, ainsi qu'une offre de stationnement et d'espaces publics favorisant la mobilité douce et préservant la biodiversité en ville.

L'opération s'appuie sur une démarche partenariale. L'engagement de l'Etat repose sur le soutien apporté par la Caisse des Dépôts, Action logement, l'Anah... et par l'Etablissement public foncier d'Occitanie qui, en faisant l'acquisition des deux bâtiments, garantira à la collectivité, à l'Etat et aux futurs opérateurs une maîtrise foncière de l'ensemble et un portage solide.

Les acteurs intéressés par le site cadurcien (maîtrise d'œuvre, opérateurs...) auront la possibilité de candidater dès le mois de juin 2019. La Ville annoncera le nom du (ou des) lauréats en novembre 2019. Leur sélection sera établie selon la conformité des projets aux orientations données et sur les bases du respect des caractéristiques patrimoniales du site.

Si la recomposition de ce patrimoine majeur ne sera pas conduite directement par la Mairie de Cahors ou par l'Etat, le cadre de cette consultation permettra à la collectivité et à l'Etat d'être les garants des orientations voulues pour ce lieu et que l'évolution du Palais de Via se fera dans le respect des valeurs et des caractéristiques patrimoniales du site.

RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE

Ayant fait partie des premières villes éligibles au programme « Action, Cœur de Ville », qui, instauré par l'Etat, est l'expression de la politique de cohésion des territoires, la Ville de Cahors a pu candidater à la consultation nationale « Réinventons nos cœurs de ville ». Elle a présenté un projet unique localisé au cœur de son centre historique, se composant du Palais de Via (ancienne maison d'arrêt) et du bâtiment dit « des mutuelles » situé en contrebas de l'ancienne prison, au bord du Lot.

5 projets retenus en Occitanie

Le dossier de candidature de la Ville de Cahors a été sélectionné le 19 mars dernier par le Commissariat général à l'égalité des territoires à Paris. Parmi les 222 villes du dispositif « Action, Cœur de Ville », 111 ont candidaté et 54 villes ont été lauréates. Cahors fait partie des 5 villes retenues en Occitanie.

La constitution du dossier dans les délais impartis a nécessité une forte implication des élus et des services de la Ville. Les 35 pages du dossier, illustrées par des croquis, des plans, des photos ont permis de mettre en évidence l'opportunité de ce site et la cohérence du projet de la ville.

L'objectif du dispositif *Réinventons nos cœurs de ville*

L'objectif annoncé par le ministère de la cohésion des territoires est de permettre à des villes moyennes de rénover un site emblématique des centres-villes tout en encourageant les projets urbains innovants. Ce dispositif permet :

1 – D'apporter une caution aux projets majeurs

Le ministère de la Cohésion des territoires, le ministère de la Culture, la Cité de l'architecture et du patrimoine et les partenaires financiers du programme Action Cœur de Ville (Banque des territoires, Action Logement et Anah) ont, en retenant le projet « Palais de Via », apporté leur caution aux orientations données par la collectivité. Ils garantissent le potentiel et la qualité d'un projet répondant à ces enjeux majeurs.

2- D'offrir une visibilité nationale à l'opportunité que constitue le Palais de Via

La mise en lumière par le ministère du site cadurcien va permettre à des opérateurs locaux, régionaux ou nationaux d'avoir connaissance de cette opportunité et de candidater. Cette visibilité est une chance pour la ville, qui verra apparaître avec leur arrivée, un nouveau levier en faveur de la reconquête du patrimoine du cœur historique. Aux côtés des bailleurs, des propriétaires occupants, des investisseurs locaux, les futurs candidats contribueront à la valorisation du patrimoine de ce quartier majeur du Cahors

POUR RAPPEL : LE DISPOSITIF ACTION COEUR DE VILLE

La Ville de Cahors et le Grand Cahors ont été retenus dans le cadre du programme « Action, Cœur de Ville », qui, instauré par l'Etat, est l'expression de la politique de cohésion des territoires. Cahors fait partie des premières villes signataires le vendredi 13 juillet 2018. Les collectivités (la Ville de Cahors et le Grand Cahors), l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés localement, ont signé une convention-cadre qui fixe les engagements de chaque partie pour une durée de 5 ans.

Le programme « Action, cœur de ville » répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Si un cœur de ville moyenne se porte bien, c'est l'ensemble du bassin de vie, y compris dans sa composante rurale, qui en bénéficie.



Michel SIMON entouré de Jacqueline GOURAULT, ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et de Julien DENORMANDIE, ministre chargé de la ville et du logement.

médiéval. Le cadre de cette consultation permettra à l'Etat et la mairie de Cahors de préserver les orientations privilégiées sur ce site et de garantir que l'évolution du Palais se fera dans le respect des valeurs et des caractéristique patrimoniales du Palais de Via.

3 – D'apporter un soutien financier et technique

Pour lancer son appel à projet, la Ville de Cahors bénéficiera, grâce au dispositif national, d'une expertise et d'une ingénierie ainsi que d'une subvention de 30 000 €. Le soutien technique s'apparente à une boîte à outils administratifs qui facilitera la constitution de cahiers des charges, de mises en groupement de consultation...



UN PROJET DE RECONVERSION

Le projet global se compose du Palais de Via et du bâtiment dit « des Mutuelles ». Sur le fondement de plusieurs études déjà réalisées à l'échelle du site et du quartier, à la lumière des ambitions du Projet de territoire et en conformité avec les objectifs de la stratégie urbaine « Cahors, Cœur d'agglomération », la Ville et ses partenaires ont imaginé une reconversion opérationnelle qui garantit la préservation et la valorisation de la splendeur patrimoniale du site.

Le palais de Via (propriété de l'Etat)

Edifice emblématique de la ville de Cahors, le Palais a marqué, dès les XIII^e et XIV^e siècles, le paysage urbain de la cité. Attribué à Pierre de Via, consul de Cahors de 1314 à 1315 et neveu du Pape Jean XXII, ce bâtiment témoigne de l'opulence de son époque. Il fut modifié en prison au XIX^e siècle, puis devint une maison d'arrêt jusqu'en 2012. Méconnu des Cahorcis, ce site suscite la curiosité de ses habitants qui considèrent le Palais comme un emblème symbolique et historique de la ville, alimentant encore parfois localement quelques rumeurs et fantasmes. Il conserve une qualité de bâti remarquable malgré son grand âge ; un atout qui rendra sa mutabilité d'autant plus faisable.



Le bâtiment « des mutuelles » (propriété des Mutuelles de France)

L'ensemble immobilier appartenait au collège Pélégry aux XV^e et XVI^e siècles. Il a connu de nombreuses transformations au cours des siècles suivants et ne conserve aujourd'hui que très peu de vestiges anciens. Situé aux bords du Lot, en contrebas de Palais de Via, ce bâtiment revêt une importance stratégique majeure pour la requalification de l'ancienne maison d'arrêt.

Deux entités pour un projet multi facettes

Les deux ensembles représentent une surface d'environ 3 723 m² dont une emprise au sol d'environ 1 970 m² pour une surface bâtie totale d'environ 2 600 m². L'ensemble immobilier ainsi constitué peut permettre d'assurer une fonction ascensionnelle entre la partie basse et la partie haute de la Ville.

Pensée à l'échelle de Cahors, les orientations inscrites par la Ville dans le dossier de candidature et imaginées pour ce site s'appuient sur les marqueurs de l'identité territoriale : le patrimoine, la gastronomie et les paysages. Cette opération mixte, en parfaite conformité avec Cahors, Cœur d'agglomération, a pour objectif d'ouvrir architecturalement le site et d'y donner vie en l'ouvrant à différents publics (habitants, étudiants, consommateurs, touristes...). Il participe et complète le travail de co-construction citoyenne engagé à l'échelle de la rue du Château du roi (ULG et Urbact).



Cette opération associerait :

- L'habitat en direction de divers publics (familial et étudiant) qui renforcerait l'engagement d'opérateurs immobiliers actuellement motivés par l'OPAU-RU et les outils financiers mobilisés par Action Cœur de Ville (défiscalisation Malraux, Anah, Action Logement, aides des collectivités).
- L'hébergement touristique, (chambres et/ou appartements) qui prendrait place dans un contexte de croissance du marché local.
- Des locaux d'activités, en résonance avec l'offre proposée dans la rue du Château du Roi, autour des métiers d'art et du terroir.
- Un tiers-lieu dédié aux écosystèmes « terroir et art de vivre », qui renforcerait le modèle d'excellence territoriale (gastronomie, AOC...).
- Une offre de stationnement qui répondrait aux besoins des occupants, des visiteurs et des habitants du quartier.
- Un cheminement public favorisant la mobilité douce et préservant la biodiversité en ville. Ce nouvel axe ville haute/ville basse offrirait une déambulation nouvelle dans un lieu réouvert au public après des siècles de fermeture.



LES ÉTAPES DU PROJET :

- **Valorisation du Palais de Via.** Actuellement propriété de l'Etat, ce bâtiment est aujourd'hui désaffecté. L'Etat, avant de céder le bâtiment, s'est engagé à réaliser un diagnostic patrimonial du site et à le classer au titre des Monuments historiques. Cette étape facilitera l'obtention d'aides financières spécifiques aux porteurs de projet au titre de la revalorisation du patrimoine.
- **Acquisition du foncier par l'Etablissement public foncier d'Occitanie :** L'EPFO a été mandaté pour acheter le bâtiment dit « des mutuelles » et pour acquérir le Palais de Via. Ce partenaire du projet accompagnera la collectivité d'un point de vue technique (sécurisation des sites, démolitions, nettoyages et réalisation d'études nécessaires...), administrative et juridique en assurant une assistance et un accompagnement à la rédaction des cahiers des charges et du choix du futur lauréat.
- **Juin 2019, lancement de l'appel à projet et visite des sites retenus.** Suite à ces visites, les opérateurs remettront, ou pas, une offre de candidature afin d'investir sur le site.
- **Novembre 2019 : choix des prestataires** qui devront garantir à la Ville de Cahors un projet conforme aux orientations données et en accord avec les caractéristiques patrimoniales du site.
- **Juillet 2020, annonce du groupement lauréat.**

LES PARTENAIRES DU PROJET

- **L'Etat**, par le truchement de la Direction départementale des territoires (DDT) du Lot qui coordonne l'Action cœur de Ville dans le Lot et de l'ABF, sera garant de la qualité patrimoniale du futur projet. Les échanges techniques préalables au dépôt de la candidature Réinventons nos coeurs de ville ont permis de partager entre les représentants de la Ville de Cahors et de l'Etat déconcentré le sentiment selon lequel cet appel à projets constitue une réelle opportunité tant pour Cahors que pour éviter que la déshérence du Palais de Via ne se prolonge.

L'engagement de l'Etat repose également sur le soutien apporté par ses partenaires : la Banque des Territoires, Action Logement pour l'aide à la rénovation immobilière, et l'Anah.

- **L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) :** Ce partenaire accompagnera la collectivité d'un point de vue technique, administratif et juridique ; il s'appuiera sur ses dispositifs d'intervention adaptés à l'action en centres anciens (fonds de compensation de la surcharge foncière, cofinancement d'études pré-opérationnelles de maîtrise d'œuvre, diagnostic bâtimentaire, travaux de sécurisation ou démolition des biens...).
- **Le Groupe Caisse des Dépôts :** parmi les dix « Villes Démonstrateurs » lauréates, la Ville de Cahors, accompagnée du Grand Cahors, a signé la convention cadre « Centre-ville de Demain » avec la Caisse des Dépôts le 10 juin 2016. Celle-ci est également signataire de la convention cadre ACV. Le Groupe a fait bénéficier la collectivité de cinq études en lien avec le projet.
- **L'Urbact Local Group (ULG) de Cahors :** dans le cadre du programme européen URBACT 3, la Ville de Cahors a rejoint le réseau Int-Herit, un consortium de neuf petites et moyennes villes européennes organisées autour de l'expérimentation de démarches de démocratie participative à partir d'une action propre à chaque territoire autour de la valorisation d'un site ou d'un lieu

à enjeu patrimonial ou culturel fort. Etant donné la convergence des démarches sur la rue du Château-du-Roi, la Ville a saisi cette opportunité pour créer un ULG dédié au devenir de la rue et à son développement. Cet espace de dialogue, d'échanges et de co-construction est constitué de représentants des usagers du quartier : habitants, commerçants, actifs, usagers de la rue (piétons, cyclistes ou automobilistes)... Le Groupe scolaire Saint-Etienne est également un partenaire actif de l'ULG, force de propositions.

- **Les opérateurs privés** : outre les propriétaires cadurciens qui engagent des travaux de rénovation dans leurs biens et l'arrivée de nouveaux investisseurs locaux, la collectivité constate le retour d'investisseurs de niveaux régional et national sur le centre historique. Aujourd'hui, six de ces nouveaux investisseurs préparent/engagent des programmes de rénovation patrimoniale sur le Site patrimonial remarquable (ex secteur sauvegardé) et sont informés d'un éventuel projet autour du Palais de Via.

