

# Dossier de presse



## *Signature de déploiement de la convention Action Coeur de Ville et signature de la convention Action Logement*



**Mardi 4 juin 2019 à 11h45**  
Salle Henri-Martin - Hôtel de Ville - Cahors



# SOMMAIRE

> LE COMMUNIQUÉ	P 3
> PHASE 1 - CAHORS RETENUE AU DISPOSITIF ACTION CŒUR DE VILLE	P 4
> PHASE 2 - LE DÉPLOIEMENT DU DISPOSITIF ACTION CŒUR DE VILLE	P 4
>EXEMPLE DE RÉHABILITATION	P6

Contact : direction de la communication

05 65 20 89 45 ou 06 68 13 03 20



# LE COMMUNIQUÉ

La Ville de Cahors et le Grand Cahors ont été retenus dans le cadre du programme « Action cœur de ville » instauré par l'Etat. Dans la phase d'initialisation, Cahors a été une des premières villes de France à signer la convention Action cœur de ville grâce à l'avancement des engagements pris auprès des partenaires (Etat, Région, Département, Grand Cahors, Anah, Caisse des dépôts-Banque des territoires, Action Logement, Etablissement Public Foncier et EPARECA) et grâce à un programme d'actions opérationnel (complexe cinématographique, opération d'amélioration de l'habitat, réaménagement de la rue du Château-du-Roi, modernisation de la Halle...).

Ce 4 juin 2019, une nouvelle étape est franchie.

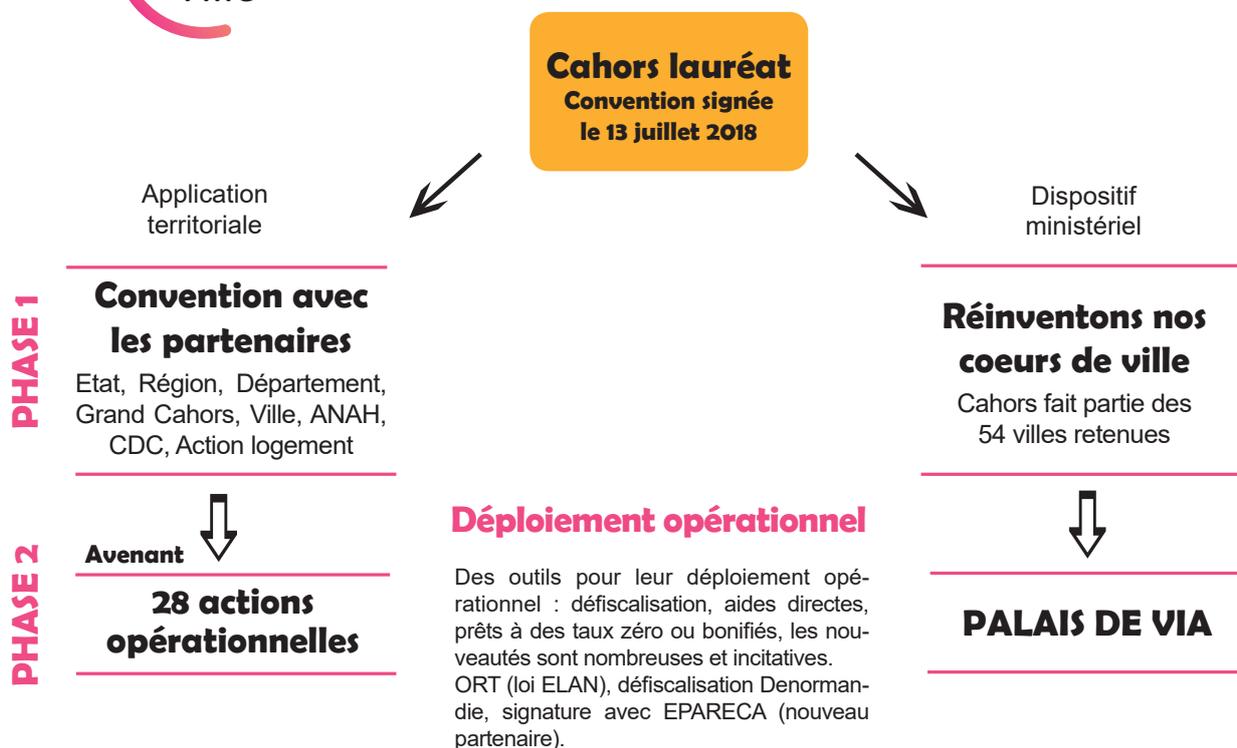
D'abord, en s'engageant dans le déploiement de 28 actions majeures au profit de la centralité : une première à l'échelle des 13 départements de la région Occitanie.

Ensuite en signant avec Action Logement une convention qui permettra de mobiliser ici, sur le territoire, les fonds versés par les entreprises locales en faveur de la production de logements pour leurs salariés.

Cette nouvelle étape du projet cadurcien en faveur de son centre-ville et, par effet d'entraînement, de l'ensemble de la cité et de son bassin de vie, permet de doter la ville de nouvelles mesures incitatives à l'investissement privé :

- Défisicalisation Denormandie pour les particuliers et les opérateurs qui rénoveront des logements à des fins locatives, en centre-ville, à St-Georges et à Cabessut,
- Mobilisation de nouvelles ressources dans le cadre de financement du Groupe Action Logement (subventions et prêts amortissables ou à taux 0% jusqu'à 1 000€/m<sup>2</sup> de surface habitable),
- Engagement d'un nouveau partenariat avec l'Epareca, (l'Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) que la Ville mobilisera pour fusionner les rez-de-chaussée commerciaux afin de mettre sur le marché des cellules de plus grande taille propices à l'implantation d'enseignes nationales au cœur de la ville.

A l'exemple de Madame Favereau qui a entrepris une opération de réhabilitation d'un immeuble place Chapou, nombreux sont les particuliers et opérateurs qui s'engagent, certains du potentiel d'investissement que représente Cahors. Précurseur d'un engagement nouveau des pouvoirs publics en faveur de la redynamisation des centralités, Cahors offre désormais, en complément des aides mobilisables à travers l'OPAH-RU et l'opération « façades », des subventions, prêts et autres instruments de défiscalisation qui accompagneront la réhabilitation des logements du cœur de ville.



## **PHASE 1 - CAHORS RETENUE AU DISPOSITIF ACTION CŒUR DE VILLE**

La Ville de Cahors et le Grand Cahors ont été retenus dans le cadre du programme « Action cœur de ville » instauré par l'Etat. Cahors était alors parmi les premières villes signataires le 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.

## **PHASE 2 - LE DÉPLOIEMENT DU DISPOSITIF ACTION CŒUR DE VILLE**

Opérationnelle, cette deuxième étape, outre qu'elle prolonge le soutien des partenaires aux projets engagés par la Ville de Cahors et le Grand Cahors (Cinéma, Halle, Musée, voiries et espaces publics...), offre au territoire et à ses habitants de nouveaux dispositifs pour la mise sur le marché de logements rénovés sur un périmètre élargi composé de la boucle de Cahors jusqu'aux remparts nord et des quartiers de Cabessut et de St-Georges. Défiscalisation, aides directes, prêts à des taux zéro ou bonifiés, les nouveautés sont nombreuses et incitatives.

### > **Action Logement, partenaire du territoire**

Les missions principales d'Action Logement, partenaire majeur du dispositif « Action Cœur de ville », consistent à accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle ainsi que de construire et financer des logements conventionnés.

Action Logement aide ainsi à rééquilibrer le tissu urbain des villes moyennes en produisant du logement rénové au cœur des villes, adapté aux conditions d'habitabilité du XXIème siècle.

Action Logement mobilise les fonds de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) versés par les entreprises pour un montant total à l'échelle nationale de 1.5 milliard d'euros sur 5 ans. Il s'agit donc de financer, en subventions et en prêts, les travaux de restructuration et de réhabilitation des immeubles pré-fléchés dans le dispositif Action Cœur de Ville. Cahors peut désormais prétendre à mobiliser des fonds pour plusieurs opérations de réhabilitation de logements en centre-ville. Une dizaine d'immeubles/opérations a d'ores et déjà été identifiée pour bénéficier, sans attendre, de ce nouveau partenariat.

### > **L'ORT : nouveau périmètre, nouveau programme de défiscalisation**

L'opération de revitalisation de territoire (ORT) mis en œuvre par l'Etat en février 2019 est un outil puissant à la disposition des villes pour conforter les centralités. Autrefois réservé aux grands pôles urbains, cet outil créé par la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) du 23 novembre 2018 offre des avantages concrets, notamment juridiques et fiscaux, afin de :

- Favoriser la réhabilitation de l'habitat : accès prioritaire aux aides de l'Anah, éligibilité à la défiscalisation Denormandie dans l'ancien,
- Mieux maîtriser le foncier : droit de préemption urbain renforcé, droit de préemption dans les locaux artisanaux,
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux : permis d'innover, permis d'aménager multi-site...

Ainsi, depuis le 1er janvier 2019, les futurs propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé. C'est un moyen pour les collectivités locales d'associer les investisseurs privés à l'amélioration de l'habitat insalubre.

L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués, rénovation intégrant un volet énergétique. Sur Cahors, le dispositif de défiscalisation Denormandie est désormais accessible aux investisseurs, qu'ils soient locaux ou promoteurs, lorsqu'ils engagent la rénovation de logements situés en centre-ville, à St-Georges ou à Cabessut.

En synthèse, le dispositif permet :

- d'acheter un bien,
- d'Engager 25 % du coût d'achat en travaux de réhabilitation,
- d'obtenir ainsi une déduction fiscale jusqu'à 21 % du coût total,
- sur la base d'un engagement de location à loyer conventionné pendant 9 ans.



### > EPARECA : au service du commerce et de l'artisanat

EPARECA est l'Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux. Il assure, sur saisine des collectivités, la création, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales. Jusqu'à présent acteur principalement présent dans les grandes métropoles, il devient partenaire des villes moyennes.

Il se charge :

- d'acquérir des cellules commerciales afin de les agrandir et de les restructurer dans le but de conforter la commercialité des centres-villes,
- de la commercialisation et de la gestion locative des surfaces restructurées.

Une fois les activités pérennisées et une rentabilité d'ensemble évaluée, la surface commerciale ou artisanale est mise sur le marché de l'immobilier privé.

A Cahors, plusieurs rez-de-chaussée commerciaux ont d'ores et déjà été identifiés afin de mobiliser l'établissement dans l'objectif de remettre sur le marché des cellules de plus grande dimension. En effet, le centre-ville de Cahors intéresse plusieurs enseignes nationales dont le concept et le modèle économique impliquent l'implantation dans des cellules commerciales de moyenne et grande surfaces.



## EXEMPLE DE RÉHABILITATION

### Le projet Lavignolle-Favereau, 19 place Chapou

Madame Favereau est Toulousaine, urbaniste de profession, à la recherche d'un projet d'investissement reposant sur 3 critères :

- Une ville bénéficiant de dispositifs d'aides aux investissements
- Un bâti reconnu pour ses qualités patrimoniales
- Un centre-ville attractif, support à un projet éthique et social

Elle ne connaissait pas Cahors. Pourtant, ses recherches, menées à l'échelle régionale, lui ont fait choisir la cité cadurcienne pour mettre en œuvre son projet. Les dispositifs existants et le volontarisme local ont retenu son attention :

- L'OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain) : subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), couplées aux aides des collectivités pour l'amélioration de l'habitat (prime à la « sortie de vacance », prime ENERPAT pour la réhabilitation énergétique du bâti ancien, éco-chèque de la Région Occitanie...),
- L'« Opération Façades » : subvention de 50% possible sur le montant HT des travaux de façade,

- Les dispositifs de défiscalisation Malraux et Denormandie,
- L'aide à la requalification du parc de logements inconfortables ou insalubres de la Région Occitanie, pour l'amélioration énergétique, la valorisation patrimoniale et la mise en accessibilité des logements,
- Une aide supplémentaire d'Action Logement: jusqu'à 500 € du m<sup>2</sup> sous forme de subvention et 500 € du m<sup>2</sup> de prêt au taux de 1%...

Autant de mesures incitatives auxquelles le projet est éligible.

Le projet consiste en l'acquisition d'un immeuble jouxtant la cathédrale avec double exposition : l'une sur la place du marché, l'autre sur le cloître de la cathédrale. D'une surface de 500 m<sup>2</sup>, l'immeuble aurait pu, par le passé, être divisé en démultipliant les petits logements. C'était sans compter sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé qui interdit ces projets de division, l'objectif consistant à remettre sur le marché des logements familiaux afin d'assurer le rééquilibrage social et générationnel du centre-ville. Madame Favereau et Monsieur Lavignolle (maître d'ouvrage) ont fait de cette orientation locale un choix résolu. Il consiste à offrir des espaces vastes pour l'accueil des familles. Ainsi, ce sont 7 logements qui seront remis sur le marché immobilier, dont deux vastes appartements permettant le retour des familles en centre-ville. Une opération exemplaire qui accompagne de nombreuses réhabilitations en cours dans le centre de Cahors.

*Agence phBa, maître d'oeuvre du projet du 19, place Chapou*

