

Dossier de presse

Réhabilitation complète d'un immeuble patrimonial place Chapou



Jeudi 26 septembre 2019 à 11h30
19, Place Chapou - Cahors



la ville est belle !



www.cahorsagglo.fr

SOMMAIRE

Projet du 19, place Chapou	p 3
Un projet d'investissement	p 4
7 logements et un rez-de-chaussée d'activités	p 4
Le programme des travaux	p 5
Le financement du projet	p 6
L'étiquette énergétique	p 8



CONTACTS PRESSE

> Service Communication du Grand Cahors - Vivien COSTE, directeur de la communication - acastelgay@grandcahors.fr - www.cahorsagglo.fr

> Service Habitat du Grand Cahors - Sophie Raynal, chargée de mission habitat sraynal@grandcahors.fr - 05 65 20 89 24

Projet investissement locatif 19, place Chapou

Réhabilitation d'un immeuble patrimonial

Le projet consiste en la réhabilitation complète d'un immeuble vacant et dégradé jouxtant la cathédrale avec double exposition : l'une sur la place Chapou, l'autre sur le cloître de la Cathédrale. Une recombinaison patrimoniale entre l'espace cathédral et la place Chapou a permis l'engagement du projet. Les propriétaires ont inscrit les orientations de cette réhabilitation dans la démarche « cœur d'agglo » en proposant de dédier une surface plancher de 500 m² aux logements familiaux sur les espaces courants et aux logements étudiants grâce à la requalification des combles. Le projet contribue au rééquilibrage social et générationnel du centre-ville.

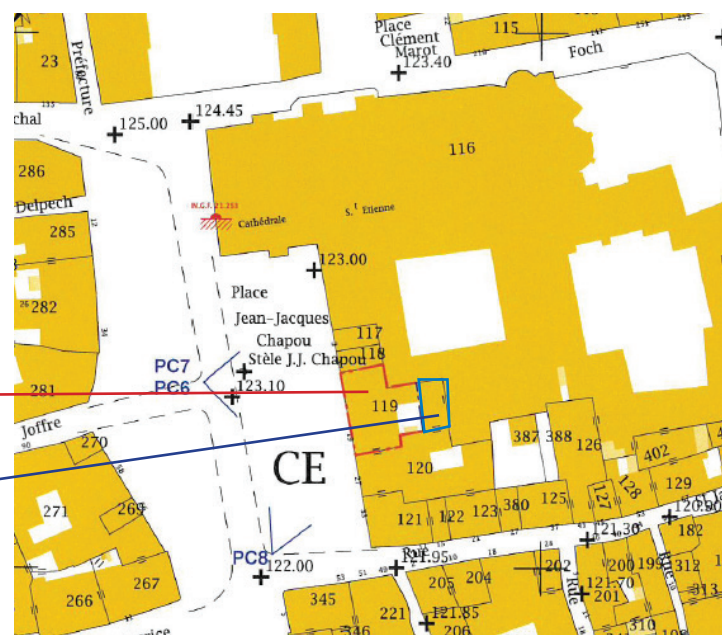
À noter que c'est l'immeuble qui a été concerné par l'effondrement d'une partie de la corniche au mois de juin. Loin d'être en déshérence, cet immeuble était en voie de réhabilitation puisque les entreprises s'étaient déjà vues confier, par les nouveaux propriétaires, les différents lots constitutifs de la présente réhabilitation.

Ainsi, ce sont 7 logements qui seront remis sur le marché immobilier, dont deux vastes appartements permettant le retour des familles en centre-ville.

Cette opération, par sa visibilité et son ampleur, constitue un exemple de réhabilitation dans le centre de Cahors.

Parcelle concernée par la réhabilitation du 19, place Chapou

Achat d'une partie de la parcelle par l'État pour réaliser le projet global du « domaine cathédral ».



Un projet d'investissement

Ce projet, porté par deux professionnels toulousains de l'architecture, témoigne du retour progressif des investisseurs. La palette d'aides proposées dans le cadre de l'OPAH-RU encourage aujourd'hui les porteurs de projets à investir dans la cité.

Pour l'immeuble du 19, place Chapou, les deux intervenants d'origine toulousaine recherchaient un projet qui repose sur 3 critères :

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

Leurs recherches menées à l'échelle régionale les ont conduits à Cahors, une ville qu'ils ne connaissaient pas. Ils ont appris à découvrir et à aimer le lieu.

7 logements et un rez-de-chaussée d'activités

⇒ **4 logements** seront conventionnés avec l'Anah :

- Au R+1, un appartement familial de type 4 de 112 m² avec un « loyer intermédiaire » de 648€ / mois hors charges,
- Au R+2, un appartement familial de type 5 de 114 m² avec un « loyer intermédiaire » de 656€ / mois hors charges,
- Au R+3, un appartement de type 2 de 47.8 m² avec un « loyer conventionné social » de 315 € / mois hors charges et un appartement de type 3 de 62.8 m² avec un « loyer conventionné social » de 378 € / mois hors charges.

⇒ **3 logements** créés dans les combles aménageables seront loués en « loyer libre », potentiellement destinés à une cible étudiante :

- Un appartement de type T1 de 21.10 m² ;
- Un appartement de type 2 de 38.30m² ;
- Un appartement de type T1bis de 32.5m².



Le programme de travaux

La maîtrise d'œuvre du projet est assurée par le cabinet phBa architectes (Caroline Lafon - architecte du patrimoine et Philippe Bergès - architecte urbaniste) de Figeac. Il s'agit d'une rénovation lourde, avec des travaux de reconfiguration complète des logements qui intègrent un objectif performant en matière d'amélioration énergétique.

⇒ Travaux sur les parties communes :

- Restauration de toutes les façades (sur rue et sur cour),
- Rénovation totale de la toiture,
- Restauration de l'escalier et des parties communes.

⇒ Travaux de réhabilitation des logements :

- Redistribution des espaces des logements,
- Remise aux normes actuelles de l'électricité,
- Réfection complète du réseau d'eaux usées,
- Remise aux normes actuelles de la plomberie,
- Création de 3 logements dans les combles,
- Création ou reprise salle de bains / cuisines,
- Sols – parquets, tomettes, carrelage.

La réhabilitation a été pensée de manière particulièrement qualitative sur le plan thermique, avec des matériaux performants respectant le bâti ancien, les habitants et l'environnement :

- Isolation du plancher bas sur commerce ;
- Isolation des planchers intermédiaires (entre logements) ;
- Isolation de la toiture avec de la fibre de bois ;
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois performantes ;
- Remplacement du système de chauffage par des chaudières gaz haute performance avec production d'eau chaude sanitaire ;
- Installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC) hygroréglable ;
- Raccordement au réseau gaz de ville, installation de chaudières à condensation à production d'eau chaude, création de circuits de chauffage central.





Le financement du projet

Les aides directes



Les aides de l'Anah

Le projet est éligible au conventionnement avec l'Anah pour quatre logements. Les aides de l'Anah sont attribuées sous conditions et notamment de s'engager à louer le logement en loyer conventionné pendant 9 ans.

Pour les quatre logements conventionnés, le projet est éligible aux aides de l'Anah à hauteur de 35 % du montant HT des travaux et à une prime pour les travaux d'économies d'énergie.

Selon le type de loyer de sortie (conventionné, social ou intermédiaire), s'ajoutera une participation à hauteur de 10 % et 15 % du Grand Cahors.



La prime ENERPAT du Grand Cahors

Le Grand Cahors versera également deux primes ENERPAT d'un montant de 4 000 €. La prime ENERPAT favorise l'éco-réhabilitation du bâti ancien notamment par la promotion de matériaux d'isolation biosourcés pour les murs, la toiture, les planchers.

Les isolants biosourcés sont des matériaux d'origine végétale. Ils sont perspirants, c'est-à-dire capables de gérer les échanges de vapeur d'eau et de rester stables à humidité. Ils présentent de bonnes qualités thermiques, comme les isolants conventionnels.

Pour que le logement soit confortable en été, on préconise d'utiliser des matériaux à forte inertie pour isoler la toiture. La fibre ou la ouate de cellulose, par exemple, avec une certaine densité, répond à ces exigences.

La laine de bois, de chanvre ou même de mouton, les enduits à base de chanvre ou de paille, le liège et même la plume de canard sont des matériaux d'isolation biosourcés.



La prime à la sortie de vacance de la Ville de Cahors

La Ville de Cahors versera deux primes à la sortie de vacance d'un montant de 4 000 €. La prime sortie de vacance vise à aider le propriétaire à rénover les logements vacants depuis plus de 2 ans.

L'accompagnement de la Région

Le projet est également éligible aux écochèques de la Région Occitanie pour les travaux d'économie d'énergie, pour un montant de 4 000 €.

Dans le cadre du dispositif expérimental pour la « requalification du parc de logements inconfortables ou insalubres », la Région a prévu une aide de 77 000 € pour les travaux d'efficacité énergétique et de valorisation patrimoniale.



⇒ L'opération façade

Dans le cadre de l'Opération Façades, la Ville de Cahors, le Département du Lot et la Région Occitanie participeront à hauteur de 50 % du montant HT des travaux de façades (piquage des enduits et rejointoiement des parements, restitution des éléments patrimoniaux, menuiseries, descentes d'eau...).

⇒ Prêt et subvention par Action logement

Enfin, Action logement, dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » et de la convention signée le 4 juin dernier avec la Ville et le Grand Cahors, versera une subvention de 106 140 € et accordera un prêt de 247 660 € à 1 % sur 20 ans. Action Logement participe à la dynamique de réhabilitation du centre-ville par le biais de subventions et de prêts, afin de loger les salariés des entreprises du secteur privé. Ce projet est la première opération obtenant l'aide d'Action logement à Cahors.

Grâce à la mobilisation de tous les partenaires, le projet devrait bénéficier d'environ 51 % de financement public sur le montant HT des travaux.

Montant prévisionnel des travaux : 847 673 € HT / 930 157 € TTC

En site patrimonial remarquable, défiscalisation possible !

Ce bâtiment, situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Cahors, est susceptible de bénéficier d'avantages fiscaux :

La défiscalisation Malraux qui permet à un propriétaire ou à plusieurs propriétaires réunis en Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) de bénéficier d'une réduction d'impôt (30 %) sur le revenu (après calcul de l'impôt), dans le cadre d'une restauration immobilière (les dépenses éligibles sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 € HT par contribuable pendant 3 ans).

L'abattement fiscal de 85 % du montant des loyers pendant 9 ans sur certains logements aux loyers conventionnés, **dans le cadre d'une intermédiation locative.**

L'étiquette énergétique

Pour réaliser un gain énergétique d'au moins 35 % et atteindre la classe C de l'étiquette énergétique (entre 91 et 150 kWhep/m²/an) demandée par les financeurs, tout en respectant les spécificités du bâti ancien et en valorisant cet ensemble patrimonial, les travaux d'économies d'énergie suivants ont été préconisés :

- Isolation des combles perdus à l'aide d'un isolant biosourcé présentant une résistance thermique $R > 7$;
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois performantes ;
- Installation de VMC hygroréglable ;
- Installation de chaudières gaz de ville à condensation avec production d'eau chaude.

Quercy Energies réalise une évaluation énergétique par simulation thermique dynamique (STD) avant / après travaux pour estimer les économies d'énergie réalisées dans le cadre de ce projet. Cette méthode est plus précise que le DPE et prend mieux en compte les spécificités du bâti ancien.

