

# Dossier de presse



**Visite de fin de chantier.  
Réhabilitation complète d'un immeuble patrimonial,  
98, rue Delpech à Cahors.**

**Mardi 12 février 2019 - 14 h**

***la ville est belle !***



[www.cahorsagglo.fr](http://www.cahorsagglo.fr)

## SOMMAIRE

Opération Cœur d'Agglo et Action Cœur de Ville : à la reconquête du centre-ville	p 3
<b>Projet de M. O'HARA, 98, rue Delpech</b>	p 9
Le programme des travaux	p 10
Le financement du projet	p 11
L'étiquette énergétique	p 14



## CONTACTS PRESSE

> Service Communication du Grand Cahors - Vivien COSTE, directeur de la communication -  
[acastelgay@grandcahors.fr](mailto:acastelgay@grandcahors.fr) - [www.cahorsagglo.fr](http://www.cahorsagglo.fr)

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



## CŒUR D'AGGLO : À LA RECONQUÊTE DU CENTRE-VILLE

### Pour un cœur de ville attractif et vivant

La Ville de Cahors et le Grand Cahors ont engagé **une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville** dans le cadre de l'opération « Cahors, Coeur d'Agglo ». Les objectifs consistent **à favoriser le retour de la population en centre-ville et à promouvoir une restauration qualitative du patrimoine bâti afin de conforter la centralité.**

Le centre-ville de Cahors constitue le cœur de vie et d'attractivité du bassin de vie. En effet, ce centre historique bénéficie d'atouts en termes de mixité de fonctions, de compacité, d'offre de mobilité, de commerces et de services... Cependant, il doit faire l'objet d'une requalification lourde pour répondre aux exigences actuelles de confort, lutter contre le logement indigne et le logement vacant.

### Cœur d'Agglo intervient sur divers champs afin de :

- conforter la centralité et l'attractivité du bassin de vie,
- favoriser un rééquilibrage social (classes moyennes, actifs, diversité de générations...) et le retour des familles en cœur de ville (rééquilibrage locataires / propriétaires occupants),
- accueillir de nouvelles populations et de nouvelles activités dans un cadre de vie préservé,
- développer une centralité durable, économe en énergie, abordable et solidaire.



## L'habitat au cœur du projet urbain

En mars 2015, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), premier dispositif opérationnel en matière d'habitat du projet Coeur d'Agglo, a été lancée pour une durée de 5 ans.

L'OPAH-RU vise à renforcer l'attractivité du cœur de l'agglomération du Grand Cahors, à encourager le maintien et le retour des familles en ville par :

- la lutte contre le logement indigne,
- la lutte contre le logement vacant,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la fusion de petits logements en grands logements

## Une démarche novatrice et offensive

En 2016, les projets s'intensifient avec le lancement de la Concession Publique d'Aménagement (CPA) sur le secteur sauvegardé de Cahors. La CPA devient le « bras armé » de la Ville de Cahors. Elle va permettre de lutter de manière offensive et structurée contre l'habitat indigne et la vacance. Ainsi, lors du Conseil municipal du 2 février 2017, sept immeubles très dégradés ont été ciblés par des Déclarations d'utilité publique travaux (DUPT). L'objectif de cette procédure volontariste consiste en la réhabilitation des logements insalubres.

### Un exemple concret d'intervention de la CPA, rue du Pont Neuf

La CPA est un instrument d'intervention sur le bâti du centre historique : en intervenant sur la rue du Pont Neuf, la CPA procède à la démolition de 3 immeubles vétustes et potentiellement dangereux avant d'engager un projet de réaménagement du site.





## L'Établissement Public Foncier d'Occitanie

Créé en 2008, l'Établissement Public Foncier d'Occitanie favorise le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain en mettant au point des stratégies de revalorisation du foncier existant. Ces dernières favorisent la production de logements en lien avec la politique locale de l'habitat. La Ville de Cahors bénéficie d'un soutien fort de cet établissement dans le cadre de sa démarche de reconquête du centre-ville.

Depuis que l'EPF est compétent pour agir au sein de l'ancienne Région Midi-Pyrénées, il intervient de concert avec la Ville sur de multiples projets : dans le centre historique, route de Toulouse, près du Pont Valentré (ancien terrain d'Emmaüs)...





## JUSQU'À 80 % D'AIDES POUR LA RÉNOVATION

Depuis mars 2015, l'OPAH-RU a pour but de résorber l'habitat indigne et d'inciter à la remise sur le marché de logements en favorisant le retour des familles en centre-ville. Pour ce faire, plusieurs subventions peuvent être accordées aux propriétaires bailleurs ou occupants et aux copropriétés pour permettre la réhabilitation des logements. L'OPAH-RU concerne ainsi l'ensemble de la boucle de Cahors jusqu'aux remparts nord.



### **Un dispositif incitatif pour réaliser :**

- des travaux d'économies d'énergie,
- des travaux dans les logements dégradés et vétustes,
- des travaux d'adaptation pour les personnes âgées et / ou handicapées,
- des travaux de copropriétés (parties communes).

### **En secteur sauvegardé (désormais site patrimonial remarquable), dispositif renforcé donnant droit, à des primes pour :**

- des travaux d'économies d'énergie dans le cadre de la démarche Enerpat (énergie et patrimoine),
- des travaux de fusion de petits logements afin de créer des logements familiaux,
- des travaux pour la remise sur le marché de logements vacants,
- favoriser l'accession à la propriété (possibilité de majoration du prêt à taux zéro proposé par l'Etat).



## UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISE ET GRATUIT

### Un accompagnement de A à Z

Au-delà de l'aide financière, la Ville propose un accompagnement technique gratuit des propriétaires et des occupants éventuels, en confiant la mission de prestation au cabinet Urbanis.

Une permanence sur rendez-vous est organisée tous les mardis matin en l'Hôtel de Ville de Cahors (entrée située rue Joffre)

**Contact : 06 15 01 19 10 / 05 62 21 46 60 [opahru-cahors@urbanis.fr](mailto:opahru-cahors@urbanis.fr)**

Urbanis a pour missions d'informer le public sur les travaux éligibles, le montant des subventions et les loyers attendus, d'examiner les projets et d'analyser les devis, de vérifier les possibilités d'attribution d'aides et d'accompagner les personnes intéressées dans le montage du dossier de subvention et dans toutes les démarches nécessaires à la concrétisation de leur projet auprès des différents interlocuteurs : Bâtiments de France, Anah (Agence nationale de l'habitat), Département du Lot, services fiscaux...





## L'OPAH EN QUELQUES CHIFFRES

Un dispositif qui crée une vraie dynamique de travaux en centre-ville.

Depuis le début de l'opération, en avril 2015 :

- **197 logements aidés** par les différents partenaires (Anah, Ville, Grand Cahors, Département, Région),
- **41 dossiers en cours**,
- plus d'1,9 M€ de subventions engagées par les partenaires pour un montant de plus de 5 M€ de travaux générés,
- de leur côté, **les bailleurs sociaux ont engagé 16,9 M€** de travaux sur le centre-ville,
- par effet d'entraînement, on estime à près de **300 le nombre de logements réhabilités hors OPAH-RU** sur le centre-ville par des opérateurs privés pour un **montant supérieur à 8 M€** de travaux.

A noter que d'autres dispositifs ont permis d'engager la réhabilitation du tissu urbain :

- **314 000€ de subventions de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée** au titre de la « requalification du parc de logements inconfortables ou insalubres » (30 logements aidés) pour 2,9 M€ de travaux engendrés.
- **1 298 000€ d'aides publiques** (Ville, Département, Région) au titre de l'Opération Façades (61 bâtiments aidés), pour 3 000 000 €HT de travaux (depuis le début de l'opération façades en 2012).

**Soit plus de 30 millions € de travaux générés sur le centre-ville depuis le début de l'OPAH-RU en 2015, pour 535 logements réhabilités ou en cours de réhabilitation**





## PROJET DE M. O'HARA, 98, RUE DELPECH, CAHORS

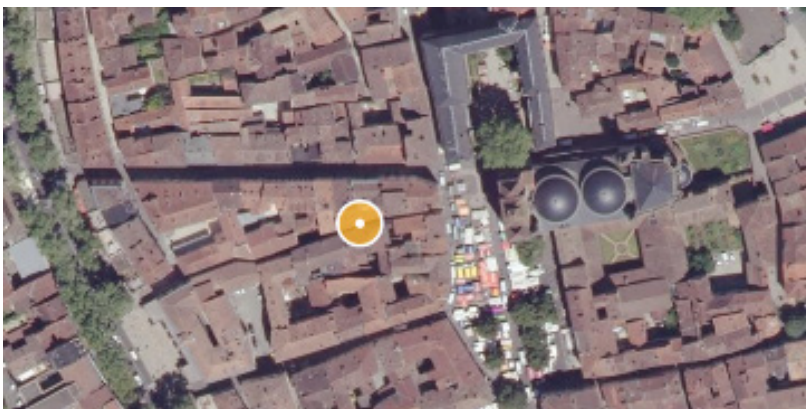
### Réhabilitation d'un immeuble patrimonial rue Delpech – 4 logements et un rez-de-chaussée d'activités.

M. O'Hara a acquis en 2016 un immeuble remarquable situé au 98, rue Delpech à Cahors, dans le but de le réhabiliter complètement. L'immeuble présente des éléments de maçonnerie datant du XIII<sup>ème</sup> siècle.

La première phase du projet consiste en :

- la réhabilitation des quatre logements, dont trois vacants (deux studios et deux appartements de type 3 situés aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de l'immeuble),
- la réhabilitation des parties communes (cour, escalier...),
- la restauration des façades sur rue et sur cour.

Dans une seconde phase de travaux, M. O'Hara prévoit la réhabilitation de la cellule d'activités vacante qui comprend un rez-de-chaussée et un 1<sup>er</sup> étage.





## Le programme des travaux

Il s'agit d'une rénovation lourde, avec des démolitions importantes, des travaux concernant les économies d'énergie et la reconfiguration complète des logements :

### - Travaux sur les parties communes :

- Restauration des façades sur rue et sur cour,
- Démolition d'un escalier et restauration de l'escalier extérieur,

### - Travaux de réhabilitation des logements :

- Redistribution des espaces des logements,
- Remise aux normes de l'électricité,
- Réfection complète du réseau d'eau,
- Création ou reprise des salles de bains / cuisines,
- Sols – parquets, tomettes, carrelage.

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

- Isolation combles perdus avec de la laine de bois,
- Remplacement des menuiseries simple vitrage par des menuiseries, performantes en bois double vitrage,
- Installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC),
- Isolation des allèges de fenêtres et de certains murs avec de la laine de bois,
- 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

Le projet est éligible au conventionnement avec l'Anah pour trois logements : 2 appartements de type 3 d'une surface de 65 et 66 m<sup>2</sup> et un studio d'une surface de 37 m<sup>2</sup>. Le dernier logement (un studio) est réhabilité en loyer libre. Les aides de l'Anah sont attribuées sous conditions et notamment de s'engager à louer le logement en loyer conventionné.

Pour les trois 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.

A cette subvention s'ajoutera une participation à hauteur de 10% ou 15% du Grand Cahors (en fonction du loyer de sortie).

### La prime Enerpat

Le Grand Cahors lui 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 végétales. Ils sont perspirants, c'est-à-dire capables de gérer les échanges de vapeur d'eau et de rester stables à l'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, répondent 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

La ville de Cahors lui versera une **prime à la sortie de vacance d'un montant de 2 000€**. La prime sortie de vacance vise à aider le propriétaire à rénover ces logements vacants depuis plus de 2 ans.

### L'écochèque de la Région Occitanie

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 allant jusqu'à 35 984€ pour les travaux d'efficacité énergétique et de valorisation patrimoniale.

### L'opération façade

Enfin, 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...), pour **un montant de 44 454€**.

Au final, et grâce à la mobilisation de tous les partenaires, **le projet de M. O'HARA devrait bénéficier d'environ 52% de financement public**.

**Montant prévisionnel des travaux : 328 000 € TTC**

Financeurs	Montant
Anah	61 592€
Habiter Mieux	4 500 €
Grand Cahors – abondement 10 à 15%	19 514€
Grand Cahors - ENERPAT	4 000€
Ville, Département et Région - Opération Façades	44 454€
Ville Cahors - sortie de vacance	2 000€
Région – requalification logts inconfortables	35 984€
<b>TOTAL des aides publiques</b>	<b>172 044 €</b>

## L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

Pour atteindre la classe C de l'étiquette énergétique (entre 91 et 150 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/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.

Trois des logements atteignent une étiquette énergétique C après travaux (consommation estimée entre 97 et 109 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an), et le dernier atteint une étiquette B (avec 76 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an).

### **Loyers de sortie :**

Les trois logements qui ont bénéficié des aides de l'Anah sont « conventionnés ». Leurs loyers pour les 9 ans à venir sont plafonnés :

- T3 70 m<sup>2</sup> - 451 € Loyer intermédiaire
- T3 72 m<sup>2</sup> - 457 € Loyer intermédiaire
- 1 studio 37 m<sup>2</sup> - 235 € Loyer conventionné social

Le dernier studio sera loué en loyer libre.

De plus, en passant par l'intermédiation locative, M. O'HARA pourra bénéficier d'un abattement fiscal de 85% du montant des loyers pendant 9 ans.