



Image non contractuelle

Conférence de presse

**Jeudi 24 mars 2022 à 10h
sur site, 5 place Emilien-Imbert**

Présentation du projet de rénovation de logements en accession
à la propriété situé à l'angle de la rue des Carmes et
de la place Emilien-Imbert,
ainsi que les grands principes de requalification de la place



Contact Presse

Direction de la Communication Ville /Grand Cahors 05 65 20 87 20

Présentation du projet de rénovation de logements en accession à la propriété situé à l'angle de la rue des Carmes et de la place Emilien-Imbert, ainsi que les grands principes de requalification de la place

Sommaire

Communiqué de presse	p 3
La présentation du projet de réhabilitation de l'immeuble	p 4
Le dispositif Denormandie	p 5
La présentation des grands principes de requalification de la place Emilien-Imbert	p 6 / 7
Le projet de rénovation énergétique du théâtre	p 8 / 9

Présentation du projet de rénovation de logements en accession à la propriété situé à l'angle de la rue des Carmes et de la place Emilien-Imbert, ainsi que les grands principes de requalification de la place

Communiqué de presse

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 « Cahors, Cœur d'Agglo ». Les objectifs sont de favoriser le retour de la population en centre-ville et de promouvoir une restauration qualitative du patrimoine bâti afin de conforter la centralité.

Alors que la reconquête du centre-ville et le renouvellement urbain des quartiers constituent le cœur du projet urbain cadurcien, les opérations d'investissements se multiplient : des centaines de logements font peau neuve et les espaces publics gagnent en qualité et en attractivité. Le centre-ville se singularise par un **commerce diversifié** et par des **équipements structurants, nombreux à y être implantés**.

Les investisseurs, les familles et les professionnels réintègrent la ville, convaincus que **le patrimoine exceptionnel de notre centre historique constitue un environnement privilégié**.

Grâce au programme national Action Coeur de Ville pour lequel la Ville de Cahors a été retenue, nombreux sont les partenaires contribuant à la multiplication des initiatives portées par les investisseurs publics et privés. Ils redonnent vie aux nombreuses opportunités qui se font jour dans notre centralité.

Les dispositifs d'accompagnement se multiplient (renouvellement de l'OPAH-RU, opération façades, aides à l'éco-restauration, défiscalisation...). **Cette palette de soutiens rend la ville plus attractive pour celles et ceux qui cherchent à investir dans l'immobilier, en même temps qu'elle contribue à rendre la cité plus belle au fur et à mesure que les façades révèlent l'histoire et que les logements sont réinvestis**.

Les raisons d'investir à Cahors sont multiples : Une qualité d'habiter unique, une ville où les prix de l'immobilier sont accessibles, en moyenne deux fois moins élevés qu'à Toulouse, et où la défiscalisation est possible.

Effectivement, au sein du secteur doté d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur, les propriétaires et les investisseurs peuvent bénéficier d'un allègement d'impôt sur le revenu sur les dépenses d'acquisition ou de restauration d'un immeuble bâti (défiscalisation Malraux. À cela s'ajoute depuis peu, à l'échelle de toute la ville, une éligibilité au dispositif de défiscalisation Denormandie).

L'ensemble favorise la réhabilitation des logements.

Depuis 2015, dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) « Cœur d'agglomération du Grand Cahors », ce sont plus de 800 logements qui ont été rénovés dont 140 vides, abandonnés ou en péril ont été sortis de vacance.

C'est dans ce contexte que l'immeuble situé à l'intersection de la rue des Carmes et de la place Emilien-Imbert fera l'objet d'un projet de réhabilitation afin de mettre sur le marché des logements en accession à la propriété dans de l'ancien rénové, dans le cadre d'une opération de Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), **projet qui sera ouvert au dispositif de défiscalisation Denormandie pour plusieurs des logements, une première sur la ville de Cahors.**

Il s'agit donc d'un projet mixte entre produit en accession à la propriété et investissement locatif.

Dans le même temps, **la place Emilien-Imbert va être réaménagée** et le **projet de rénovation énergétique du théâtre lancé**, ce qui va grandement modifier l'environnement de ce quartier, lui conférant un cadre de vie agréable au cœur de la ville.

Présentation du projet de rénovation de logements en accession à la propriété situé à l'angle de la rue des Carmes et de la place Emilien-Imbert, ainsi que les grands principes de requalification de la place

Présentation du projet de réhabilitation de l'immeuble : la résidence Olivier-de-Magny :

Le projet de réhabilitation de cet immeuble, mené par le groupe Manalvo Gestion, va permettre de mettre sur le marché des logements en accession à la propriété dans de l'ancien rénové. Il s'agit d'un produit mixte entre produit en accession à la propriété et investissement locatif éligible au dispositif de défiscalisation Denormandie permettant une réduction de l'impôt sur le revenu de 12 % du prix d'achat total pour un engagement locatif de 6 ans, 18 % pour un engagement locatif sur 9 ans et 21 % pour 12 ans.

Situé en cœur de ville, à l'angle de la rue des Carmes et de la place Emilien-Imbert, cet immeuble du XIX^{ème} siècle va faire l'objet d'une rénovation complète, de standing.

La résidence Olivier-de-Magny offrira tous les avantages de la vie en centre-ville grâce à un accès direct aux commerces, écoles, services et loisirs, tout près des berges du Lot propices à la promenade.

L'immeuble va se décomposer en **huit appartements de charme** avec de jolies cheminées décoratives et de magnifiques parquets d'époque.

Du T2 au T4, de 50 à 140 m² entièrement rénovés, ils offriront de larges ouvertures et une belle luminosité.

Ces appartements disposeront de prestations de qualité et chacun sera aménagé en fonction des goûts des acquéreurs.

Les prestations proposées :

- résidence sécurisée
- ascenseur
- parking privé et sécurisé
- stationnements vélos
- caves privatives
- salle d'eau équipée
- cuisine aménagée et équipée

La vente des appartements se fera dans le cadre d'une VIR (Vente d'immeuble à Réover).

La livraison définitive des appartements une fois rénovés est prévue en octobre 2023.

L'architecte retenu pour cette opération est Jean-Paul Fontaine.

Manalvo Gestion : des maîtres d'ouvrages dans la rénovation du bâti ancien. Passionnés de bâti ancien, ils interviennent sur la réhabilitation d'immeubles vacants à caractère patrimonial et proposent des logements de qualité adaptés aux modes de vie actuels, tout en préservant l'âme des lieux.

Présentation du projet de rénovation de logements en accession à la propriété situé à l'angle de la rue des Carmes et de la place Emilien-Imbert, ainsi que les grands principes de requalification de la place

Le dispositif Denormandie :

L'ensemble du territoire de la commune de Cahors est éligible au dispositif Denormandie.

Le dispositif s'adresse aux bailleurs qui souhaitent **mettre leur bien en location longue durée, 6, 9 ou 12 ans, et au plus tard 1 an après l'achèvement des travaux ou après l'acquisition.**

L'aide fiscale porte sur l'acquisition et les travaux d'amélioration d'un bien avec pour objectif de renforcer l'attractivité des villes moyennes.

Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération.

- **Pour une location de 6 ans : - 12 %**
- **Pour une location de 9 ans : - 18 %**
- **Pour une location de 12 ans : - 21 %**

Exemple : pour l'achat d'un bien de 150 000 € avec 50 000 € de travaux, l'aide est de 42 000 € pour une location de 12 ans, soit 3 500 € de déduction par an.

Le dispositif s'adresse aussi bien au particulier qui fait rénover un bien qu'à celui qui achète un bien ou un logement à un promoteur qui se charge d'assurer la rénovation du bâtiment.

Trois conditions doivent cependant être remplies afin de pouvoir y prétendre :

- Les travaux doivent représenter 25 % du coût total de l'opération (soit pour l'achat d'un logement de 150 000 €, plus de 50 000 € de travaux).

Les travaux éligibles : tous travaux qui concernent la création de surfaces habitables nouvelles (et annexes), la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (ou annexes : aménagement de sous-sol ou de combles) ; les travaux pour réaliser des économies d'énergie (isolation des combles, changement de chaudière).

- Le plafond des dépenses prises en charge est de 300 000 € (si le bien est acheté 450 000 € et que 150 000 € de travaux sont réalisés, la déduction s'appliquera sur 300 000 € et non sur 600 000 €), à raison de deux logements par an et par personne.
- Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables.

Les bailleurs s'engagent à respecter les conditions de ressources du locataire selon son revenu fiscal de référence :

- 27 515 € pour une personne seule,
- 36 743 € pour un couple,
- 44 187 € pour un couple ou une personne seule ayant 1 personne à charge.

Il existe trois raisons d'investir en Denormandie :

- <<Une participation à la préservation du patrimoine
- <<Une bonne rentabilité nette
- <<Une plus-value potentielle lors de la revente

Présentation du projet de rénovation de logements en accession à la propriété situé à l'angle de la rue des Carmes et de la place Emilien-Imbert, ainsi que les grands principes de requalification de la place

Les grands principes de requalification de la place Emilien-Imbert :



Crédit photo : Photothèque Ville de Cahors / Grand Cahors, Pierre Lasvenes

Le réaménagement de la place Emilien-Imbert, 1 400 m², autrefois dénommée place du Théâtre, située à l'arrière du théâtre, représente un enjeu majeur en matière de déplacements doux (piétons, vélos, bus), de circulation automobile et de réappropriation d'un espace public.

La place Emilien-Imbert sert de liaison entre le boulevard Gambetta et le quartier du centre hospitalier, le Trait d'Union, les parkings ouvragés, et plus largement la liaison Est-Ouest (déplacements pendulaires). La place Imbert doit rythmer la circulation sur le boulevard Gambetta, en être un élément remarquable tout en améliorant les conditions de circulation.

Il s'agit de redonner une rationalité à l'espace public, de créer une harmonie, un lien entre les bâtiments du XX^{ème} siècle, la place et le boulevard Gambetta, tout en conservant les usages et fonctions nécessaires.

Le programme comprend l'intégralité du carrefour avec le boulevard Gambetta et notamment l'étude des circulations piétonnes sur celui-ci.

Pour une meilleure cohérence de l'ensemble, le projet de réaménagement de la place Imbert intègre l'objectif d'aménagement de la rue des Carmes, bien que cette dernière ne soit pas traitée lors de cette opération mais dans le cadre du programme voirie.

La rue de l'Ancienne Gendarmerie, lien entre le boulevard Gambetta, la place Imbert et les allées Fénelon, va voir quant à elle ses espaces réorganisés (accessibilité et requalification). L'aménagement devra être fonctionnel et simple au regard de l'espace disponible, mais également pensé pour les circulations piétonnes.

Présentation du projet de rénovation de logements en accession à la propriété situé à l'angle de la rue des Carmes et de la place Emilien-Imbert, ainsi que les grands principes de requalification de la place

Les objectifs principaux de réaménagement de la place Imbert :

- <<Requalifier l'espace public, avec rénovation des voiries, trottoirs, éclairage public, mobilier urbain...
- <<Intégrer l'eau, l'assainissement, la fibre optique, la vidéo-protection, l'affichage dynamique de stationnement des parkings du Phare et de l'Amphithéâtre en collaboration avec les services de la Ville,
- <<Améliorer les conditions de sécurité de tous les usagers et notamment des piétons,
- <<Améliorer le fonctionnement des circulations automobiles,
- <<Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie (vie résidentielle, sociale, économique) en valorisant les usages des espaces publics et en veillant à limiter les nuisances (bruit, pollution...),
- <<Promouvoir l'accessibilité et le confort des espaces publics pour tous les usagers,
- <<Inciter à étirer la commercialité vers le boulevard Gambetta,
- <<Favoriser la place de la nature en ville (paysage, biodiversité),
- <<Si la place a une vocation piétonne, elle intégrera une traversée "voiture" et les prescriptions devront permettre les liens fonctionnels entre l'espace et les bâtiments, en fonction de leurs usages.
- <<Mise en valeur nocturne des trois façades du théâtre.

Présentation du projet de rénovation de logements en accession à la propriété situé à l'angle de la rue des Carmes et de la place Emilien-Imbert, ainsi que les grands principes de requalification de la place

Le projet de rénovation énergétique du théâtre :



Maquette : Agence d'architecture Michel Montal / Tom Mestiri

Il s'agit de redonner de la visibilité au théâtre et de rehausser la qualité d'ambiance et d'image de la partie sud de la place François-Mitterrand.

L'enjeu urbain du projet de rénovation du théâtre consiste notamment à retraiter les façades de ce bâtiment à fort impact urbain et à revaloriser une façade sud par trop associée à un « arrière » de bâtiment.

La rénovation de l'enveloppe extérieure du théâtre va, c'est certain, concourir à atteindre cet objectif de mise en valeur, de même que les travaux de requalification menés sur la place Emilien-Imbert qui borde la façade sud du bâtiment.

L'objectif est d'encourager la fréquentation de futures terrasses par la clientèle du cœur de ville. Même si la cible énergétique est une priorité, le traitement esthétique pour un bâtiment de cette nature est essentiel et sera soigné.

Ces travaux bénéficient du soutien financier de l'Etat dans le cadre du plan France Relance.

L'agence d'architecture retenue est l'agence Michel Montal / Tom Mestiri.

Le coût total de l'opération est de 816 047 € HT, financé à hauteur de 233 226 € par l'Etat dans le cadre du Plan France Relance ; pour une économie de 30 % de la consommation énergétique.

Des financements ont été sollicités auprès de la Région Occitanie / Pyrénées - Méditerranée et du Département du Lot.

Présentation du projet de rénovation de logements en accession à la propriété situé à l'angle de la rue des Carmes et de la place Emilien-Imbert, ainsi que les grands principes de requalification de la place

Les travaux de rénovation énergétique du théâtre :

<<La rénovation de l'ensemble des façades intégrant des protections sur les modénatures, des gardes corps et l'intégration d'une signalétique en harmonie avec l'architecture du bâtiment. **Cette rénovation intégrera également un traitement particulier de la façade sud qui est actuellement un arrière de bâtiment de manière à ce que l'entrée de ville soit plus soignée grâce à la rénovation conjointe de la place Imbert. Cette rénovation impliquera également un travail sur le parvis nord pour retravailler la symétrie de la façade et les pieds de piliers.**

<<La rénovation de l'ensemble des menuiseries bois par des menuiseries en chêne à double vitrage y compris pour les 2 commerces.

<<Le déploiement de radiateurs pour traiter correctement la thermique de l'accueil.

<<Le remplacement des ventilo-convecteurs de la salle de spectacle pour améliorer la thermique et l'acoustique.

<<Le remplacement du groupe de production d'eau glacée pour des raisons techniques et énergétiques.

<<La réfection des salons intégrant une isolation des allèges et la mise en place de radiateurs pour des gains énergétiques et la mise en place d'éclairages à LED.

Une réfection technique partielle de la chaufferie

<<La mise en place d'une gestion technique centralisée à distance pour piloter au mieux les équipements de chauffage ventilation.

<<La télérelève des compteurs de fluides

<<La réfection des bureaux administratifs et des sanitaires du sous-sol

A noter que la mise en valeur lumineuse de l'équipement est prévue dans le cadre du réaménagement de la place Imbert.