

Dossier de presse



**Visite de fin de chantier de la résidence
Gustave-Sindou**

Mercredi 27 octobre 2021 à 17h
Rue Gustave-Sindou - Cahors





SOMMAIRE

Communiqué	p 3
Le projet	p 4
Les financements	p 6
Groupe Polygone SA	p 6
Les partenaires Action Cœur de Ville	p 7
La Banque des territoires	p 7
Action Logement	p 8
L'Anah	p 9

CONTACTS PRESSE

> Service communication Ville de Cahors / Grand Cahors - Vivien COSTE, directeur de la communication - vcoste@mairie-cahors.fr - 06 79 27 16 50

> Service communication POLYGONE SA - Jean-Joseph BOIVERT, chargé de communication - jj-boivert@polygone-sa.fr - 04 71 46 24 24

Crédits photos : Polygone, photothèque Ville de Cahors / Grand Cahors - C. Lauzin, A. Castel-Gay



COMMUNIQUÉ

LA RÉSIDENCE GUSTAVE-SINDOU CONCRETISE L'AMBITION DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

À l'occasion de sa présence aux Rencontres des villes moyennes organisées par la Fabrique de la Cité à Cahors du 26 au 28 octobre 2021, Rollon Mouchel-Blaisot, préfet, directeur du programme national Action Cœur de Ville, visite ce mercredi 27 octobre, la résidence « Gustave-Sindou », dont le chantier est en voie de finalisation. **Le programme Action Cœur de Ville, initié par l'Etat et associant notamment Action Logement, la Banque des Territoires et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en leur qualité de financeurs, a pour objectif de contribuer à la redynamisation des villes moyennes.**

Le territoire et les collectivités ont su se saisir de ces opportunités de financement pour concrétiser de nombreux projets de réhabilitation ou de construction en cœur de cité. L'engagement fort d'Action Logement et le crédit exceptionnel qui a été attribué au projet urbain cadurcien (6 millions d'euros), ainsi que la mobilisation des différents partenaires, ont notamment contribué à la **réalisation de la résidence rue Gustave-Sindou. Le bâtiment et le foncier de l'ancienne DREAL, propriété de l'Etat, ont été mis en vente. Le Grand Cahors a bénéficié dans ce cadre d'un droit de priorité qu'il a par la suite délégué au Groupe Polygone SA qui a assuré la maîtrise d'ouvrage de l'opération.** Cette opération a consisté à détruire le bâtiment existant très vieillissant pour reconstruire une résidence comportant **17 logements locatifs conventionnés** aux prestations de qualité. Le programme est constitué de T2 et T3 : 9 logements bénéficient d'un droit réservataire au bénéfice d'Action Logement pour y loger des actifs salariés du territoire. Les 8 autres sont labellisés Habitat seniors services® avec des équipements permettant le maintien à domicile de personnes âgées. L'immeuble est équipé d'un ascenseur et d'un roof-top accessible aux futurs locataires. Quelques stationnements privatifs complètent le projet.

Ce chantier en cours d'achèvement contribue à renforcer l'engagement de la Ville de Cahors et du Grand Cahors en faveur d'une reconstruction de la ville sur la ville pour conforter la centralité cadurcienne.

UN PROJET INSCRIT AU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

Le programme national Action Cœur de Ville répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire.

Élaboré en concertation avec les élus et les acteurs économiques des territoires, le programme Action Cœur de Ville vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes. 222 communes françaises bénéficient de ce programme, dont Cahors.

Ce **programme est piloté à l'échelle nationale par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)**. Ainsi, une équipe dédiée a été mise en place et se structure autour de Monsieur Rollon Mouchel-Blaisot, préfet, directeur du programme Action Cœur de Ville. A l'échelle locale, **la Préfecture et la Direction départementale des territoires (DDT) du Lot animent ce programme.**

LE PROJET



Bâtiment de la DREAL jusqu'en 2019



Durée des travaux : 24 mois



Livraison du chantier octobre 2021

PREAMBULE

La Ville de Cahors a mis en œuvre depuis 2014 une politique urbaine qui consiste à renforcer sa centralité en reconstruisant la ville sur la ville.

Par ailleurs, le diagnostic établi dans le cadre du plan local de l'habitat (PLH) soulignait les besoins en logements T2 - T3 en cœur de ville afin de répondre à une demande grandissante.

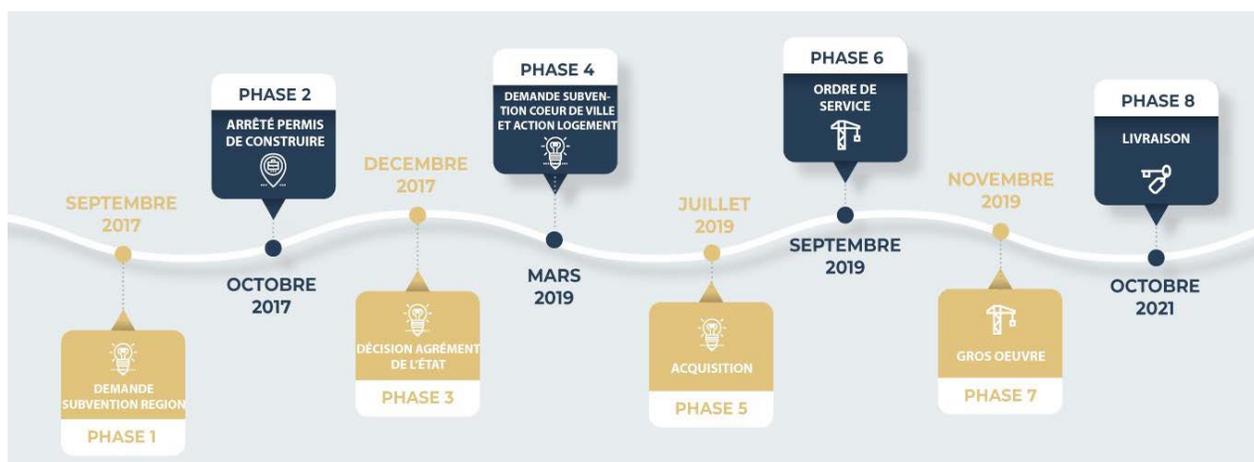
Aussi, le projet de la résidence Gustave-Sindou a pris place sur un foncier antérieurement propriété de l'Etat (ex DREAL). La collectivité avait alors bénéficié, avant mise en vente, d'un droit de priorité qui a été délégué au Groupe Polygone SA afin d'en assurer la maîtrise d'ouvrage.

Le chantier a dû tenir compte d'un certain nombre de contraintes parmi lesquelles :

- L'emplacement en cœur de ville dans une zone passante,
- La nécessité de répondre aux exigences des Bâtiments de France (le programme se situe en centre-ville et à proximité de monuments historiques),
- La proximité de résidences riveraines,
- La phase de démolition qui a impliqué des coûts complémentaires,
- Les périodes de confinement liées à la crise sanitaire qui ont retardé la livraison du chantier.

L'équipe de maîtrise d'œuvre est composée du cabinet d'architectes Fontaine et Malvy à Cahors, du Bureau d'Etudes Techniques IGETEC à Aurillac, du bureau de contrôle SOCOTEC et du coordinateur SPS l'APAVE.

Les étapes du projet



LE PROJET

Situé proche des commerces et services, au cœur de la ville de Cahors, le programme est constitué de 17 logements dont 9 bénéficient d'un droit réservataire au bénéfice d'Action Logement qui pourra y loger des actifs salariés du territoire. Les 8 autres logements sont labellisés *Habitat seniors services*® et garantissent des prestations favorisant le maintien à domicile des personnes âgées.

Le programme est constitué de T2 et T3 :

- 10 T2 d'une surface habitable allant de 42 à 63 m²
- 7 T3 bis dont les surfaces habitables varient entre 59 et 79 m²

Soumis aux exigences de la RT2012 -10% et labellisés NF HABITAT HQE™, les logements bénéficient de prestations de qualité :

- Ascenseur
- Contrôle d'accès
- Local à vélo / poussette
- Volets roulants électriques
- Loggia, balcon pour certains
- Terrasse collective type roof-top en toiture
- Chauffage au gaz de ville avec chaudière individuelle à condensation
- Quelques stationnements privés

LES LOYERS

Ils vont de 290 € pour les plus petits T2 jusqu'à 490 € hors charge pour le plus grand T3 sans parking. Prix mensuel du parking : 24 €.



LE LABEL HABITAT SENIORS SERVICES®

Le label HSS est un dispositif de maintien à domicile qui comporte :

- Une sélection du patrimoine dans un environnement de services et de commerces adapté
- Une mixité générationnelle préservée pour favoriser le lien social et l'entraide entre voisins
- Des logements et des parties communes adaptés pour plus de sécurité, de confort et d'accessibilité
- Des services personnalisés du bailleur pour faciliter le quotidien des personnes âgées
- Une gestion de l'offre HSS® intégrée à la gestion courante de l'organisme qui assure la pérennité du dispositif
- Une évaluation externe par un organisme certificateur pour garantir aux tiers la fiabilité de l'offre.

L' ENGAGEMENT D'ACTION LOGEMENT : LA GARANTIE D'UN RÉÉQUILIBRAGE SOCIAL DE LA CENTRALITÉ.

Le financement par Action Logement de cette opération lui permet de prétendre à un droit réservataire parmi les logements mis à la location. S'adressant à des actifs salariés du territoire, ces logements, situés en cœur de ville, contribueront au rééquilibrage social et générationnel de la centralité : une ambition du projet urbain cadurcien.

LES FINANCEMENTS

Le coût du projet s'élève à 1 935 278 € TTC

- Emprunts :

- PLAÎ Banque des territoires :
 - 40 ans 3 507 €
 - 50 ans 51 597 €
- PLUS Banque des territoires :
 - 40 ans 414 745 €
 - 50 ans 120 590 €
- Prêt Action cœur de ville
Action Logement : 665 000 €

TOTAL 1 255 439 €

- Subventions :

- Etat : 49 889 €
- Région Occitanie : 29 598 €
- Département du Lot : 25 000 €
- Action cœur de ville, Action logement : 285 000 €

TOTAL 389 487 €

- Fonds propre :

- Polygone 290 352 €

LA MOBILISATION DES PARTENAIRES EN FAVEUR DE LA RÉSIDENCE SINDOU

L'équilibre économique du projet a pu être trouvé grâce aux financements complémentaires apportés par les partenaires au titre du dispositif Action cœur de ville notamment.

Ce sont ainsi **1 255 439 €** qui ont pu être mobilisés grâce aux emprunts accordés par la Banque des territoires et par Action Logement.

Les subventions à hauteur de 389 487 € de l'État, de la Région Occitanie, du Département du Lot et d'Action Logement ont également contribué à finaliser le plan de financement, garantissant la concrétisation de cette première opération résidentielle en construction neuve du programme Action Cœur de Ville à Cahors.



Polygone est une entreprise sociale de l'habitat, créée en 1952, qui a su au fil des années diversifier ses services pour répondre aux besoins changeants des collectivités. Présente sur 6 départements et en lien étroit avec plus de 300 communes, Polygone est considérée par ses partenaires comme un opérateur facilitateur de projets.

Acteur engagé, Polygone s'attache à la qualité de ses logements et aux exigences environnementales. Les certifications NF HabitatTM et Pro Perméa auxquelles ses programmes répondent illustrent entre autres cette volonté.

Fort de savoir-faire en constante évolution au sein de ses équipes, Polygone réalise tous types de logements, des logements familiaux en résidences, des logements adaptés aux seniors, des appartements ou des maisons individuelles, en location ou accession à la propriété. Acteur des conventions Action cœur de ville, Polygone a également initié des programmes importants de réhabilitation en centre ancien.

LES PARTENAIRES DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

La mise en œuvre du plan se fait non seulement avec les collectivités territoriales mais aussi en fédérant des acteurs publics et privés, au plan national comme au plan local.



La lutte contre les fractures territoriales constitue le cœur de la mission de la Banque des Territoires créée par la Caisse des Dépôts en 2018. Dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville », la Banque des Territoires mobilisera ses savoir-faire afin de concevoir et concrétiser des projets créateurs de valeur pour les territoires, leurs habitants et notre pays.

Une convention de partenariat avec l'État a défini les modalités de contribution de la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts au plan « Action cœur de ville » pour les cinq ans du programme.

Elle permettra ainsi de mobiliser :

- > 1 Md€ de fonds propres
- 50 millions d'euros pour soutenir de l'ingénierie et des expertises
- 50 millions d'euros pour accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions « Smart »
- 200 millions d'euros pour garantir la mise en place de sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique et des outils d'économie mixte adaptés
- 700 millions d'euros pour accompagner les projets de développement de ces territoires en investissant aux côtés des acteurs économiques
- > 700 millions d'euros de prêts

À propos de la Banque des Territoires

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est également une marque déployée dans les 16 directions régionales et les 35 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux.

La Banque des Territoires finance l'animation de l'OPAH-RU qui a permis la réhabilitation d'environ 800 logements à Cahors, entre 2015 et 2020



À LA RECONQUÊTE DES VILLES MOYENNES

Le programme national « Action Cœur de Ville » permet à 222 villes moyennes réparties sur tout le territoire national de développer des projets ambitieux de reconquête de leur centre-ville, formalisés dans le cadre d'une convention pluriannuelle de revitalisation.

La lutte contre les fractures territoriales constitue une préoccupation majeure des partenaires sociaux. Elle conduit ces derniers à s'engager activement en soutien de cette politique publique aux côtés des acteurs des territoires. À ce titre, Action Logement finance le volet habitat du programme en proposant une offre renouvelée de logements accessibles aux ménages salariés grâce à la réhabilitation d'immeubles de logement considérés comme stratégiques pour la réussite de projets communaux de revitalisation.

Dans ce programme, doté au total de 5 milliards d'euros par différents acteurs, Action Logement engage 1,5 milliard d'euros sur 5 ans sous forme de prêts et de subventions versés directement aux opérateurs du logement social et aux investisseurs privés pour conduire les opérations identifiées en lien avec les communes.

Cette intervention d'Action Logement vise la création d'une gamme variée de logements attractive et adaptée aux besoins des salariés : accession sociale, logement locatif social, privé ou libre par la requalification du bâti ancien de centre-ville. Par cette action volontariste, Action logement entend activer un levier nouveau au bénéfice du développement de l'emploi et du dynamisme économique des territoires et assurer ainsi pleinement sa vocation d'utilité sociale au service de l'intérêt général.



Opérations achevées ou en cours de réhabilitation, financées par Action Logement dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.



DES OPÉRATIONS IDENTIFIÉES EN CENTRE-VILLE

Action Logement finance les opérateurs de logements sociaux ou investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers incluant les pieds d'immeuble, considérés comme stratégiques par la collectivité.

À Cahors, 36 opérations ont été pré-fléchées dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

Ces immeubles ont été identifiés :

- pour leur vocation résidentielle,
- parce qu'ils sont situés dans des secteurs stratégiques (le bâtiment Gustave-Sindou) ou en pleine centralité (bâtiment place Chapou...),
- parce qu'ils demeurent dans un état de vétusté avancé (projet 71 / 75 rue du Château-du-Roi).

L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

L'Anah est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge de la cohésion des territoires, de l'action et des comptes publics. Sa mission est d'améliorer le parc de logements privés existants. L'Anah accorde des aides financières, sous conditions, pour les travaux aux propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés fragiles ou en difficulté.

Le programme « Action Cœur de Ville » est un programme prioritaire pour l'Anah.

L'agence nationale de l'habitat engage 1,2 milliard d'euros sur 5 ans pour la rénovation et la remise aux normes des logements.

Elle intervient en premier lieu dans l'aide à l'ingénierie :

- 25 millions d'euros pour le cofinancement de la direction des projets dédiés à la démarche
- 50 millions d'euros pour le cofinancement des dépenses d'études
- 65 millions d'euros pour le suivi-animation des projets

Elle intervient ensuite dans l'aide aux travaux dont notamment :

- 1 milliard d'euros d'aides aux travaux pour la réhabilitation, l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements et des immeubles (sous conditions). Ces aides sont destinées aux propriétaires occupants et bailleurs, aux syndicats de copropriétaires et aux locataires du parc privé.
- 40 millions d'euros pour éradiquer les « poches » d'habitat indigne, en finançant les déficits d'opérations de rénovation d'immeubles privés dégradés ou insalubres, et créer une offre de logements favorisant la mixité sociale (accessions, logement HLM...).

Elle intervient enfin dans des expérimentations.

20 millions d'euros au profit d'expérimentations dans le domaine de l'amélioration de l'habitat, en ingénierie ou en aides aux travaux.

L'Anah apportera aux élus son expertise dans le domaine des centres anciens.

Sur la durée du plan, elle réservera une enveloppe de 1,2 milliard d'euros pour financer le pilotage de projets, les études et l'animation des programmes.

Elle aidera les propriétaires privés et les copropriétés à réaliser des travaux de réhabilitation.

Elle permettra aussi aux collectivités ou à leurs opérateurs de recycler des immeubles insalubres pour une offre nouvelle de logements.



Exemple de réhabilitation de logements en centre historique de Cahors

