

FORUM DES SOLUTIONS #2

11 mars 2021

Centres anciens, espaces nouveaux



FORUM DES
SOLUTIONS #2

Redonner de la qualité d'habiter en centre ancien

Cahors

Sophie Raynal –SD Habitat et Renouvellement Urbain
Grand Cahors et Ville de Cahors



Contexte Urbain

CAHORS



À la reconquête de son centre-ville



FORUM DES SOLUTIONS #2

UN PROJET URBAIN INTEGRÉ : CAHORS, CŒUR D'AGGLO

- Un **patrimoine architectural** pensé comme un levier de développement,
- De **nouveaux logements** réhabilités pour accompagner le retour des familles,
- Des **aménagement d'espaces publics** pour améliorer le paysage urbain, la qualité de vie et la commercialité,
- Une **dynamique commerciale** entretenue pour conforter la destination commerce du centre-ville,
- Des **équipements structurants** en centralité (CHAI, complexe cinématographique, complexe aquatique...) pensés comme des **générateurs de trafic**,
- Des déplacements optimisés et une **circulation apaisée** pour faciliter le quotidien,
- Une **tranquillité publique** préservée.



La ville est belle !



FORUM DES SOLUTIONS #2

CAHORS, CŒUR D'AGGLO



FAVORISER LA RESTAURATION ET LA REMISE EN MARCHÉ DE LOGEMENTS

Une OPAH-RU 2015-2020 ambitieuse

Objectif quantitatif : 500 logements

Résultat : 698 logements rénovés dont 100 sortis de vacance

Objectifs qualitatifs :

- Lutter contre la vacance et l'habitat indigne
- Favoriser le retour des actifs et des familles en centre-ville
- Assurer le rééquilibrage social de la centralité

3 niveaux d'intervention :
Incitatif classique
Aides de l'ANAH, de la Région, du Département, du Grand Cahors et d'Action logement

Renforcé
Aides complémentaires de la Ville et du Grand Cahors : primes fusion, sortie de vacance, ENERPAT, accession à la propriété

Adapté sur un quartier pilote
rue du Château-du-Roi - rue du Pont neuf



Aide à la restauration des façades

Un panel d'aides publiques et de partenaires pour faire levier



3,5 millions d'aides publiques ont généré 35 millions de travaux en matière de logement entre 2015 et 2020.

Nouvelle OPAH-RU 2020-2025 avec 500 logements pour objectif.

Nouveauté : une OPAH multisites en faveur de 5 centre-bourgs du territoire.



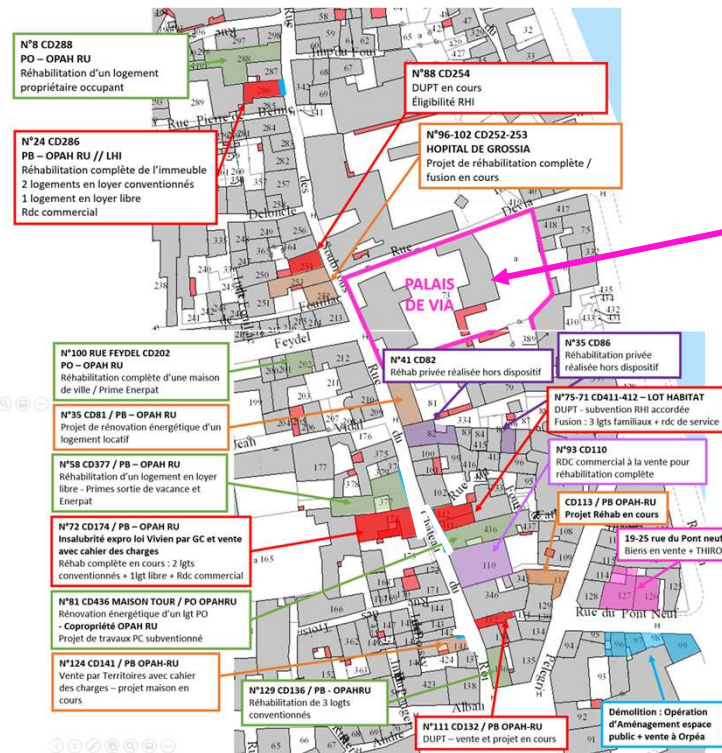
FORUM DES SOLUTIONS #2

Un secteur prioritaire : volet incitatif et volet coercitif

- En vert: incitatif
- En rouge: coercitif
- En bleu: curetage



Activation du droit de priorité sur vente d'un bien d'État au n° 124



Palais de Via
Lauréat « Réinventons nos cœurs de ville » + AMI Friches



Une action déterminée et une démarche intégrée

- Réaménagement de la rue et piétonnisation
- Végétalisation et modernisation de l'éclairage public
- Démarche de concertation dans le cadre du programme européen Urbact
- Intervention sur le bâti environnant : valorisation patrimoniale, restauration des façades, rénovation des logements

FORUM DES SOLUTIONS #2

Redonner de la qualité d'habiter: restructuration et fusion de logements

L'exemple du 72 rue du « Château-du-Roi »

Réhabilitation d'un bâtiment insalubre en centre ancien – secteur prioritaire



LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

- Bâtiment avec arrêté insalubrité irrémédiable sur les logements et parties communes (2012)+ péril
- DUP loi Vivien (2015)
- 8 logements T1 et T2 insalubres dont certains occupés
- Relogement en partenariat entre collectivité et bailleurs sociaux

PROJET : FAVORISER LA MIXITÉ DE FONCTION ET LA MIXITÉ SOCIALE

- Opération mixte : 3 logements avec terrasses 1 T2 de 40 m² et 2 T3 de 68 m² et commerce/galerie en rez-de-chaussée.
- Vente à un investisseur, SCJ, avec cahier des charges.



AVANT



APRÈS

Procédure d'expropriation réalisée au n° 72 de la rue



FORUM DES SOLUTIONS #2

Redonner de la qualité d'habiter: restructuration et fusion de logements

L'exemple du 72 rue du « Château-du-Roi »

Réhabilitation d'un bâtiment insalubre en centre ancien – secteur prioritaire



Conventionnement de 2 logements T3 de 68 m² en loyer intermédiaire avec atteinte de l'étiquette énergétique C + 1 logement en loyer libre

Part du montant des travaux réalisés par des artisans : 215 000 €

Financiers	Montant
ANAH	47 600 €
ANAH – prime travaux économies d'énergie	3 000 €
Ville de Cahors – prime « fusion »	5 000 €
Ville de Cahors – prime « sortie de vacance »	2 000 €
Ville de Cahors – opération façade	34 500 €
Grand Cahors – 15% éligible Anah	13 600 €
Grand Cahors - prime ENERPAT	2 000 €
Eco-chèque Région	2 000 €
Région Occitanie - lutte logts inconfortables	23 976 €
TOTAL	131 676 €

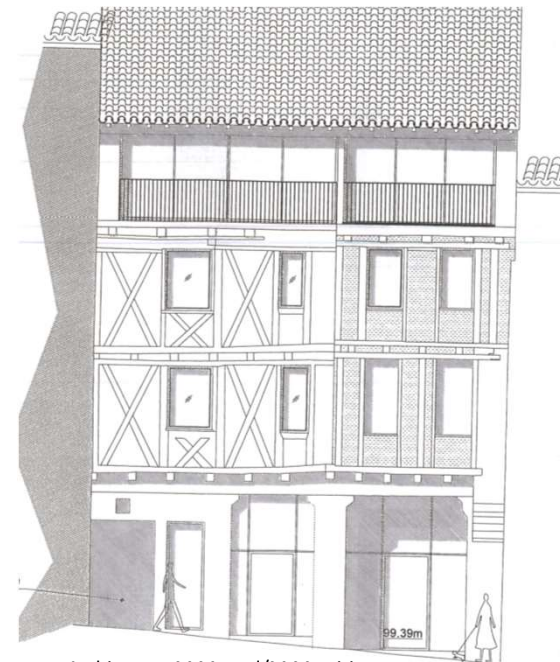
Soit un total d'aides de plus de 61 % du montant HT des travaux.



FORUM DES SOLUTIONS #2

Redonner de la qualité d'habiter: restructuration et fusion de logements

L'exemple du 71-75 rue du « Château-du-Roi »



Architectes: M Montal/M Mestiri

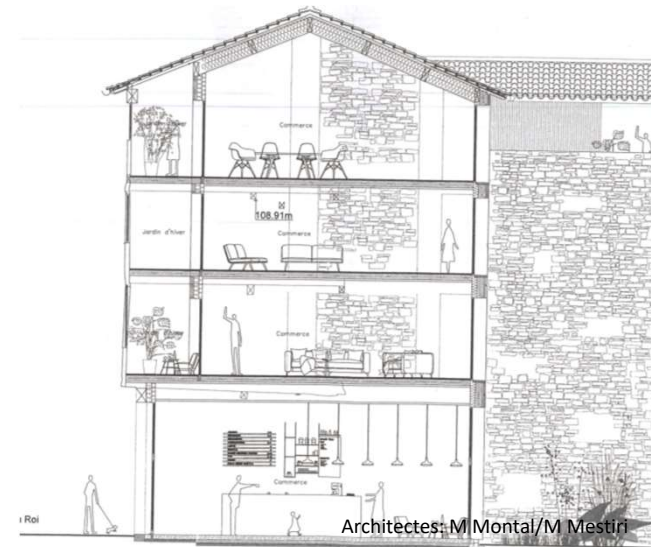
- **Fusion** de logements en Site Patrimonial Remarquable
- Dossier **RHI THIRORI**
- **3 logements familiaux** de Lot Habitat
- **Partenariat décisif et ingénierie** indispensable

FORUM DES SOLUTIONS #2

Redonner de la qualité d'habiter: restructuration et fusion de logements

L'exemple du 71-75 rue du « Château-du-Roi »

	Montant TTC		Total TTC	
Appropriation des sols	34 000 €	}	Coût du foncier (CRD n° 71 propriété Lot Habitat + acquisition n°75 propriété EPF)	164 000 €
Libération des sols	58 336 €		Frais annexes de l'acquisition	11 000 €
Travaux sur emprises foncières	28 650 €		Travaux	482 039 €
Travaux sur immeubles	144 838 €		Honoraires	70 883 €
Honoraires de maîtrise d'oeuvre	26 892 €		Frais divers + TVA à 10%	105 822 €
Total dépenses	292 716 €		Total Prix de revient	833 744 €
Charges foncières logements réhabilités (100 € x 240 m²)	24 000 €		Etat PLAI	6 300 €
Valorisation des commerces	14 610 €		CG du Lot et Région Occitanie	11 500 €
Total recettes	38 610 €		Ville de Cahors	33 465 €
Déficit d'opération (dépenses-recettes)	254 106 €		Grand Cahors	10 500 €
Subvention ANAH maximum 70%	176 124 €	}	ANAH	176 124 €
Reste à financer	77 982 €		Subvention Action Logement Services ACV	48 088 €
			Sous-total subvention	285 977 €
			Prêts CDC	121 000 €
			Prêt bancaire commerce	58 566 €
			Prêt Action Logement Services ACV	192 352 €
			Total Plan de financement	833 744 €
			Prix de revient - Plan de financement =	175 849 €
			Fonds Propres	
			% fonds propres	21%



FORUM DES SOLUTIONS #2

Redonner de la qualité d'habiter : restructuration et fusion

Le bâtiment démonstrateur Enerpat Sudoe



Un PSMV qui favorise :

Amélioration des conditions d'habitabilité :

- mise aux **normes de confort actuelles**,
- installation d'un **monte-personne**,
- création d'une **terrasse couverte**,
- logement familial en duplex inversé : pièces de vie largement ouvertes et **terrasse** au R+4 et partie nuit au R+3,
- réhabilitation énergétique à base de **matériaux biosourcés** respectueuse du bâti, de l'occupant et de l'environnement,

Réhabilitation thermique :

- **chaudière collective avec planchers chauffants** + production ECS;
- isolation des murs intérieurs en **chaux chanvre** ;
- murs extérieurs enduits à la chaux avec badigeon / encadrement des baies en pierre ;
- charpente traditionnelle, isolation **fibres de bois haute densité**;
- menuiseries bois double vitrage ;
- **production d'électricité photovoltaïque**.
- Monitoring des logements (capteurs)

Fusion de 2 immeubles mitoyens

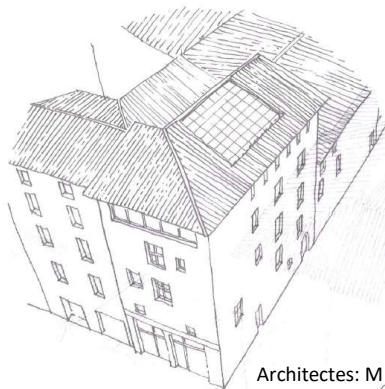
Opération mixte :

- RDC et R+1: Urbanis et CPA;
- R+2 : 1 logement T2 ;
- R+3 et R+4 : 1 logement familial T4 en duplex inversé.



FORUM DES SOLUTIONS #2

Le bâtiment démonstrateur Enerpat Sudoe



Architectes: M Belcour



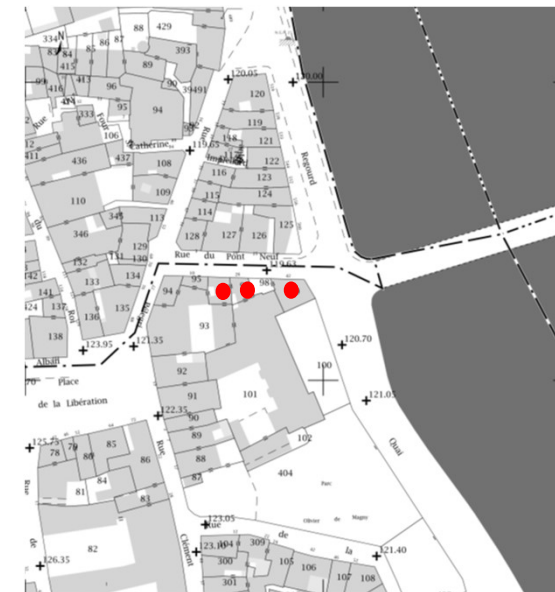
FORUM DES SOLUTIONS #2

Redonner de la qualité d'habiter et valorisation patrimoniale : opération de curetage

Un projet de respiration urbaine rue du Pont-Neuf
et de remise en valeur d'un monument historique: l'ancien couvent des Bénédictines

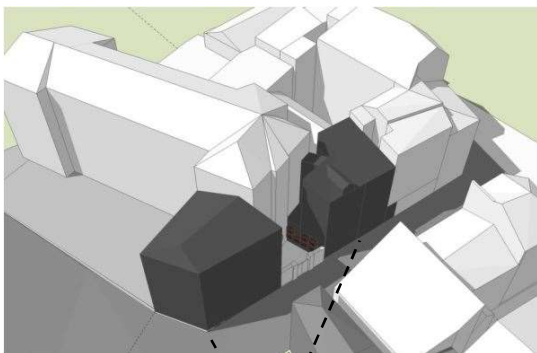


(photographie CAUE 46)



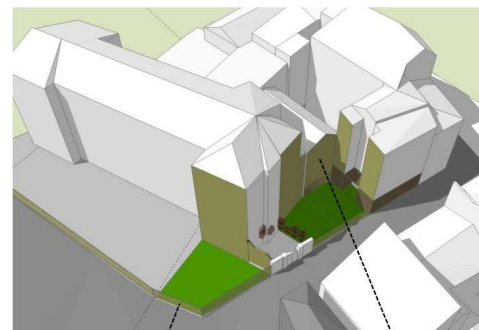
FORUM DES SOLUTIONS #2

Démolition d'immeubles vétustes avec logements indignes et sans intérêt patrimonial



Bâti à démolir

Création d'une respiration urbaine et mise en valeur d'un monument historique



Espace de présentation du bâtiment patrimonial à recomposer

Façades requalifiées dans le cadre du projet



FORUM DES SOLUTIONS #2

Redonner de la qualité d'habiter et valorisation patrimoniale : opération de curetage



Acquisition: 285 500 €
Désamiantage: 67 000 €
Déconstruction confortement: 185 966 €
Etudes techniques + honoraires: 45 800€



Orpéa –façades aménagement: 100 000 €
Cession parcelle : 30 000€
Subvention façades : 50 000€

FORUM DES
SOLUTIONS #2

Action
Cœur
de Ville

**Merci pour votre
attention**

