

**ACQUISITION ET REHABILITATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER  
72 RUE DU CHATEAU-DU-ROI  
CAHORS**

**CAHIER DES CHARGES**



# SOMMAIRE

- I. CONTEXTE**
  - a. Cahors Cœur d'Agglo
  - b. Secteur prioritaire
  
- II. PRESENTATION DU BIEN A ACQUERIR**
  - c. Situation
  - d. Descriptif – Etat des lieux
  - e. Servitudes
  
- III. PROGRAMME**
  
- IV. PHOTOS**

## I- CONTEXTE GENERAL

### I-a CAHORS CŒUR D'AGGLO : à la reconquête du centre-ville

#### *Pour un cœur de ville attractif et dynamique*

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 du projet « Cœur d'Agglo ». Les objectifs de ce projet urbain 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.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable a été approuvé en 2017 en ce sens.

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, dans la perspective de le rendre attractif et durable, 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.

Le projet « Cœur d'Agglo » intervient sur divers champs afin de :

- conforter la centralité et l'attractivité du bassin de vie,
- favoriser le rééquilibrage social et le retour des familles en cœur de ville,
- accueillir de nouvelles populations et de nouvelles activités dans un cadre de vie préservé,
- développer une centralité durable, économe en énergie, abordable et solidaire.

Au regard de la vitalité commerciale, un périmètre de préservation du commerce a été mis en place dont la rue du Château-du-Roi fait partie.

Cet outil permet à la commune d'intervenir pour le maintien des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou agences bancaires, et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans.

#### *L'habitat au cœur du projet urbain*

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

L'OPAH-RU 2015-2020 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 les logements vacants,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la fusion de logements pour en augmenter la taille et favoriser ainsi le retour des familles.

Ce dispositif permet aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs de bénéficier de subventions pour réaliser des travaux dans leurs logements.

Les orientations majeures pour obtenir cette qualité d'habiter concernent :

- La restauration et la mise en valeur du patrimoine durable
- L'amélioration de l'habitat
- La requalification des espaces publics
- Une circulation apaisée et des déplacements optimisés
- Une dynamisation commerciale, culturelle et touristique
- Une tranquillité partagée.

### III.b- La rue du chateau-du-roi : UN SECTEUR PRIORITAIRE

Le secteur de la rue du Château-du-Roi, repéré lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, a été défini comme secteur prioritaire. Ce caractère prioritaire vient encore d'être renforcé par la signature, en juin 2016, de la première convention nationale "centre démonstrateur" par la Ville de Cahors, le Grand Cahors et la Caisse des Dépôts et des Consignations. Cette convention vise à trouver des solutions concrètes pour conforter l'attractivité du cœur de ville et le développement économique du territoire. Elle prévoit notamment la réalisation, sous 24 mois, d'une étude concernant le secteur de la rue du Château-du-Roi, en faveur de sa revitalisation commerciale et en tenant compte du potentiel du Palais de Via (ancienne maison d'arrêt). Ces études seront suivies d'une phase opérationnelle avec la mise en place d'expérimentations notamment sur la maîtrise et la commercialisation des pieds d'immeuble de la rue du Château-du-Roi.

En fonction de leurs résultats ces expérimentations auront vocation à être diffusées plus largement sur les centres villes de villes moyennes présentant les mêmes caractéristiques.

## II- PRESENTATION DU BIEN A ACQUERIR

### IV.c- SITUATION ET ENVIRONNEMENT

L'immeuble se situe dans le périmètre du secteur sauvegardé, au cœur du centre ancien de Cahors, dans le quartier Château-du-Roi.

Il s'installe le long de la rue du Château-du-Roi qui relie la place de la Libération et la place Lafayette en se prolongeant par la rue des Soubirous et la rue Saint-Barthélémy.

Ce trajet constitue un axe historique du cœur de ville marqué par la présence de la prison, ancien palais de Via.





Il reste très fréquenté par les touristes qui peuvent y découvrir un ensemble bâti représentatif du Cahors médiéval, caractérisé notamment par ses rez-de-chaussée à arcades voués à l'accueil des boutiques d'artisans.

Le secteur profite de l'animation du centre avec la proximité de nombreux commerces, restaurants et services ainsi que des équipements importants (préfecture, ensemble scolaire Saint-Etienne ... pour les plus près).

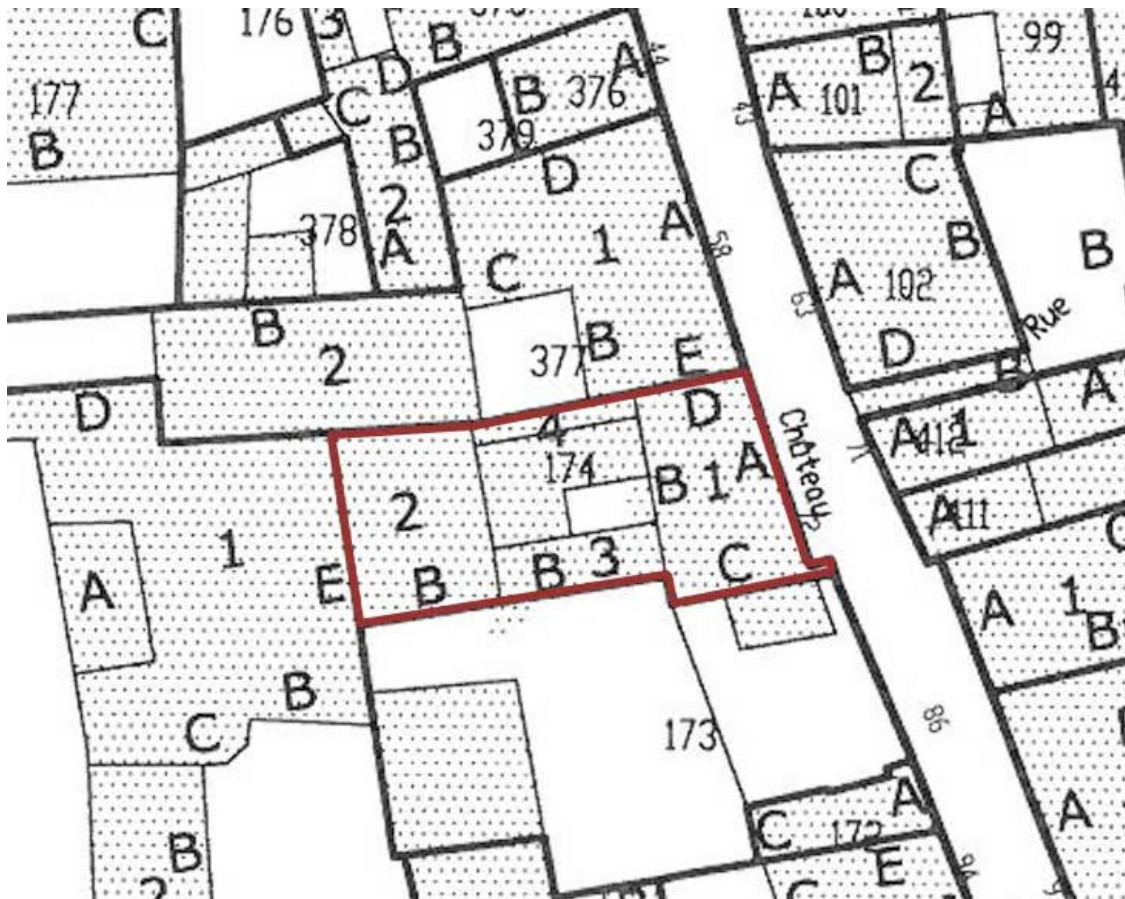
A l'image du centre historique, la rue reste relativement étroite. Elle fonctionne à sens unique descendant et présente une forte déclivité. Elle est passante mais calme.

Elle fait l'objet d'un projet urbain structurant qui portera sur le réaménagement de l'espace public et la redéfinition du schéma de circulation de façon à lui restituer un caractère semi-piéton, de type zone de rencontre, et renforcer son attractivité commerciale.

#### **IV.d- DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE – ETAT DES LIEUX**

Cet ancien édifice médiéval est un immeuble équivalent à un R+2 avec entresol de 7 logements qui se développent autour d'une cour centrale.

L'immeuble se compose de deux corps de bâtiment reliés par une coursive partiellement ouverte desservant à l'étage une passerelle couverte et une terrasse.



Repérage cadastrale de l'immeuble

Cette organisation sur cour et la large façade sur la rue du Château du Roi garantit un bon éclairage général à l'édifice malgré la complexité des accès aux logements et leur imbrication :

- le logement 1, au RDC, est accessible par le couloir de l'entrée ;
- le logement 2, au RDC, est accessible par la rue ;
- le logement 3, à l'étage intermédiaire, est accessible par un escalier indépendant situé au RDC ;
- le logement 4 se situe au RDC et à l'étage intermédiaire ;
- les logements 5, 6 et 7, au 1<sup>e</sup> étage, sont accessibles par l'escalier bois extérieur qui dessert les coursives ;
- le logement 8, au 2<sup>e</sup> étage, est accessible par un escalier indépendant situé au 2<sup>e</sup> étage.

Le rez-de-chaussée, actuellement occupé par des logements présentent en façade les arcades médiévales témoin de sa fonction ancienne de boutique.

L'immeuble ne comporte pas de cave au sous-sol ou de vide-sanitaire mais une pièce voutée située derrière la cour, en fait office.



**Etat du bâti :**

Les logements sont globalement dans un état avancé de dégradation.

Les couvertures sont à revoir, des travaux de réfection des parties communes sont à prévoir pour stopper la dégradation des structures et assurer la protection des personnes.

Par contre, les ossatures des charpentes sont, selon les expertises, dans un état satisfaisant.

Parmi les désordres globalement constatés :

**> Murs porteurs :**

*Quelques dégradations sans conséquences sur la fonction porteuse ; présence d'humidité occasionnée par des remontées capillaires.*

**> Charpente :**

*Chevrons et lattis en état dégradé.*

**> Planchers (stabilité et fonctionnalité) :**

*Les planchers des parties communes sont instables, affaissés et déformés. Les coursives (accès aux logements) sont très dégradées.*

**> Escaliers (stabilité et fonctionnalité) :**

*L'escalier est usé et présente des irrégularités importantes.*

**> Prévention des chutes de personnes :**

*Les rampes et les garde-corps des coursives sont mal fixés. Les planchers des coursives sont très dégradés (planches posées sur trous), pouvant présenter de risques.*

**> Couverture, accessoires, descentes, souches :**

L'étanchéité est défailante au niveau de la toiture  
Les descentes sont défailantes et anarchiques.

**> Murs extérieurs et isolation :**

Les murs extérieurs ne comportent pas d'isolation. Les menuiseries sont vétustes

**> Humidité tellurique :**

Humidité tellurique importante constatée sur les murs extérieurs donnant sur cour et sur le couloir d'entrée de l'immeuble.

**> État des surfaces int/ext :**

Les surfaces présentent des dégradations importantes : revêtements qui tombent par endroit, tâches d'humidité

**> Réseau électricité**

Réseau électrique de l'immeuble non-conforme et très anarchique.

**> Réseau gaz :**

Absence de réseau de gaz dans l'immeuble.

**> Évacuation des eaux usées et raccordements**

Dysfonctionnements du réseau.

Source : rapport de visite d'immeuble – Urbanis – octobre 2011

Considérant le niveau de dégradation très important de l'immeuble, il apparaît que seule une réhabilitation totale de l'édifice peut rendre ce bâti sain et lui restituer sa valeur d'origine.

**Valeur patrimoniale :**

L'immeuble est inclus dans le périmètre du PSMV et fait l'objet d'une fiche détaillant ses caractéristiques architecturales et explicitant sa qualité patrimoniale.

A ce titre, il est soumis à des modifications impératives ou des orientations pour mise en valeur.

▪ **Bâtiment 1 (corps de bâti donnant sur la rue) :**

Spécificité :

immeuble de logements / façade médiévale sur rue / ancienne demeure médiévale

Modifications :

Restituer les arcades médiévales

Restituer les croisées 15°

Démolir les bâtiments parasites sur cour

Orientations :

Mettre en valeur l'état 15° et les vestiges antérieurs

Modifier ou supprimer le crépi



- **Bâtiment 2 (corps de bâti en arrière cour) :**

Spécificité :

immeuble de logements / grandes croisées moulurées 15° / ancien édifice 13°/14° remanié au 15° siècle

Modifications :

Restituer croisée 15° et baie ceintrée 13°/14°

Orientations :

Mettre en valeur l'état 15° et les vestiges antérieurs

Conserver les matériaux apparents

- **Bâtiment 3 (corps de bâti longeant la coursive) :**

Spécificité :

Galerie de charpente à aisseliers coudés 15° / ancien édifice 13°/14°

Orientations :

Mettre en valeur la galerie de charpente à aisseliers coudés et les vestiges médiévaux

Restituer éventuellement les percements médiévaux bouchés.

Conserver les matériaux apparents

A noter que le PSMV en cours de révision prévoit « l'interdiction de création ou de changement d'affectation des rez-de-chaussée de bâtiments existants en garages aux fins de stationnement des véhicules.

#### IV.e- SERVITUDES

- Plan archéologie préventif

### III- PROGRAMME

La ville de Cahors souhaite renforcer l'attractivité économique de son centre et, notamment de son cœur historique en valorisant son patrimoine bâti et commercial.

Possédant un foncier dans le périmètre du secteur sauvegardé qui n'a plus vocation à rester dans le patrimoine public, le Grand Cahors, propriétaire actuel du bien, le propose aux investisseurs privés, conjuguant ainsi impulsion publique et initiatives privées.

Il ne s'agit pas là d'une simple acquisition mais bien de porter parallèlement un projet de réhabilitation d'un bâti certes dégradé mais à forte valeur patrimoniale de manière à lui donner une seconde vie.

L'opération devra privilégier la mise en valeur architecturale du bâti et de ses usages. Il apportera une dynamique au quartier et à son activité commerciale.

Le projet devra impérativement respecter les règlements d'urbanisme, à savoir le règlement du PSMV.

- Le rez-de-chaussée devra accueillir une activité commerciale ou métier d'arts, conformément aux dits règlements impliquant ainsi la restitution des grandes arcades en façade et la suppression des logements intégrés sous ces dites arcades.

Il est à noter que la rue du Château-du-Roi a été identifiée pour faire l'objet d'une opération de requalification de ses rez-de-chaussée commerciaux aujourd'hui laissés à l'abandon. La spécialisation pour les métiers d'art et de terroirs est envisagée.

- Les étages, après curetage des constructions dénaturantes, comprendront des logements.

L'organisation intérieure de l'immeuble devra complètement repensée dans le but de reconstituer des surfaces à vivre adaptées aux besoins d'aujourd'hui et confortables.

- La création de trois logements familiaux avec terrasses, par fusion de petits logements, sera imposée. Au moins deux des trois logements devront faire l'objet d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le cadre de l'OPAH-RU 2015-2020 afin de favoriser la mixité sociale,

Il faudra toutefois garantir que cette restructuration soit en accord avec les règles de protection patrimoniale et notamment la restitution des éléments patrimoniaux comme les croisées des fenêtres à meneaux.

La qualité spatiale des logements et le niveau de prestations proposés sera appréciée. Parmi les exigences qui s'imposent, on notera notamment la qualité d'ensoleillement, le confort d'hiver et d'été, la taille des logements...

La performance énergétique du bâtiment et le confort de l'habitant seront recherchés. Il est demandé au porteur de projet de pousser la réhabilitation jusqu'à l'atteinte de l'étiquette énergétique C après travaux.

Il sera demandé que le projet de réhabilitation proposé s'inscrive dans la démarche ENERPAT :

## Démarche ENERPAT

ENERPAT constitue une démarche collective visant sur Cahors à :

- Structurer un pôle d'excellence territoriale en matière de réhabilitation énergétique du patrimoine bâti
- Développer un véritable laboratoire d'innovation ouverte au cœur du centre ancien de Cahors en lien avec la définition et la mise en œuvre du projet urbain « Cahors Cœur d'Agglomération »

Les objectifs sont les suivants :

*Préservation et mise en valeur patrimoniale :*

Mettre en valeur les qualités architecturales du bâti en augmentant son efficacité énergétique

*Enjeu social :*

Rechercher des solutions améliorant l'efficacité énergétique en tenant compte de la population résidente

*Interactivité des systèmes :*

Adapter les nouvelles technologies de gestion de l'énergie pour influencer sur les comportements et les usages

## Engagements du porteur de projet

Le porteur de projet sélectionné s'engagera à :

- Déposer les dossiers de demande d'autorisations d'urbanisme dans les deux mois suivant la délibération du Conseil communautaire autorisant la vente,
- Engager des travaux de restauration de l'ensemble immobilier dans le mois suivant la signature de l'acte de vente ou le cas échéant, si leur date est plus tardive, de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Phaser l'opération de la façon suivante :
  - o dans un premier temps l'intervention sur la façade et la restitution des éléments patrimoniaux ;
  - o Dans un deuxième temps la réhabilitation de la partie logement,
  - o dans un troisième temps, la réhabilitation et restitution des locaux en rez-de-chaussée à destination commerciale ou métier d'arts.
- Achever les travaux dans le délai de deux ans, hors intempéries et cas de force majeure, suivant la signature de l'acte de vente ou de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires si leur date est plus tardive, sous peine d'une astreinte de 100 € par jour de retard que la Communauté d'agglomération se réserve le droit d'appliquer.

En cas de revente du bien avant l'achèvement des travaux, ces conditions de la vente seront opposables au nouveau propriétaire, qui devra respecter les délais imposés au propriétaire initial. Toute plus-value éventuelle devra être reversée en intégralité à la Communauté d'agglomération du Grand Cahors, déduction faite du montant des travaux éventuellement engagés et justifiés par un état des factures acquittées.

IV- PHOTOS





