

CONVENTION – ACTION LOGEMENT / VILLE DE CAHORS / COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
GRAND CAHORS

ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier

ENTRE

La **Ville de Cahors** représentée par son maire Monsieur **Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE**; autorisé à signer la présente convention par délibération n°du Conseil municipal en date du 21 mai 2019

La **Communauté d'agglomération du Grand Cahors** représentée par son Vice-Président en charge des Grands Projets Monsieur **Michel SIMON** ; autorisé à signer la présente convention par délibération n°du Conseil communautaire en date du 16 Mai 2019

Ci-après, les « Collectivités bénéficiaires » d'une première part,

ET

Action Logement, association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont le siège social est sis 19/21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris, déclarée à la Préfecture de Police de Paris sous le numéro W751236716, et dont le numéro SIREN est le 824 581 623,

Représentée par Monsieur Serge LOPEZ, Président du Comité Régional Action Logement Occitanie, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après désigné « **Action Logement** » d'autre part,

Il a été rappelé ce qui suit :

Exposé des motifs :

Le plan national Action Cœur de Ville

Le plan Action Cœur de ville initié par l'Etat et associant notamment Action Logement, la Caisse des Dépôts et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en leur qualité de financeurs, a inscrit comme **priorités nationales**, la lutte contre la fracture territoriale et la redynamisation des villes moyennes.

Il concerne 222 villes qui sont accompagnées dans leur projet de redynamisation de territoire dans les conditions définies par une convention-cadre pluriannuelle du programme Action Cœur de Ville entre la Ville et son Etablissement Public de Coopération Intercommunale d'une part et l'Etat et les partenaires financeurs d'autre part.

Le projet du centre-ville de la Ville de Cahors :

- La Ville de Cahors porte pour son **centre-ville un projet de transformation** élaboré en accord avec son intercommunalité pour revitaliser le centre-ville et renforcer la centralité et l'attractivité de l'agglomération.

- Ce projet a été sélectionné par le **plan d'Action Cœur de ville**. Il fait partie de la liste des 222 villes retenues qui seront financièrement accompagnées. La ville de Cahors a signé la convention-cadre pluriannuelle du programme « Action Cœur de Ville » le 13 juillet 2018, et prochainement signera son avenant n°1 transformant la convention ACV en Opération de Revitalisation Territoriale (ORT).
- **Les principaux enjeux du projet global**, porté par la collectivité, qui a vocation à s'inscrire **dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** sont les suivants:

1. Habitat

La Ville de Cahors, chef-lieu du département du Lot en région Occitanie, et la Communauté d'agglomération du Grand Cahors ont engagé une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville dans le cadre du projet « Coeur d'Agglo ». Le développement durable constitue le fondement de cette intervention, en articulation avec la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex secteur sauvegardé) et la démarche innovante « ENERPAT » (Réhabilitation énergétique du bâtiment patrimonial).

Les objectifs sont de favoriser le retour de la population en centre-ville et de promouvoir une restauration qualitative du patrimoine bâti.

La reconquête du centre-ville de Cahors est l'une des priorités de la politique locale de l'habitat du Grand Cahors inscrite dans le Programme Local de l'Habitat 2018-2023. L'objectif est d'inscrire l'action sur les logements du centre ancien dans une stratégie globale d'aménagement urbain afin de retrouver son attractivité et sa fonction résidentielle : espaces publics, commerces et activités, stationnement, mobilités douces...

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 mobilités, 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 et pour lutter contre le logement indigne et le logement vacant.

Les axes prioritaires de ce projet urbain sont l'amélioration de la qualité d'habiter au travers de la résorption de l'habitat indigne, l'amélioration de l'efficacité énergétique, le renforcement de la diversité commerciale et de services ainsi qu'une réhabilitation de qualité des espaces publics.

Les objectifs portés par la Ville et le Grand Cahors sont notamment de favoriser le retour de la population en centre-ville avec la volonté partagée de renforcer son attractivité :

- En promouvant une restauration qualitative du patrimoine bâti,
- En accompagnant la création d'un parc de logements adaptés à l'accueil de tous et répondant aux standards contemporains d'habitabilité,
- En facilitant l'implantation d'activités commerciales et d'artisanat
- En favorisant la tranquillité publique,
- En rénovant l'ensemble des rues et des places publiques du SPR.

Le premier dispositif opérationnel en matière d'habitat est l'OPAH-RU « Cahors Cœur d'agglo » 2015-2020 dont l'avenant 1 de la convention ACV a acté la volonté de prolongement pour la période 2020-2025

L'OPAH/RU 2015-2020

L'OPAH-RU « Coeur d'agglo » a été lancée en avril 2015, pour une durée de 5 ans. Le périmètre d'intervention concerne le centre-ville ou encore « la boucle » de Cahors avec trois niveaux d'intervention, définis par trois sous-secteurs :

- Périmètre incitatif classique : aides de l'Anah,

- Périmètre renforcé (Site Patrimonial Remarquable de Cahors) : dispositif incitatif classique complété d'aides complémentaires des collectivités (prime accession à la propriété, prime lutte contre le logement vacant en parallèle avec la mise en place de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), prime Enerpat pour l'éco-restauration, prime fusion de logements) et d'un volet traitement de l'habitat indigne.
- Périmètre prioritaire : dispositif renforcé complété par le lancement d'une ORI (Opération de Restauration Immobilière) avec DUP (Déclarations d'Utilité Publique) travaux sur des secteurs pilotes de ce périmètre.

Les objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU sont :

- La lutte contre l'habitat indigne,
- La lutte contre la vacance,
- La lutte contre la précarité énergétique.

Depuis avril 2015, 550 propriétaires ont été renseignés (premier contact), 290 visites ont été réalisées, pour 186 logements aidés par les différents partenaires (Ville de Cahors, Grand Cahors, Anah, Département du Lot, Région Occitanie) et 40 dossiers en cours de montage. A ce chiffre s'ajoute la réhabilitation de 340 logements dont 113 réhabilitations complètes de logements sans aides par effet d'entraînement et 126 logements de bailleurs sociaux. Au total, 652 logements ont été réhabilités ou sont en cours de réhabilitation depuis avril 2015.

Au final, ce sont plus de 2.2 millions d'euros de subventions qui ont été mobilisés par les partenaires pour plus de 5.7 millions d'euros de travaux réalisés par des entreprises locales.

Les bailleurs sociaux, Lot Habitat et Polygone, sont des acteurs déterminants sur le centre-ville de Cahors avec des opérations de réhabilitations, de renouvellement urbain et de construction neuve qui atteignent 17 millions d'euros de travaux. Dans le cadre du PLH 2018-2023 du Grand Cahors de nouvelles aides de la collectivité ont été mises en place pour soutenir l'intervention des bailleurs.

Depuis avril 2015, 35 millions d'euros de travaux ont été générés par la réhabilitation de l'habitat dans le périmètre de l'OPAH-RU.

La volonté de reconduite de l'OPAH-RU est actée dans l'avenant de la convention ACV pour la période 2020-2025.

Concession Publique d'Aménagement (CPA)

En 2016, le volet renouvellement urbain de l'OPAH-RU s'intensifie avec le lancement de la CPA sur le site patrimonial remarquable (SPR) de Cahors, qui permet de lutter de manière offensive et structurée contre l'habitat indigne et la vacance. Les objectifs de la CPA, attribuée à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et d'Equiperment de la Corrèze, dite « Territoires », sont de :

- Restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles, afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité, adaptés à la demande des populations en place ou à venir,
- Résorber l'habitat indigne et insalubre et lutter contre la vacance, en complément et en collaboration avec l'OPAH-RU,
- Préserver et valoriser le patrimoine,
- Améliorer les performances énergétiques des logements réhabilités.

Opération de restauration immobilière (ORI)

Début 2017, une opération de restauration immobilière est mise en place sur le SPR de Cahors : sept immeubles très dégradés ont été ciblés par des Déclarations d'utilité publique travaux (DUPT). L'objectif de cette ORI est la réhabilitation des logements insalubres.

Conventionnement avec l'Établissement Public Foncier Occitanie (EPFO)

Fin 2017, la signature d'un protocole partenarial entre l'EPFO et le Grand Cahors, décliné notamment par une convention d'anticipation foncière sur le Site Patrimonial Remarquable de Cahors, intensifie encore la politique de reconquête du centre-ville.

Cahors : ville démonstrateur pour la Caisse des dépôts et consignations (CDC)

Cahors a été choisie par la CDC pour bénéficier du dispositif « Villes Démonstrateurs » au vu de sa politique de reconquête de son centre-ville à l'instar de 9 autres villes en France seulement. Une évaluation in vivo de la stratégie Cahors, Cœur d'Agglo, réalisée en 2017 dans le cadre de ce dispositif, a mis en évidence « la fluidité relationnelle, le partage de la stratégie par l'ensemble des agents et responsables techniques participants, la volonté et l'articulation effective de tous les dispositifs mis en œuvre ».

Cahors : ville d'appui pour la Région Occitanie dans le cadre du Plan Yves Dauge

Cahors a été désignée comme « ville d'appui », à l'instar de Pézenas, pour la Région Occitanie dans le cadre du Plan national en faveur des nouveaux espaces protégés, dit « Plan Yves Dauge », une démarche visant à revitaliser les centres historiques en déclin dans les petites et moyennes villes.

2. Développement économique et commercial

Les activités économiques dans le centre-ville sont de véritables vecteurs d'animation, de flux et de lien social qui participent à la vie de la cité. En matière de commerce et d'artisanat, le défi est double aujourd'hui :

- apporter une réponse locale à l'essor du e-commerce à travers le renforcement et le soutien du tissu de commerçants et d'artisans indépendants qui proposent une offre qualitative et un service à leurs clientèles ;
- conforter un commerce de centre-ville dynamique et attractif, avec une offre en périphérie complémentaire et équilibrée.

En matière de services, l'enjeu est de savoir comment faire revenir des activités de soins et des activités libérales qui auraient tendance à s'installer à l'extérieur de la ville, où, critère essentiel, les capacités de stationnement sont beaucoup plus faciles à mettre en œuvre.

La collectivité accompagne depuis plusieurs années l'activité commerciale du centre, en lien avec la Chambre de Commerce et d'Industrie du Lot, à travers :

- un poste de manager de centre-ville chargé d'assurer la promotion et la valorisation du commerce, de coordonner les animations commerciales, d'assurer le lien de proximité entre la collectivité et le tissu commerçant local.
- l'instauration du droit de préemption sur les fonds (commerciaux et artisanaux) et les baux commerciaux, et dans le périmètre d'activité commerciale du PSMV.
- l'incitation à la rénovation des rez-de-chaussée commerciaux par des aides aux vitrines et aux enseignes,
- des projets en cours autour du e-commerce et d'un office de commerce et de l'artisanat,
- une action de requalification globale des Halles alimentaires de Cahors en cours (action Cœur de ville mature).

En 2016, le Grand Cahors et la Ville de Cahors ont bénéficié d'une aide FISAC (édition 2015) pour un plan d'actions visant à maintenir un commerce de centre-ville fort, avec une offre en périphérie maîtrisée et complémentaire, et à limiter l'évasion commerciale (physique et numérique), pour faire de Cahors la destination commerce au sein du bassin de vie, et au-delà.

Parallèlement à ces actions, un travail est engagé sur l'activité de soins et les professionnels de santé, pour lesquels les constats sont préoccupants : difficultés des pharmacies de centre-ville, accessibilité et vétusté des locaux en Site patrimonial remarquable susceptibles d'accueillir des professionnels de santé, et départs de professionnels non remplacés en centre-ville. L'enjeu de maintenir au cœur de la ville ces fonctions est mesuré et le territoire engage, pour conforter l'offre de soin et la démographie médicale, son premier contrat local de

santé (CLS) en cours d'élaboration par le pôle d'équilibre territorial et rural du Grand Quercy (PETR) dont le Grand Cahors est membre.

En complément du programme FISAC, une étude commerciale via le dispositif « Ville Démonstrateur » de la CDC de novembre 2017 avec pour objectif de porter un double regard sur le commerce du territoire : l'analyse de l'existant et la prospective commerciale liée aux nouveaux modèles (commerce de demain) sont à mettre en perspective avec le tissu local.

Les actions prioritaires issues de cette étude et approuvées par les acteurs économiques concernent :

- **la rénovation des Halles**, adaptée aux nouveaux modes de consommation, pour lancer un signal fort de reconquête commerciale;
- **des initiatives en faveur des nouveaux outils**, notamment numérique, et formats de commerce pour faire évoluer le commerce local et l'adapter aux enjeux de demain ;
- **la mise en valeur des circuits marchands** sur un périmètre finalement accessible à tout piéton est également identifiée comme une priorité.

Par ailleurs, l'offre foncière/immobilière à venir du fait, entre autres, des réorganisations des administrations locales, interroge sur les conditions d'accueil d'activités tertiaires ou de commerce en centre. Des interrogations sont soulevées : comment faciliter l'accès au foncier (en termes de portage, prix, de réglementation), les opérations de remembrement (optimisation des surfaces) et à sa capacité à favoriser les flux économiques.

Accompagner les nouveaux modes de travail commande **le déploiement d'un tiers-lieu**. Le Grand Cahors souhaite accompagner l'émergence d'un tel projet au cours des mois à venir et au résultat d'une mobilisation des acteurs qui a permis de démontrer l'attente locale en ce domaine.

3. Accessibilité, mobilité, connexion

Le système de mobilité est à considérer au regard de l'échelle à la fois externe et à la fois interne. Le désenclavement du territoire revêt trois enjeux majeurs :

- un enjeu d'attractivité en garantissant une liaison régulière avec la métropole régionale (cadencement et temps des trajets) ;
- un enjeu de continuité des itinéraires (évitant les ruptures de charges, véritables freins pour les liaisons avec Paris, notamment) ;
- un enjeu d'accessibilité avec une connexion facilitée à la future LGV.

La stratégie de mobilité est d'optimiser les déplacements à l'échelle urbaine, dans un contexte géographique très contraint où se concentrent des flux importants compte tenu de la présence de nombreux emplois et d'équipements recevant du public en cœur de ville. Il apparaît alors nécessaire de rationaliser la place de la voiture en cœur de la cité, sans pour autant en compromettre l'accès, en articulation avec une politique de mobilité alternative ambitieuse : parcs-relais, transports collectifs, place du vélo... Il s'agit avant tout d'apaiser la circulation en cœur de ville en lien avec la qualité du cadre de vie et de valorisation, de réguler le stationnement des véhicules en partie centrale pour que l'espace public soit partagé entre tous les modes de déplacement, et garantir des capacités à stationner pour se rendre dans les commerces de centre-ville.

Entre 2010 et 2013, une expérimentation européenne pour le développement de solutions de mobilité douce dite Smooth Mobility a été mise en œuvre sur le périmètre du Grand Cahors avec une attention particulière dans le périmètre de la boucle et en liaison avec les quartiers adjacents. Ce projet s'est réalisé en cohérence avec l'existence de parcs-relais, facilitant les pratiques d'intermodalité (avec le vélo via les garages à vélo sécurisés et les transports collectifs via la navette gratuite ou les lignes régulières classiques du réseau de bus urbains Evidence).

Le réseau des transports urbains du Grand Cahors compte :

- six lignes régulières desservant les communes de Cahors et Pradines qui forment le pôle urbain,

- une navette gratuite relie les parking relais avec le centre-ville de Cahors,
- et neuf lignes à la demande.

En 2016, dans l'objectif de rechercher des complémentarités entre les différents modes de déplacements, une étude sur la création d'un pôle d'échanges multimodal a été menée afin d'imaginer les potentialités qu'offre le site. En complément ont été mises en place des zones partagées en Site patrimonial remarquable où une attention particulière est donnée à l'apaisement des circulations, à un partage de l'espace public plus favorable aux modes de transports alternatifs à la voiture.

Afin de mieux s'adapter aux usages, des bornes d'information pour les voyageurs ont été installées aux arrêts de navette et le développement d'une application transport concernant tout le réseau est effectif.

La création d'une voie verte, actuellement en cours de réflexion, pourra être un outil de mobilité complémentaire pour les usagers locaux, interne au territoire.

Une réflexion sur le stationnement, déjà engagée, pourra être consolidée dans le cadre du projet du Palais de Via, lauréat de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville » pour la création d'un parking en silo à flanc de colline et en contre-bas du site patrimonial remarquable.

4. Mise en valeur des formes urbaines de l'espace public et du patrimoine en adéquation avec une offre de services, culturelles et de loisirs

Les orientations en matière d'aménagement des espaces publics visent à :

- renforcer la vocation de centralité du centre-ville de Cahors par rapport à son agglomération ;
- redynamiser le Site patrimonial remarquable tant dans le domaine de l'habitat que du développement économique et notamment sa commercialité ;
- localiser en cœur de ville des générateurs de flux (loisirs, culture, tourisme, santé, sports...).

L'aménagement des espaces publics et la création d'équipements ont permis à la ville de renouer le lien avec la rivière Lot : réaménagement des allées Fénelon (espace attractif, culturel et touristique), prolongée par le trait d'union (cheminement piéton et cycle) et création de la Villa Cahors Malbec (office de tourisme et espace de promotion du vignoble).

Selon l'évaluation in vivo (dispositif Ville démonstrateur), « le message de cohérence de la requalification des espaces publics par les habitants (a été) perçu », et les changements sont visibles : transformation des espaces publics (lumière, éclairage ; sols clairs, visuellement, esthétiquement, effort fait sur la clarté), vie redonnée aux places, avec l'implantation de terrasses ; propreté remarquable (interventions des brigades vertes pour sensibiliser, entretien de la voirie...).

L'implantation d'un complexe cinématographique de centre-ville offrant de nombreuses salles et élargissant l'offre cinématographique est le projet locomotive du cœur de ville qui permettra le confortement ou l'accueil de nouvelles activités économiques privées généralement implantées à proximité de ce type d'équipement structurant. A proximité, la rénovation de l'Espace des Congrès Clément-Marot d'une capacité de 200 places dédiées au tourisme d'affaires, complètera les fonctions du quartier.

La rénovation des espaces publics en centre ancien se poursuit : finalisation du programme de réfection de toutes les rues du site patrimonial remarquable, réaménagement de lieux publics en lien avec des projets privés ou partenariaux dont l'esplanade devant le complexe cinématographique de centre-ville, déploiement du wifi en ville.

La transformation du Palais de Via (projet lauréat « Réinventons nos cœurs de ville »), ancienne prison et édifice majeur du centre historique, dont la vocation pourrait être plurielle, renforcera l'offre culturelle et économique autour d'un positionnement typé, différenciant et caractéristique des aménités de notre territoire.

Enfin, la rénovation du musée de Cahors Henri-Martin, livré en 2020 au cœur de la ville, confortera une activité culturelle et de loisirs.

5. Tourisme et loisirs

Les travaux consécutifs à l'élaboration du Schéma de Développement Economique et Touristique (SDET) ont permis de formaliser une stratégie ambitieuse autour d'un véritable projet de destination s'appuyant sur le rayonnement de Cahors et le caractère structurant de la vallée du Lot et de son vignoble.

Le Grand Cahors et la Communauté de communes de la Vallée du Lot et du Vignoble ont souhaité se fédérer dès 2017 dans le cadre d'une candidature commune au dispositif Grands Sites d'Occitanie.

Cette démarche s'inscrit dans une ambition territoriale partagée pour faire de la vallée du Lot une destination touristique à part entière et se donner à termes les moyens d'une gouvernance et d'un plan d'action à la hauteur de l'attractivité du territoire, avec pour enjeux de :

- Renforcer l'attractivité touristique à travers une offre structurée et lisible ;
- Engager l'adaptation de l'offre face aux mutations de la demande et conquérir de nouvelles clientèles, notamment internationales;
- Offrir de nouveaux produits pour soutenir la dynamique de séjours en augmentant sa durée et en favorisant la fréquentation durant les ailes de saisons ; expérimenter de nouvelles formes de communication, de gestion et d'organisation de la destination ;
- Favoriser les processus d'innovation sur le plan digital, social et environnemental pour permettre à notre destination de se démarquer durablement dans le jeu concurrentiel.

Dans le cadre de l'ancien dispositif Grand Site Midi-Pyrénées, la Ville de Cahors et le Grand Cahors se sont positionnés comme territoire pilote dans de nombreux domaines (signalétique touristique ou opération façades). En 2016, l'implantation aux abords du pont Valentré d'une nouvelle auberge de jeunesse à l'international et d'un établissement hôtelier haut de gamme a permis de compléter significativement l'offre d'hébergements marchands afin de diversifier les cibles de clientèles et soutenir la fréquentation de la destination.

Formalisé dans le cadre d'un projet de création de Syndicat Mixte, l'engagement récent des collectivités partenaires dans la réalisation d'une voie verte est un axe fort du développement touristique de l'ensemble du territoire de la Vallée du Lot. Cet équipement structurant permettra à terme de proposer un produit touristique nouveau et qualitatif autour de l'itinérance, à travers un itinéraire sécurisé reliant Capdenac à Fumel.

Concernant la ville de Cahors et suite à un accompagnement spécifique de la Caisse de Dépôts dans ce domaine, une réflexion est en cours concernant la mise en oeuvre d'une démarche globale de valorisation touristique des abords du pont Valentré, dans la continuité des nombreux projets engagés dans ce secteur (Auberge de Jeunesse, Hôtel Best Western).

6. Enseignement supérieur

Dès 2011, le Grand Cahors, soutenu par la Région, a engagé une politique locale en faveur de l'enseignement supérieur et la recherche avec tous les acteurs de son territoire et de niveau régional.

L'ambition était de créer une nouvelle dynamique localement, au croisement de filières universitaires et économiques en structurant et développant l'offre de formation, en amorçant des activités de recherche et en investissant le champ de la vie étudiante.

Quatre pôles se sont structurés autour de l'éducation, du patrimoine, de l'efficacité énergétique et de la santé réunissant les acteurs de la formation (Université de Toulouse II Jean-Jaurès, ESPE Midi-Pyrénées, Université de Paul-Sabatier, CCI du Lot, Centre hospitalier), les acteurs économiques (entreprises locales) avec une ouverture sur des activités de recherche ou de transfert de technologie (plateforme technologique).

Par ailleurs, dans le cadre du CPER 2014-2020, la réhabilitation du centre universitaire existant a pu être réalisée pour accueillir de nouvelles formations de l'ESPE et de l'université de Toulouse II - Jean-Jaurès, notamment le pôle patrimoine et métiers de l'art de l'université (Licences et Masters).

Enfin un travail de terrain de l'animation de la vie étudiante s'est mis en place ainsi que la création de logements étudiants. L'objectif d'accueillir 1 000 étudiants (630 en 2008) a été atteint, permettant au territoire de se situer dans le paysage des sites universitaires secondaires et de bénéficier des retombées économiques et d'attractivité générées par leur présence.

Des expérimentations ambitieuses sont en cours et très avancées, à l'instar de la démarche ENERPAT (pour énergie patrimoine), étroitement liée à la stratégie locale en matière d'enseignement supérieur et de recherche, elle-même concrétisée par un centre universitaire déconcentré de l'université Jean-Jaurès de Toulouse et des formations post-bac localement créées en cohérence avec les atouts et les besoins du territoire. Cette démarche entend structurer collectivement sur le territoire un pôle de compétences à rayonnement régional et, au-delà, autour de la réhabilitation énergétique du bâti ancien, en s'appuyant sur un réseau d'acteurs compétents dans les domaines de la formation, de la recherche, de l'innovation et du développement économique et en utilisant le centre historique de Cahors comme laboratoire vivant (construction d'un bâtiment démonstrateur en cours, soutenue par le programme européen SUDOE).

Le projet comporte donc un **volet Habitat** portant sur plusieurs immeubles stratégiques du centre-ville à restructurer et réhabiliter pour y accueillir une offre rénovée de logement et de commerce

L'intervention d'Action Logement :

- Aux termes de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux, à **financer la rénovation immobilière des centres des villes moyennes**, pour appuyer **les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre** et de rééquilibre de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement.
- L'enjeu pour Action Logement est de contribuer en priorité au **renouvellement de l'offre de logement locative** afin de :
 - répondre aux demandes des salariés et notamment des jeunes actifs mobiles et aux besoins des entreprises sur ces territoires, pour accompagner la dynamique de l'emploi ;
 - contribuer aux objectifs de mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc ancien.
- Dans ce cadre, **Action Logement finance les opérateurs de logement 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, en vue de leur **réhabilitation et de leur remise en location pérenne auprès des salariés**, dans le cadre de **droits de réservations** consentis à Action Logement Services en contrepartie de ses financements.
- Action Logement Services, filiale d'Action Logement Groupe dédiée à cet emploi de la PEEC versée par les entreprises (Participation des employeurs à l'effort de construction) la somme de **1,5**

Milliards d'euros sur 5 ans, pour solvabiliser la part du coût des opérations d'investissement qui ne peut être supportée par l'économie locative des immeubles, en :

- préfinançant leur portage amont,
- finançant en subventions et prêts les travaux de restructuration et de réhabilitation des immeubles à restructurer.

Article 1 : Objet de la Convention

La ville de Cahors, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et Action Logement conviennent de définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville, inclus dans le périmètre de l'ORT, afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce rénovée, pour accroître l'attractivité du centre dans le cadre du projet global de transformation porté par la collectivité.

Ces engagements sont partie intégrante du Programme action Cœur de Ville initié par l'Etat et les partenaires du Programme : Action Logement, Caisse des Dépôts, ANAH.

- La ville de Cahors et la Communauté d'agglomération du Grand Cahors s'engagent à définir dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville porté conjointement avec son intercommunalité, la liste des immeubles entiers qu'elle maîtrise ou qui sont maîtrisés par des opérateurs publics fonciers, ou des opérateurs privés dans des conditions de mutabilité maîtrisées par la Ville, susceptibles de faire l'objet du programme de financement d'Action Logement Services.
- Action Logement Services s'engage à analyser ces opérations pour valider leur conformité à ses objectifs et pour celles qui y répondent, à instruire les demandes de financement portées par les opérateurs sociaux ou privés qui se porteront investisseurs de ces opérations en accord avec la Ville, afin de faciliter la réalisation de ces opérations.

Article 2 : Liste des immeubles concernés par la Convention

Article 2.1. : Maîtrise foncière des collectivités locales

La ville de Cahors et la Communauté d'agglomération du Grand Cahors ont conduit une politique de maîtrise foncière des immeubles « stratégiques » du centre qui a permis de mettre en place les éléments suivants :

- Un diagnostic foncier, permettant d'identifier 17 immeubles mutables (document annexé)
- Des procédures d'appropriations foncière et notamment l'établissement d'un périmètre de préemption (à décrire), d'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP), d'Opération de restauration immobilière (ORI)...
- Des acquisitions d'immeubles entiers :
 - Acquisition confiée à l'EPF Occitanie (convention anticipation 2017 sur le site patrimonial remarquable), ou la SEM Territoires 19 dans le cadre de l'opération d'aménagement (Concession Publique d'aménagement 2016/2026), ou d'organismes HLM de 10 immeubles en vue de leur restructuration ou réhabilitation selon liste annexée

Cette politique foncière a permis à la Ville de recenser un certain nombre d'opportunités foncières répondant aux enjeux de la présente convention.

- Opérations maîtrisées : Action Logement analysera les dossiers dès leur présentation par les opérateurs
- Opérations dont la maîtrise n'est pas totalement acquise : Dans les 3 mois des présentes les conditions de la maîtrise future seront précisées entre les parties. Action Logement analysera les dossiers éligibles au fur et à mesure de leur maturité.

Article 2.2 : Interventions sur le parc privé

Par ailleurs, la ville et l'EPCI conduisent, dans le cadre de leur politique de l'habitat, des actions destinées à accompagner les propriétaires privés dans leurs projets de réhabilitation de leur patrimoine. En concertation avec la ville et l'EPCI, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs privés que la ville et l'EPCI considèrent comme stratégiques.

Article 3 : Modalités de financement des opérations de restructuration – réhabilitation par Action Logement

Action Logement Services s'engage à examiner les demandes de financement des investisseurs qui en accord avec la collectivité, se porteront acquéreurs de ces immeubles en vue de leur restructuration -réhabilitation.

Les modalités détaillées de financement sont définies aux termes de directives émises par Action Logement Groupe en application du chapitre II de l'article L 313-18-1 du CCH.

Article 3.1. : Projets éligibles

Le financement porte sur des travaux liés à des opérations d'acquisition-réhabilitation, de démolition-reconstruction ou de réhabilitation seule, d'immeubles entiers, et des opérations de démolition-reconstruction situés dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation des Territoires

- Les immeubles financés ont vocation à être affectés à de l'habitation, pour leur plus grande part. La transformation en logement de locaux ayant un autre usage, entre dans le champ du dispositif pilote. Le programme Action Cœur de Ville vise également la revitalisation du commerce en centre-ville. A ce titre, les opérations financées peuvent inclure des locaux commerciaux (notamment pieds d'immeubles).
- Les opérations doivent permettre la production d'une offre nouvelle de logements locatifs libres, intermédiaires ou sociaux, respectant les normes d'habitabilité et de performance énergétique et répondant aux besoins des salariés ou d'une offre nouvelle en accession sociale à la propriété.

Article 3.2 : Financement

Le financement est octroyé directement à l'investisseur qui réalise l'opération.

Le financement d'Action Logement Services intervient en complément de celui de l'Etat, de ses établissements publics et des autres partenaires éventuels du projet.

Pour les opérations locatives, deux types de financement sont possibles et peuvent être sollicités :

- Un préfinancement court terme (maximum 3 ans) destiné au portage amont de l'immeuble assis sur la valeur d'acquisition et des frais induits (frais de notaire, droits, études de projet, frais de mise en sécurité, frais de portage...)
- Le financement long terme des travaux de restructuration et de réhabilitation de l'immeuble (parties communes et parties privatives distinctement) en prêt long terme et en subvention selon l'économie du projet.

Pour les opérations en accession sociale à la propriété, le financement consiste, de façon générale, en prêt court terme et en subvention selon le montage de l'opération et l'économie du projet.

Le financement d'une opération n'est jamais de droit et doit faire l'objet d'une décision d'octroi au regard de l'éligibilité du projet et dans la limite de l'enveloppe annuelle. Les décisions d'octroi des fonds sont prises dans le cadre des instances de décision d'Action Logement Services. Chaque projet y est étudié sous l'angle de deux catégories de critères :

- Evaluation financière de la situation du maître d'ouvrage,
- Analyse de l'offre produite par l'opération à la demande du territoire.

Article 3.3. : Contrepartie en droits de réservation

Conformément à l'article L 313-3 du CCH, la contrepartie du financement sur fonds PEEC est constituée de droits de réservation tels que définis à l'article L 441-1 du CCH au profit d'Action Logement Services pour loger des salariés. A ce titre, l'engagement du bénéficiaire de l'aide sera formalisé dans une convention de financement. Ce paragraphe ne s'applique pas aux opérations en accession à la propriété.

Article 4 : Engagement de cession par la Ville ou ses opérateurs

Pour permettre la réussite du projet, la collectivité s'engage à céder les immeubles qu'elle détient en propre et à solliciter de ses opérateurs publics fonciers, la cession des immeubles qu'ils portent pour son compte, aux opérateurs dédiés à la mise en œuvre des opérations de réhabilitation et de portage long terme à des fins locatives de ces immeubles.

Les opérateurs concernés pourront être sélectionnés après appel à candidature.

La ville et ses opérateurs fonciers s'engagent à céder les immeubles dans des conditions financières permettant d'assurer la faisabilité des opérations, et en tout état de cause à une valeur ne dépassant le coût historique d'investissement.

Cas spécifique :

Par exception, il est convenu entre les parties que la ville et ou l'EPCI pourront rester propriétaires de certains immeubles dans des cas spécifiques.

Article 5 : Clause de revoyure

Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville de Cahors, objet de la présente convention, sera réalisée annuellement.

En fonction de leur modification et eu égard aux résultats constatés et aux dynamiques locales, les engagements des deux parties pourraient être révisés par voie d'avenant.

Article 6 : Modalités de suivi de la convention

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage qui sera mis en place par les parties dès la signature de la présente convention. Ce comité de pilotage est animé par la collectivité et la direction régionale d'Action Logement.

Il se réunit une fois par an pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville de Cahors, engagées dans le cadre de la présente convention et au regard des besoins des salariés des entreprises :

Exemples :

- La production de logement abordable (social et intermédiaire....)
- La mise aux normes énergétiques et l'accessibilité
- Le logement des jeunes.....
- Le cas échéant, l'articulation des programmes NPNRU et Cœur de Ville

Article 7 : Traitement Informatique et Liberté

Action Logement Services, responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel.

Ces informations seront recensées dans un fichier informatisé et conservées en mémoire informatique. Les données collectées sont destinées aux services concernés d'Action Logement Services et, le cas échéant, à ses sous-traitants, prestataires et partenaires, à Action Logement Groupe et à l'ANCOLS. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme. Action Logement Services est tenue au secret professionnel concernant ces données.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, un droit d'accès, un droit de rectification, un droit d'effacement, un droit de limitation du traitement des données, un droit à la portabilité des données, peut être exercé en s'adressant à Action Logement Services - Code de Gestion : CRI75 - P&A CSP IDF - 122, boulevard Victor Hugo - CS 70001 - 93489 Saint-Ouen Cedex

Article 8 : Durée

La convention est conclue jusqu'au 31 décembre 2022, et ne pourra se poursuivre par tacite reconduction

Article 9 : Règlement des différends

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Toulouse.

Article 10 : Résiliation

Il peut être mis fin à la présente convention par lettre recommandée avec avis de réception de l'une ou l'autre des Parties, sans justification et sans contrepartie financière. La résiliation interviendra au terme d'un délai de trois mois à compter de l'envoi de la lettre de résiliation avec avis de réception.

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties, des engagements respectifs inscrits dans le présent protocole, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de trois mois suivant le dépôt d'une lettre contre récépissé valant mise en demeure.

Convention signée le 23 mai 2019 en 3 exemplaires

Ville de Cahors	Grand Cahors	Action Logement
------------------------	---------------------	------------------------

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE Le Maire ou son délégué	Michel SIMON Le Vice-Président	Serge LOPEZ-SERRES Membre du CRAL Occitanie

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des projets et des immeubles potentiels

Identification du porteur de projet ou de l'aménageur	Adresse du projet ou des immeubles potentiels	Descriptif succinct du projet / État d'avancement	Réf. Fiche Action Mature
Lot Habitat	71/75 rue du château du roi , Cahors	Dossier RHI - Anah centrale - Objectif passage en CNLHI	Fiche 71/75 rue du château du roi
Polygone	Rue Gustave Sindou, Cahors	Projet 17 logements en Renouveau Urbain - face à l'hôpital- Pc Validé - consultation entreprises terminée	Fiche Opération rue Gustave Sindou
Lot Habitat	Avenue André Breton , Cahors (terrain Emmaüs)	En cours d'étude	Plaine du Pal
Propriétaire privé	Place Jean-Jacques Chapou, Cahors	En cours d'étude- Dossier OPAH-RU / Anah - en attente retour de consultation des entreprises - PC validé Réhabilitation complète d'un immeuble vacant à fort enjeu patrimonial pour production de 7 logements	Fiche OPAH-RU
Société Patrimonia Immo/AFUL Foch	Rue du Maréchal Foch, Cahors	En cours d'étude -Réhabilitation complète d'un immeuble de logements avec production de 18 logements- dossier OPAH-RU	Fiche OPAH-RU
Investisseur privé/EPFO	Rue Saint-Pierre, Cahors	En cours d'étude -AFUL du Bousquet - Négociation en cours entre EPFO et les propriétaires actuels pour le portage foncier.	Fiche OPAH-RU
Investisseur privé / bailleur social	Rue du Pont Neuf , Cahors	En cours d'étude - Immeuble éligible THIRORI - dossier OPAH-RU/ Anah	Fiche OPAH-RU
Investisseur privé / bailleur social	Rue Saint Pierre, Cahors	En cours d'étude - Immeuble éligible THIRORI - dossier OPAH-RU Anah	Fiche OPAH-RU
Investisseur privé	Rue du Portail Alban, Cahors	En cours d'étude- Dossier OPAH-RU Immeuble de 3 logements / commerce	Fiche OPAH-RU
Investisseur privé / EPFO	Rue des Soubirous Hôpital de Grossia, Cahors	En cours d'étude- Dossier OPAH-RU / ANAH THIRORI	Fiche OPAH-RU

Investisseur privé /EPFO	Rue des Soubirous, Cahors	En cours d'étude- Dossier OPAH-RU / ANAH RHI	Fiche OPAH-RU
Investisseur privé	Place de la Libération/ rue Saint-André, Cahors	En cours d'étude - Immeuble Mixte logements / Commerces	Fiche OPAH-RU
Investisseurs privés/ public	Palais De Via, Cahors	Programmation mixte (logements , hôtellerie, restauration, équipements/espaces publics...)- Lauréat « Réinventons nos cœurs de villes »	Fiche Palais de Via
Lot Habitat / Investisseurs privés	Ilot Chico Mendes, Cahors	En cours d'étude 1 bâtiment collectif mixte logements +équipement salle de danse + 4 maisons médiévales+ espaces publics	Fiche Ilot Chico Mendes
Propriétaire bailleur privé	Rue Nationale, Cahors	En cours d'étude	Fiche OPAH-RU
Propriétaire privé	Rue Saint-Pierre, Cahors	En cours d'étude	Fiche OPAH-RU
Polygone	Place Saint-Urcisse, Cahors	En cours d'étude / PSLA	Fiche OPAH-RU