

Dossier de presse



Visites de logements sortis de vacance grâce
à d'importants travaux de réhabilitation

Lundi 22 novembre 2021 à 11h
13, rue Sainte-Barbe à Cahors

Logements présentés :

11h : 13, rue Sainte-Barbe

11h30 : 316, quai Ségur d'Aguesseau



la ville est belle !



SOMMAIRE

Communiqué	p 3
Faire de la remise sur le marché des logements vacants une priorité	p 4
Les outils incitatifs	p 5
Un plan national de lutte contre le logement vacant permet au Grand Cahors d'aller plus loin	p 6
Projet situé au 13, rue Sainte-Barbe	p 7
Projet situé au 316, quai Ségur d'Aguesseau	p 10



CONTACTS PRESSE

> Service Communication du Grand Cahors - Vivien Coste, directeur de la communication - acastelgay@grandcahors.fr - www.cahorsagglo.fr

> Service Habitat du Grand Cahors - Sophie Raynal, sous-directeur de l'habitat et du renouvellement urbain - sraynal@grandcahors.fr - 05 65 20 89 24

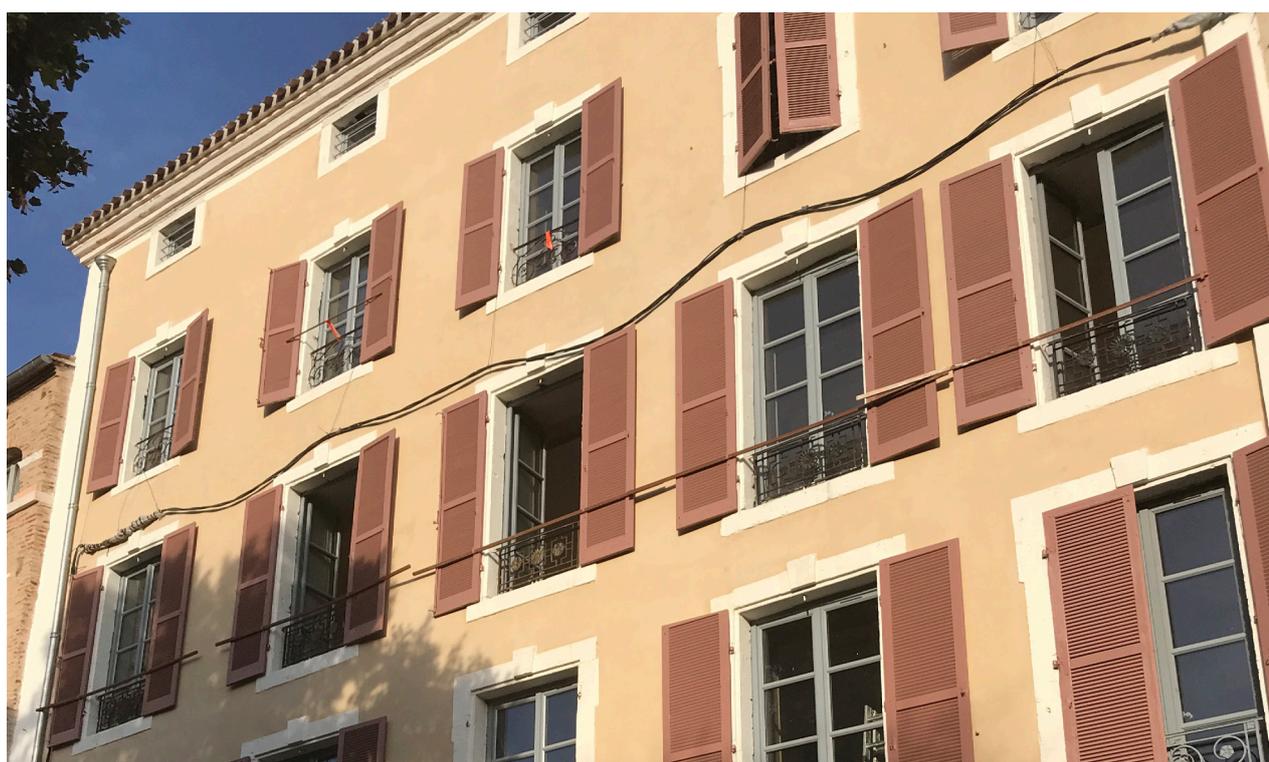
Crédits photos : Ville de Cahors / Grand Cahors ACastelgay, PLasvenes, DViel (Grands sites)

COMMUNIQUÉ

La remise sur le marché de logements vacants constitue une priorité territoriale pour les élus de la Ville de Cahors et du Grand Cahors. Non seulement, elle permet de lutter contre la dégradation du bâti et de logements inoccupés et laissés parfois en situation de péril, mais elle contribue également à renouveler le parc locatif privé, tout en limitant l'étalement urbain, notamment les zones pavillonnaires. Reconstruire la ville sur la ville demeure un objectif majeur qui se traduit par des mesures incitatives que les résultats très positifs de rénovation de logements, invitent à poursuivre. Au-delà des 768 logements réhabilités entre 2015 et 2020 lors de la précédente Opah-ru, ce sont un peu plus de 100 logements qui ont été sortis de vacance sur la période, près de 40 logements ayant également été remis sur le marché, après des années de déshérence, depuis le renouvellement de l'opération en juillet 2020.

Deux projets au cœur du quartier médiéval démontrent la réalité de ce mouvement : une maison rue Sainte-Barbe et un immeuble quai Ségur d'Aguesseau. Vacants depuis de nombreuses années et très dégradés, voire en situation de péril, ces deux biens ont subi de lourds travaux, reconfigurant totalement l'aménagement intérieur (l'immeuble du quai Ségur compte aujourd'hui 3 logements dont deux duplex). Les deux propriétaires, qui ont bénéficié respectivement de 55 % et de 62 % d'aides publiques, ont été particulièrement attentifs à la qualité thermique de la rénovation. En choisissant des matériaux performants qui préservent le bâti ancien, ils garantissent aux futurs locataires une qualité d'habiter conforme aux exigences modernes. Les restaurations des façades qui ont été soignées contribuent à embellir la cité et à améliorer l'environnement urbain.

L'engagement de la Ville de Cahors pour la reconquête de la centralité, qui s'étend aujourd'hui à plusieurs centres bourgs du Grand Cahors (Opah-ru multisites à Bellefont-La Rauze, à Catus, à Douelle et à Saint-Géry-Vers), se poursuit. A l'heure où les actifs des métropoles font le choix de villes à taille humaine, l'offre cadurcienne, riche de son patrimoine, de ses commerces, de ses services et de ses équipements, constitue une alternative attractive au modèle pavillonnaire pour les Cadurciens comme pour les citoyens en quête d'un changement de vie.



FAIRE DE LA REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS UNE PRIORITE :

Les Cadurciens connaissent l'engagement de la Ville pour la reconquête de la centralité. Sortir de la vacance des immeubles vétustes constitue un enjeu majeur dont les objectifs sont d'ordre :

Patrimonial

- Sauvegarder le patrimoine,
- Supprimer les « verrues urbaines » qui entachent la cité,
- Sécuriser des bâtiments parfois très dégradés voire en situation de péril, qui peuvent constituer un danger pour les riverains.



Résidentiel

- Renouveler, accroître et qualifier le parc locatif privé,
- Améliorer les performances thermiques et moderniser l'offre de logements sur le marché immobilier,
- Adapter l'offre aux besoins locatifs (réduire la taille de certains logements pour répondre à la demande étudiante ou au contraire fusionner de petites surfaces pour inciter le retour des familles ; créer des espaces extérieurs quand cela est possible ; redonner de la luminosité aux espaces de vie...)



Urbain

- Limiter l'étalement urbain,
- Préserver les paysages qui contribuent à la qualité et à l'image du territoire,
- Conforter le centre-ville : encourager le retour des familles et des jeunes dans le cœur de l'agglomération permet de maintenir et de développer une offre commerciale et de services propre à satisfaire, par sa diversité et sa qualité, les habitants et les visiteurs.



APPORTER DES OUTILS INCITATIFS

La reconduction de l'Opah-ru 2020 - 2025

L'Opah-ru « Cœur d'agglomération du Grand Cahors » 2015-2020 s'est structurée autour de la montée en régime d'outils incitatifs (accompagnement des propriétaires et subventions de l'ensemble des partenaires). Il s'agit d'une action prioritaire de la politique de l'habitat du Grand Cahors inscrite dans son Programme Local de l'Habitat 2018-2023.

Le succès de la démarche se traduit par les résultats de l'Opah-ru 2015-2020 avec 768 logements réhabilités (pour un objectif initial de 500 logements). C'est pourquoi, décision a été prise de programmer une nouvelle Opah-ru pour la période 2020-2025.

Les objectifs de réhabilitation sur cette nouvelle période sont évalués à plus de 560 logements.

L'ensemble de ces interventions s'inscrit dans le projet global « Cahors, Cœur d'agglomération » et fait également l'objet d'une contractualisation avec l'Etat dans le cadre d'« Action Cœur de Ville ».

145 logements sortis de vacance comme objectif

Avec un peu plus de 100 logements sortis de vacance en centre historique entre 2015 et 2020, l'objectif de remettre sur le marché des logements existants, plutôt que de favoriser la construction neuve, a été tenu. 40 logements ont également été remis sur le marché depuis 2020, engageant de manière très favorable l'objectif de 145 logements à sortir de la vacance pour la période 2020 - 2025.



Jusqu'à 80 % d'aides pour la rénovation

L'Opah-ru a pour objectif de résorber l'habitat indigne et inciter la remise sur le marché de logements en centre-ville. Pour ce faire, plusieurs subventions peuvent être accordées **aux propriétaires bailleurs ou occupants et aux copropriétés**. L'Opah-ru concerne l'ensemble de la boucle de Cahors jusqu'aux remparts nord et le quartier St-Georges.

Un dispositif incitatif pour réaliser :

- des travaux d'économies d'énergie,
- des travaux dans les logements dégradés et vétustes,
- des travaux d'adaptation pour les personnes âgées et ou handicapées,
- des travaux de copropriétés (parties communes).

En site patrimonial remarquable, dispositif renforcé donnant droit, à des primes pour :

- des travaux d'économies d'énergie dans le cadre de la démarche Enerpat (énergie et patrimoine),
- des travaux de fusion de petits logements afin de créer des logements familiaux,
- des travaux pour la remise sur le marché de logements vacants,
- favoriser l'accès à la propriété (possibilité de majoration du prêt à taux zéro proposé par l'Etat).

UN PLAN NATIONAL DE LUTTE CONTRE LE LOGEMENT VACANT PERMET AU GRAND CAHORS D'ALLER PLUS LOIN

Le Grand Cahors fait partie des lauréats du « plan national de lutte contre les logements vacants » du Ministère de la transition écologique. Ainsi, l'Etat fournit au Grand Cahors une solution numérique "Zéro Logement Vacant" pour renforcer sa stratégie de lutte contre les logements vacants. Cette solution permet de repérer, de contacter et d'inciter les propriétaires de logements inoccupés depuis plus de 2 ans à les remettre sur le marché.

Le Grand Cahors peut également bénéficier de crédits d'ingénierie supplémentaires de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) pour renforcer son action en faveur de la lutte contre les logements vacants et accompagner les propriétaires dans leurs travaux de réhabilitation.

Aujourd'hui, on recense **1 247 logements vacants (depuis plus de 2 ans)** à l'échelle du **Grand Cahors**, un constat visible dans de nombreuses villes du pays, tant la construction neuve a longtemps primé sur la réhabilitation du parc existant. Cette vacance constitue un gisement de logements dont le territoire entend bien se saisir pour offrir des solutions de logements adaptés tout en fournissant un modèle urbain compact et économe de l'espace.

L'ensemble des propriétaires de logements vacants du Grand Cahors est actuellement contacté par le service Habitat du Grand Cahors, via un courrier et un questionnaire.



Logements vacants avant réhabilitation

Démarche Zéro Logement vacant

La collectivité a défini une stratégie qui consiste à contacter dans un premier temps les propriétaires qui possèdent des logements vacants dans les périmètres des Opah-ru (Cahors et multisites sur les cœurs de bourg de Catus, Douelle, Bellefont-la Rauze et Saint-Géry-Vers).

Viendront ensuite les logements vacants situés sur les autres communes de l'Agglomération.

Un courrier, accompagné d'un formulaire ainsi qu'un dépliant d'informations sur les aides mobilisables, ont été envoyés aux propriétaires de logements vacants afin de les inciter à engager des travaux pour favoriser leur remise sur le marché. Ce courrier explique la démarche Zéro Logement Vacant et les risques de laisser un logement inoccupé.

Une démarche en cours sur l'ensemble du Grand Cahors...

A la fin du semestre 2021, ce sont au total **697 propriétaires qui auront été contactés** par les services du Grand Cahors. Au 15 novembre, sur les 417 courriers d'ores et déjà adressés, le retour des propriétaires avoisinait 23 % pour un total de 123 logements.

PROJET 13, RUE SAINTE-BARBE, CAHORS

Réhabilitation d'une maison de ville vacante et en péril

Le projet consiste en la réhabilitation complète d'une maison de ville, vacante depuis plusieurs années, et très dégradée, en plein cœur du quartier médiéval de Cahors. Les travaux consistent en la création d'un local de service en rez-de-chaussée et d'un logement en triplex d'une surface de 71 m² dans les étages avec terrasse au dernier niveau.

Le logement sera conventionné avec l'Anah pour une durée de 9 ans. Le propriétaire s'engage à louer ce logement à un loyer plafonné de 466 € par mois hors charges, à un locataire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le Code général des impôts pour un conventionnement à loyer intermédiaire*.

* par exemple 37 594 € / an pour un couple

Le programme de travaux

En termes de travaux, il s'agit d'une rénovation lourde, avec des travaux concernant la structure, les économies d'énergie et la reconfiguration complète des logements :

- Travaux de réhabilitation de l'immeuble :

- Restauration des façades,
- Restauration de l'escalier,
- Réfection totale de la charpente et de la couverture,
- Création d'une terrasse,

- Travaux de réhabilitation du logement :

- Redistribution des espaces du logement,
- Remise aux normes actuelles de l'électricité,
- Réfection complète des réseaux (électricité, plomberie...),
- Création de salle de bains et cuisine,
- Sols, murs, plafonds.

La réhabilitation a été particulièrement qualitative sur le plan thermique, avec des matériaux performants respectant le bâti ancien, les habitants et l'environnement :

- Isolation de la toiture en rampants et du toit-terrasse en fibre de bois,
- Isolation des murs périphériques avec de la laine de bois ;
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois performantes ;
- Remplacement de la chaudière gaz vétuste et du chauffe-eau électrique par une chaudière gaz haute performance avec production d'eau chaude sanitaire ;
- Installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC) hygroréglable.



Façade avant travaux



Façade après travaux



Escalier avant et après travaux



Cuisine avant et après travaux

Le financement du projet

Les aides de l'Anah :

Le projet est éligible au conventionnement avec l'Anah pour un logement. Les aides de l'Anah sont attribuées sous conditions et notamment de s'engager à louer le logement en loyer conventionné pendant 9 ans. Pour le logement conventionné, le projet est éligible aux aides de l'Anah à hauteur de 35 % du montant HT des travaux et à une prime pour les travaux d'économies d'énergie.

La prime ENERPAT :

A cette subvention s'ajoute une participation à hauteur de 10 % du Grand Cahors. Pour l'éco-réhabilitation du bâti ancien. Le Grand Cahors lui verse également une prime ENERPAT d'un montant de 2 000€. La prime ENERPAT favorise l'éco-réhabilitation du bâti ancien notamment par la promotion de matériaux d'isolation biosourcés pour les murs, la toiture, les planchers. Les isolants biosourcés sont des matériaux d'origine végétales. Ils sont perspirants, c'est-à-dire capables de gérer les échanges de vapeur d'eau et de rester stables à l'humidité. Ils présentent de bonnes qualités thermiques, comme les isolants conventionnels. Pour que le logement soit confortable en été, on préconise d'utiliser des matériaux à forte inertie pour isoler la toiture.

La prime sortie de vacance :

La Ville de Cahors lui versera une prime à la sortie de vacance d'un montant de 2 000€. Cette prime vise à aider le propriétaire à rénover ces logements vacants depuis plus de 2 ans.

L'écochèque de la Région :

Le projet est également éligible aux écochèques de la Région Occitanie pour les travaux d'économie d'énergie, pour un montant de 1 000 €.

Au final, et grâce à la mobilisation des partenaires, le propriétaire devrait bénéficier d'environ 55 % de financement public sur le montant HT des travaux. Montant prévisionnel des travaux de requalification du logement : 90 000 € HT.

LE SAVIEZ-VOUS ?

La fibre ou la ouate de cellulose, par exemple, avec une certaine densité, répondent aux exigences d'isolation thermique. La laine de bois, de chanvre ou même de mouton, les enduits à base de chanvre ou de paille, le liège et même la plume de canard sont des matériaux d'isolation biosourcés.



Financeurs	Montant estimatif de subvention
Anah	24 850 €
Habiter Mieux – Anah	2 000 €
Grand Cahors – abondement 10 %	7 100 €
Grand Cahors - ENERPAT	2 000 €
Ville Cahors - sortie de vacance	2 000 €
Région Occitanie – écochèques	1 000 €
Région Occitanie – requalification du parc de logements inconfortables ou insalubres	11 000 €
TOTAL des aides publiques	49 950 €

De plus, en passant par l'intermédiation locative, le propriétaire pourra bénéficier d'un abattement fiscal de 85 % du montant des loyers pendant 9 ans.

L'opération façades :

Dans le cadre de l'Opération Façades, la Ville de Cahors participera à hauteur de 50 % du montant HT des travaux de façades (piquage des enduits et rejointoiement des parements, restitution des éléments patrimoniaux, menuiseries, descentes d'eau...), pour un montant estimatif de 13 160 €.

Action Logement

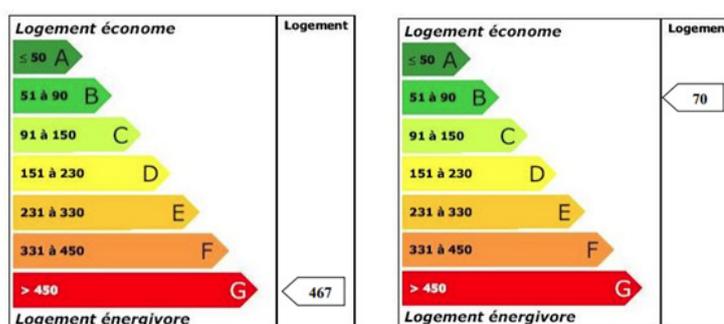
Dans le cadre de la convention tripartite entre la Ville, la Communauté d'Agglomération et Action Logement, le propriétaire a pu bénéficier d'une aide d'un montant de 29 000 € de la part d'Action Logement pour diminuer son reste à charge.

L'étiquette énergétique

Pour réaliser un gain énergétique de 85 % et atteindre la classe B de l'étiquette énergétique (entre 51 et 90 kWh/m²/an) demandée par les financeurs, tout en respectant les spécificités du bâti ancien et en valorisant cet ensemble patrimonial, les travaux d'économies d'énergie suivants ont été préconisés :

- Isolation des combles perdus à l'aide d'un isolant biosourcé présentant une résistance thermique $R > 7$;
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois performantes,
- Installation de VMC hygroréglable ;
- Installation de chaudière gaz de ville à condensation avec production d'eau chaude.

Quercy Energies réalise une évaluation énergétique par simulation thermique dynamique (STD) avant / après travaux pour estimer les économies d'énergie réalisées dans le cadre de ce projet. Cette méthode est plus précise que le DPE et prend mieux en compte les spécificités du bâti ancien.



Etiquette énergétique avant travaux // Etiquette énergétique après travaux

PROJET 316, QUAI SÉGUR D'AGUESSEAU, CAHORS

Réhabilitation d'un immeuble de logements vacants

Le projet consiste en la réhabilitation complète d'un immeuble de 3 logements, vacant depuis plusieurs années, et très dégradé, en plein cœur du quartier médiéval.

Fusion des logements du RDC et du R+1 : duplex de 69 m² en loyer intermédiaire.

Réaménagement du logement du 2^{ème} étage avec mezzanine de 55 m² en loyer conventionné social.

Les logements seront conventionnés avec l'Anah pour une durée de 9 ans.

Pour le logement en duplex en RDC/R+1, le propriétaire s'engage à un loyer plafonné de 497,33 € par mois hors charges, à un locataire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le Code général des impôts pour un conventionnement à loyer intermédiaire*.

Pour le logement du R+2, le propriétaire s'engage à louer à un loyer plafonné de 385.49 € par mois hors charges, à un locataire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le Code général des impôts pour un conventionnement à loyer conventionné social**.

* par exemple 37 594€ pour un couple ou 45 210 € / par an pour une famille avec 1 enfant

** par exemple 20 966€ pour une personne seule ou 27 998 € par an pour un couple sans enfant

Le programme de travaux

En termes de travaux, il s'agit d'une rénovation lourde, avec des travaux concernant la structure, les économies d'énergie et la reconfiguration complète des logements :

- Travaux de réhabilitation de l'immeuble :
 - Restauration des façades,
 - Restauration des communs et de la cage d'escalier,
 - Réfection de la charpente et de la couverture,
- Travaux de réhabilitation des logements :
 - Fusion des deux logements du RDC et du R+1,
 - Redistribution des espaces des logements,
 - Remise aux normes de l'électricité,
 - Réfection complète des réseaux (électricité, plomberie...),
 - Création de salle de bains et cuisine,
 - Sols, murs, plafonds.

La réhabilitation a été particulièrement qualitative sur le plan thermique, avec des matériaux performants respectant le bâti ancien, les habitants et l'environnement :

- Isolation de la toiture en rampants et en combles perdus,
- Isolation des murs périphériques avec de la laine de bois,
- Isolation des planchers entre logements et sur les communs,
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois performantes et remplacement des volets,
- Installation d'une chaudière gaz haute performance avec production d'eau chaude sanitaire,
- Installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC) hygroréglable.



Façade avant travaux



Façade après travaux

Le financement du projet

Le projet est éligible aux mêmes aides que le projet précédent (cf page 8 et 9)

Au final, et grâce à la mobilisation de tous les partenaires, le propriétaire devrait bénéficier d'environ 62 % de financement public sur le montant HT des travaux.

Montant prévisionnel des travaux : 195 000€ HT

Financeurs	Montant estimatif de subventions
Anah	47 771€
Habiter Mieux – Anah	3 000 €
Grand Cahors – abondement éco-réhabilitation	16 473 €
Grand Cahors - ENERPAT	2 000 €
Ville Cahors - sortie de vacance	2 000 €
Ville de Cahors – fusion de logements	5 000 €
Région Occitanie – écochèques	2 000 €
Département du Lot – prime bailleur	5 000 €
Région Occitanie – requalification du parc de logements inconfortables ou insalubres	22 000 €
Opération Façade (Ville, Département, Région)	15 785 €
TOTAL des aides publiques	121 029 €

De plus, en passant par l'intermédiation locative, le propriétaire pourra bénéficier d'un abattement fiscal de 85 % du montant des loyers pendant 9 ans.

Dans le cadre de l'Opération Façades, la Ville de Cahors participera à hauteur de 50 % du montant HT des travaux de façades (piquage des enduits et rejointoiement des parements, restitution des éléments patrimoniaux, menuiseries, descentes d'eau...), pour un montant estimatif de 15 785 €



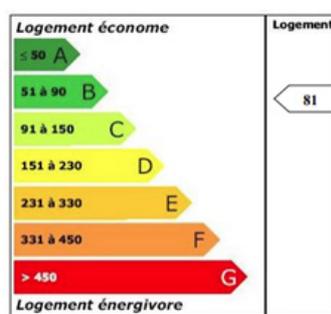
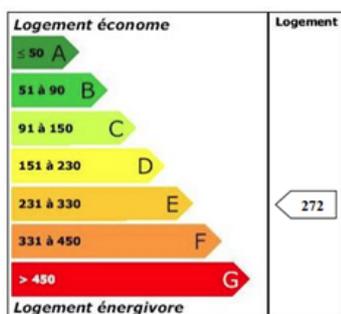
Cuisine avant et après travaux

L'étiquette énergétique

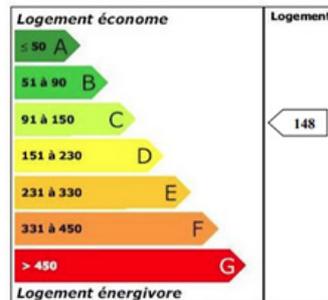
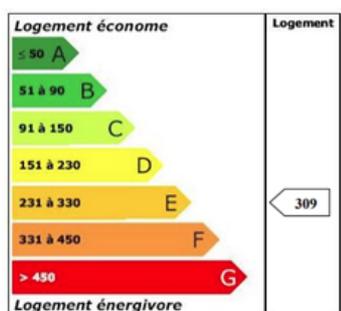
Pour réaliser un gain énergétique de 70 % et atteindre la classe B de l'étiquette énergétique (entre 51 et 90 kWhep/m²/an) pour le logement du RDC/R+1 et un gain énergétique de 52 % et atteindre la classe C de l'étiquette énergétique (entre 91 et 150 kWhep/m²/an) pour le logement du R+2, demandée par les financeurs, tout en respectant les spécificités du bâti ancien et en valorisant cet ensemble patrimonial, les travaux d'économies d'énergie suivants ont été préconisés :

- Isolation des combles perdus et des rampants à l'aide d'un isolant biosourcé présentant une résistance thermique $R > 7$ et $R > 6$;
- Isolation des murs extérieurs avec un isolant biosourcé présentant une résistance thermique $R > 3.7$;
- Isolation des planchers bas et intermédiaires avec un isolant présentant un $R > 3$;
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois performantes,
- Installation de VMC hygroréglable ;
- Installation de chaudières gaz de ville à condensation avec production d'eau chaude.

Quercy Energies réalise une évaluation énergétique par simulation thermique dynamique (STD) avant / après travaux pour estimer les économies d'énergie réalisées dans le cadre de ce projet. Cette méthode est plus précise que le DPE et prend mieux en compte les spécificités du bâti ancien.



Logement en duplex du RDC/R+1 : Etiquettes énergétiques avant travaux // après travaux



Logement du R+2 : Etiquettes énergétiques avant travaux // après travaux