



Dossier de presse



OPAH-RU, visites de logements

*Projet de Mme Dajean, 168 rue Nationale
Réhabilitation complète d'une maison familiale*

Jeudi 20 avril 2017 à 11h

la ville est belle !



www.grandcahors.fr



Crédits photo : Ville / militaire

SOMMAIRE

Cœur d'Agglo : à la reconquête du centre-ville	p.3
L'OPAH-RU : un kit complet pour l'amélioration de l'habitat	p.4
Projet de Mme Dajean, 168 rue Nationale	p.6
Les partenaires	p.9
Contacts	p.10



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 consistent à **favoriser le retour de la population en centre-ville** et à **promouvoir une restauration qualitative du patrimoine bâti** afin de conforter la centralité.

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, afin de le conforter, 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 un rééquilibrage social et le retour des familles en cœur de ville (rééquilibrage locataires / propriétaires occupants),
- accueillir de nouvelles populations et de nouvelles activités dans un cadre de vie préservé,
- développer une centralité durable, économe en énergie, abordable et solidaire.





CŒUR D'AGGLO : À LA RECONQUÊTE DU CENTRE-VILLE

L'habitat au cœur du projet urbain

En mars 2015, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 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 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 petits logements en grands logements pour favoriser le retour des familles.

Une démarche novatrice et offensive

En 2016, les projets s'intensifient avec le lancement de la Concession Publique d'Aménagement (CPA) sur le secteur sauvegardé de Cahors. La CPA devient le « bras armé » de la Ville de Cahors. Elle va permettre de lutter de manière offensive et structurée contre l'habitat indigne et la vacance. Ainsi, lors du Conseil municipal du 2 février 2017, sept immeubles très dégradés ont été ciblés par des Déclarations d'utilité publique travaux (DUPT). L'objectif de cette procédure volontariste est la réhabilitation des logements insalubres.

La CPA est une démarche ambitieuse mais surtout un projet novateur pour reconquérir le centre-ville. En effet, peu de villes en France ont mis en œuvre ce dispositif qui est une première dans l'ancienne région Midi-Pyrénées en matière d'habitat. Cahors a d'ailleurs été reconnue par la Caisse des Dépôts et Consignations comme ville « Démonstrateur » pour sa politique de reconquête de son centre-ville avec seulement 9 autres villes en France. C'est la preuve de l'exemplarité qui entoure ce projet urbain.

Le choix de Cahors comme ville d'appui de la démarche d'expérimentation concernant le « plan national d'accompagnement de la mise en œuvre de sites patrimoniaux remarquables » dans le cadre du rapport d'Yves Dauge confirme la volonté et l'ambition de la collectivité dans la reconquête de sa centralité et la reconnaissance nationale qui l'accompagne.



Jusqu'à 80 % d'aides pour la rénovation

Depuis mars 2015, l'OPAH-RU a pour but de résorber l'habitat indigne et inciter la [remise sur le marché de logements en favorisant le retour des familles en centre-ville](#). Pour ce faire, [plusieurs subventions peuvent être accordées](#) aux propriétaires bailleurs ou occupants et aux copropriétés pour permettre la réhabilitation des logements. L'OPAH-RU concerne ainsi l'ensemble de la boucle de Cahors jusqu'aux remparts nord.

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 secteur sauvegardé, 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'accèsion à la propriété (possibilité de majoration du prêt à taux zéro proposé par l'Etat).

Un accompagnement de A à Z

Au-delà de l'aide financière, la Ville propose un accompagnement technique gratuit des propriétaires et des occupants éventuels, en confiant la mission de prestation au cabinet [Urbanis](#). Une permanence sur rendez-vous est organisée tous les mardis matin à l'Hôtel administratif situé rue Wilson (au 06 15 01 19 10 / 05 62 21 46 60 opahru-cahors@urbanis.fr).

Urbanis a pour missions d'informer le public sur les travaux éligibles, le montant des subventions et les loyers attendus, d'examiner les projets et d'analyser les devis, de vérifier les possibilités d'attribution d'aides et d'accompagner les personnes intéressées dans le montage du dossier de subvention et dans toutes les démarches nécessaires à la concrétisation de leur projet auprès des différents interlocuteurs : Bâtiments de France, ANAH, Conseil départemental, services fiscaux...

L'OPAH EN QUELQUES CHIFFRES

Depuis avril 2015 :

- 140 propriétaires reçus en permanence
- 135 visites réalisées
- 50 logements aidés par les différents partenaires (Ville, Grand Cahors, Anah, Conseil Départemental , Région)
- 13 dossiers de propriétaires en cours de montage (représentant 34 logements)
- 791 200 € de subventions engagées par les partenaires
- Plus de 1,2 M € de travaux générés localement pour les entreprises.

PROJET DE M^{ME} DAJEAN, 168 RUE NATIONALE, CAHORS

Réhabilitation complète d'une maison dans le centre ancien

Dans le cadre de l'OPAH-RU, Mme Dajean, propriétaire d'une maison située 168 rue Nationale a sollicité une prime fusion de logements et une prime sortie de vacance. En effet, la maison était composée de deux appartements vacants depuis plus de deux ans, d'une surface d'environ 49 m² chacun et très cloisonnés.

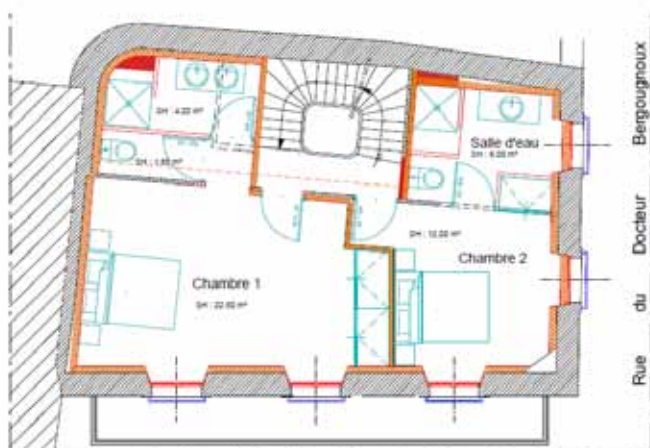
Une réhabilitation complète de l'immeuble a été effectuée, pour un montant estimatif de 100 000€ de travaux. Après travaux, les deux appartements ont été fusionnés afin de retrouver une maison individuelle, d'une surface habitable de 95m² environ, qui va être mise en location. Cette maison est très adaptée à l'installation d'une famille.

Le programme de travaux

- changement des menuiseries
- doublage des murs
- amélioration du chauffage
- aménagement de la salle de bain et de la cuisine
- travaux de peinture
- réfection totale de la toiture.



Après travaux, le 1^{er} étage.



Après travaux, le 2^{ème} étage.



Aides financières

Mme Dajeau a bénéficié de deux primes de la Ville de Cahors, dans la mesure où son projet participe d'une remise en marché d'un logement en déshérence et où il participe au rééquilibrage social du centre-ville tel que le recherche le projet urbain :

- prime de sortie de vacance de 2 000 €
- prime pour la fusion de deux petits logements de 5 000 €, permettant à terme d'obtenir un logement familial.

Le total d'aide de la Ville est de 7 000 €.

Par ailleurs, pour des travaux concernant la vitrine d'un local commercial en rez-de-chaussée, la propriétaire a bénéficié de 4 400 € d'aides de la Ville. De ce point de vue également, ce projet est exemplaire puisqu'il a permis la réouverture d'un local en rez-de-chaussée et l'implantation d'un commerce de bouche qui conforte la renaissance commerciale de la rue Nationale.

La ville s'est également engagée à qualifier le pied d'immeuble par l'implantation prochaine de mobilier urbain et la végétalisation des espaces environnants.

Avant-travaux





Après travaux





LES PARTENAIRES





CONTACTS PRESSE

Grand Cahors

Service communication

Carine COUTARD, directrice du service communication

Tél : 05 65 20 89 07

ccoutard@grandcahors.fr

Service Habitat

Sophie RAYNAL, sous-directrice de l'habitat et du renouvellement urbain

Tél : 05 65 20 89 24

sraynal@grandcahors.fr