

Dossier de presse



Visite d'appartements sortis de vacance, ayant donné lieu à d'importants travaux de réhabilitation au cours desquels de très nombreuses fresques médiévales du XIV^{ème} siècle ont été découvertes et restaurées.

Vendredi 21 juillet 2023 à 9 h
121, rue Fondue-Haute





SOMMAIRE

Communiqué	p 3
121, rue Fondue-Haute, réhabilitation d'un immeuble vacant	p 4
Des découvertes exceptionnelles	p 5
L'accompagnement du service du patrimoine de la Ville de Cahors	p 6
Le financement du projet	p 8
L'amélioration énergétique	p 9

CONTACTS PRESSE

> Service Communication du Grand Cahors - Vivien Coste, directeur de la communication -
acastelgay@grandcahors.fr - www.cahorsagglo.fr 06 68 13 03 20

> Service Habitat du Grand Cahors - Laure Courget, directrice du service patrimoine de la Ville de Cahors
lcourget@mairie-cahors.fr - 05 65 20 88 91

Crédits photos : Ville de Cahors / Grand Cahors : Anaïs Charrier, Sophie GOMEZ, Sophie RAYNAL

COMMUNIQUÉ

En remettant sur le marché des logements vacants, la Ville de Cahors et le Grand Cahors renouvellent et améliorent l'offre résidentielle. Si les Cadurciens connaissent bien cet engagement de la Ville, moins nombreux sont ceux qui évaluent l'importance patrimoniale que constitue cette reconquête urbaine. En requalifiant le patrimoine ancien, les propriétaires engagés suppriment les « verrues » qui entachent la cité et mettent en évidence les joyaux qui composent le centre historique. La conservation exceptionnelle du patrimoine médiéval a été révélée par la mission d'Inventaire général conduite par l'État de 1988 à 2004 et réalisée par Maurice Scellès. Ses travaux mettant en évidence l'existence de plus de 300 maisons médiévales encore en élévation et un patrimoine encore dissimulé sous des enduits, se poursuivent depuis et sont menés par la direction du patrimoine.

Des surprises attendent donc les porteurs de projets ! En réhabilitant l'immeuble rue Fondue-Haute pour en faire des logements, le propriétaire, Christophe Lion ne s'attendait pas à de telles découvertes ! A l'occasion d'une première visite, des traces de décors peints avaient été repérées sur deux murs en combles. Puis au cours des premiers travaux de dépose des cloisons et réfection de la couverture, ces vestiges de décors peints sont apparus plus importants. Par précaution, des sondages ont été réalisés au niveau inférieur révélant un motif héraldique de lion dressé, motif répétitif inscrit dans un quadrillage, datable du XIV^e siècle. Le suivi de chantier a permis également d'identifier la présence de baies géminées dont une a pu être restituée.

Christophe Lion a bénéficié de l'accompagnement de la direction du patrimoine de la Ville de Cahors et des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France dont la mission consiste à garantir la conservation du patrimoine et sa mise en valeur. Pendant la durée des travaux, l'archéologue chargée d'Inventaire, a poursuivi son travail d'enregistrement des données permettant de mieux comprendre l'évolution de l'édifice.

Cet accompagnement scientifique a permis la restauration des décors peints trouvés dans les combles et à l'étage inférieur. Ceux présents à l'étage inférieur et sur les quatre murs de la pièce, sont d'autant plus rares qu'une partie recouvre une façade en pan de bois.

Ce projet est, par ailleurs, accompagné dans le cadre de l'OPAH-RU, dispositif qui permet aux propriétaires de bénéficier de subventions pour la réhabilitation de leurs logements.

L'OPAH-RU qui a été instaurée en 2015 a permis non seulement la réhabilitation de plus de 900 logements mais a également donné l'opportunité de sensibiliser les propriétaires et les artisans aux richesses patrimoniales, la plus-value incontestable de notre ville.

121, RUE FONDUE HAUTE, CAHORS

RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE VACANT ET DÉGRADÉ À FORT INTÉRÊT PATRIMONIAL

Le projet consiste en la réhabilitation complète d'un immeuble, vacant depuis plusieurs années, et très dégradé, en plein cœur du quartier médiéval, et à la remise sur le marché de quatre logements.

Création d'un appartement de type 4 en duplex (RDC + R+1) avec cour privative, de deux appartements de type 3 aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, et d'un logement de type studio avec terrasse dans les combles. Il s'agit d'une opération mixte (conventionnée et libre).

3 logements seront conventionnés avec l'Anah :

- RDC / R+1 : 88 m² + cour privative pour un loyer de 537 euros
- R+2 : 84 m² + terrasse de 32 m² pour un loyer de 564 euros
- R+3 : 69 m² + annexe pour un loyer de 456 euros
- Dernier étage : studio avec terrasse en loyer libre

Le propriétaire s'engage à louer ses logements à loyer plafonné à un locataire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le code général des impôts pour un conventionnement à loyer intermédiaire* ou un conventionnement à loyer conventionné social**.

* par exemple 38 560 euros pour un couple

** par exemple 29 217 euros pour un couple



Façade avant travaux



Façade après travaux

Le programme de travaux

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

- **Travaux de réhabilitation du bâtiment :**
 - o Restauration des façades,
 - o Restauration de l'escalier,
 - o Reprise de la charpente
- **Travaux de réhabilitation des logements :**
 - o Restructuration globale,
 - o Remise aux normes actuelles de l'électricité,
 - o Réfection complète des réseaux (électricité, plomberie...),
 - o Réfection de la salle de bain,
 - o Sols, murs, plafonds.

DES DECOUVERTES EXCEPTIONNELLES

La visite préalable de la direction du patrimoine de la Ville de Cahors a tout d'abord permis de déceler des fragments de peinture dans les combles de la maison lors d'une visite. Des sondages sont effectués et révèlent alors la présence de fresques médiévales sous les toits. Plus les travaux avancent, plus les découvertes se multiplient dans les à l'étage inférieur. Sur les quatre murs d'une vaste pièce d'environ 50 m², sous l'enduit, se cache un décor datant du XIV^e siècle.

Organisée en registre, la partie haute comporte des motifs de blasons insérés dans des formes géométriques ; la partie centrale est traitée en damier, chaque carré étant orné d'un lion dressé, modèle fréquent dans l'héraldique ; la partie basse est, quant à elle très abîmée et peu lisible.

Au fil du temps, ces décors vont être recouverts d'un badigeon blanc crème sur lequel ont été retrouvés des décors pouvant être datés du XVII^e siècle, l'un figurant le Christ en croix d'1m30, et l'autre, beaucoup plus énigmatique, figurant un animal fantasmagorique accompagné d'éléments d'architecture.



Christ en croix



Lions héraldiques dressés



Ornements géométriques



Baie géminée

LE SERVICE PATRIMOINE DE LA VILLE DE CAHORS

Une mission de connaissance : recenser, étudier et faire connaître

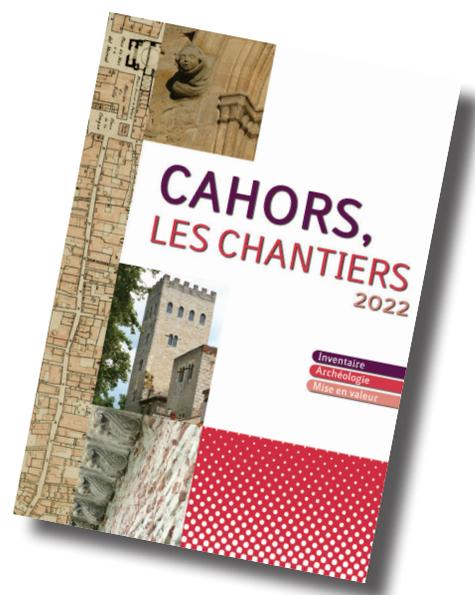
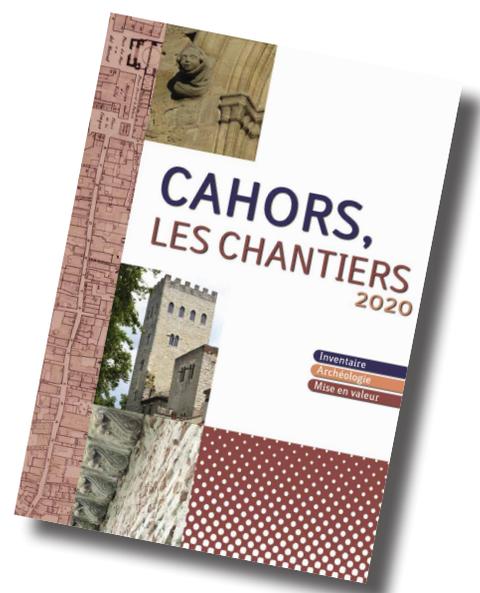
La conservation exceptionnelle du patrimoine médiéval a été révélée par la mission d'**Inventaire général** conduite par l'État de 1988 à 2004 et réalisée par Maurice Scellès. Ses travaux avaient mis en évidence l'existence de plus de 300 maisons médiévales encore en élévation et un patrimoine encore dissimulé sous des enduits.

Ces travaux ont démontré l'importance de la pérennisation de cette mission d'**Inventaire** sur le territoire, accompagnée d'une surveillance archéologique sans laquelle la perte de connaissance serait considérable.

Aujourd'hui, la mission d'**Inventaire**, encadrée et co-financée à 30 % par la Région Occitanie, se poursuit et est enrichie par les interventions d'une archéologue du bâti, dont les travaux sont encadrés par une autorisation de prospection-inventaire délivrée annuellement par le Service Régional de l'Archéologie (DRAC-Occitanie).

Concrètement, l'**archéologue du bâti-chargée d'**Inventaire** de la ville de Cahors** a pour mission de suivre les chantiers de restauration dans le centre ancien afin d'en collecter les données.

Avec plus de 500 maisons médiévales aujourd'hui identifiées, le centre historique de Cahors, protégé au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables, constitue un véritable conservatoire national de l'architecture civile des XII^e, XIII^e et XIV^e siècles.



Les plaquettes Cahors, les Chantiers recensent les suivis de chantiers établis au cours d'une année civile. Vous pouvez les retrouver sur www.cahorsagglo.fr



ACCOMPAGNEMENT GRATUIT

Service du patrimoine

Ville de Cahors - Direction du Patrimoine

Maison du Patrimoine - 8, rue de la Halle

46000 Cahors

Tél : 05 65 20 88 91

Email : info.patrimoine@mairie-cahors.fr



L'accompagnement des porteurs de projets

De manière très concrète, en Site Patrimonial remarquable, régi par un règlement, le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (P.S.M.V.), la déclaration préalable de tout travaux, intérieurs comme extérieurs, est obligatoire et soumise à l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France. L'ensemble des demandes est examiné conjointement entre la Ville et l'UDAP (unité départementale de l'architecture et du patrimoine).

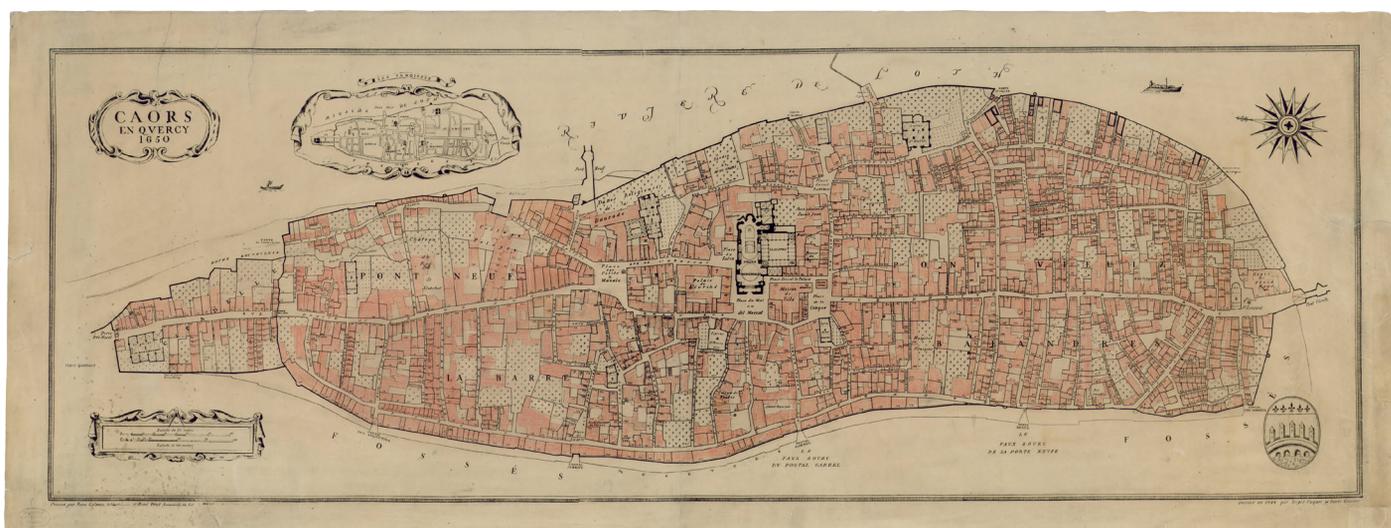
La Direction du patrimoine de la Ville de Cahors accompagne les porteurs de projets à plus d'un titre : tout d'abord, lors des visites préalables dans le cadre de l'OPAH-RU avec une première évaluation patrimoniale et archéologique. Elles sont suivies de visites de l'ABF et de la directrice du patrimoine qui permettent d'estimer la faisabilité du projet et sa mise en oeuvre. L'archéologue-chargée d'Inventaire assure le suivi archéologique des travaux pendant toute la durée du chantier.

Les éléments repérés sont transmis à l'ABF qui peut ainsi réajuster ses prescriptions à l'aune des découvertes afin d'assurer une meilleure conservation du patrimoine et sa mise en valeur.

Les informations récoltées (relevés, photographies, analyses et études) sont ensuite enregistrées dans la base Mérimée de l'Inventaire général. Grâce à la flexibilité de la base de données, ces notices constituent aujourd'hui un outil souple et facile à enrichir au quotidien tout en assurant un archivage pérenne des informations et une diffusion des résultats.

La diffusion de l'information et la médiation auprès des publics est un axe central des missions car elle permet une sensibilisation permanente auprès de la population et des artisans. C'est pourquoi l'organisation de visites de chantiers, de conférences, d'expositions ou encore la publication de plaquettes « Chantiers » produites chaque année (disponibles en ligne ou distribuées gratuitement en version papier) sont indispensables.

Pour les propriétaires, qui ne rentrent pas dans le dispositif de l'OPAH-RU, ils peuvent prendre contact avec la direction du patrimoine pour une visite sur site à des fins de première évaluation des enjeux patrimoniaux du bien concerné. Ensuite, un suivi patrimonial jusqu'à l'achèvement des travaux est assuré.



Le financement du projet

- Le projet est éligible au conventionnement avec l'Anah. Les aides de l'Anah sont attribuées sous conditions, notamment l'engagement à louer le logement en loyer conventionné pendant 9 ans. Pour les logements conventionnés, 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.
- A cette subvention s'ajoutera une participation à hauteur de 10 à 15 % du **Grand Cahors**, pour l'éco-réhabilitation du bâti ancien. Le Grand Cahors verse également deux primes ENERPAT (contraction d'ENERgie et de PATrimoine) d'un montant de 2 000 € chacune.
- **La Ville de Cahors** verse deux primes à la sortie de vacance d'un montant de 2 000 € chacune. La prime sortie de vacance vise à aider le propriétaire à rénover ces logements vacants depuis plus de 2 ans.

A ces subventions s'ajoute celle de l'Opération Façades : la Ville de Cahors et ses partenaires (Région et Département) participent 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 de **76 631 €**.

LA CONTRIBUTION D'ACTION LOGEMENT

Dans le cadre de la convention tripartite entre la Ville, le Grand Cahors et Action logement, le propriétaire a pu bénéficier d'une subvention d'un montant de 59 294 € de la part d'Action Logement pour diminuer son reste à charge, ainsi que d'un prêt à taux avantageux d'un montant de 138 360 €.

Financeurs - aides à la réhabilitation des logements

Montant estimatif de subvention pour la réhabilitation des logements

Anah	89 178 €
Région Occitanie – 3 écochèques	3 000 €
Région Occitanie - Aide exceptionnelle pour la requalification du parc de logements inconfortables ou insalubres / volet patrimonial	44 000 €
Action Logement	59 294 €
Grand Cahors – abondement écorestauration	31 569 €
Grand Cahors – 2 primes ENERPAT	4 000 €
Ville Cahors – 2 primes « sortie de vacance »	4 000 €
Opération facades	76 631 €
Département du Lot – 2 primes Bailleurs	10 000 €
TOTAL des aides publiques	321 672 €

Montant prévisionnel des travaux de requalification des logements : 266 000 € TTC

Montant prévisionnel de travaux pour la requalification complète de l'immeuble : 392 000 € HT, soit 490 000 € TTC

Au final, et grâce à la mobilisation des partenaires, le logement conventionné a bénéficié d'environ **82 % de financement public sur le montant HT des travaux**.

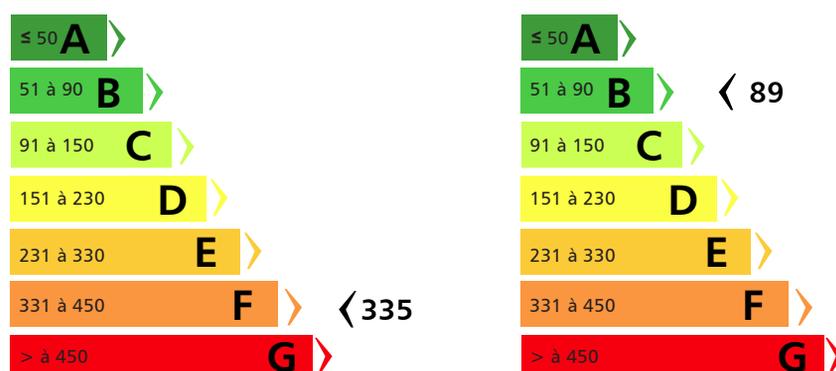
L'étiquette énergétique

L'amélioration énergétique se mesure : deux des trois logements passent en étiquette C après travaux et un en étiquette B pour un gain énergétique moyen de 68 % sur les 3 appartements conventionnés.

Pour réaliser un gain énergétique moyen de 68 % sur les trois logements conventionnés et atteindre la classe C de l'étiquette énergétique voire la classe B pour le logement du 2^{ème} étage (89kWh/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 plafonds et de la toiture en rampants en laine de bois,
- Isolation des murs périphériques avec de la laine de bois ;
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois performantes ;
- Installation de ventilations mécaniques contrôlées (VMC) hygroréglables ;
- Création de réseau de chauffage central et installation de chaudières haute performance au gaz de ville avec production d'eau chaude sanitaire.

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 pour le logement du deuxième étage

ACCOMPAGNEMENT GRATUIT

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

06 15 01 19 10 / 05 65 23 93 84

opahru-cahors@urbanis.fr

www.cahorsagglo.fr

Prise de rendez-vous conseillée : visites et permanences le mardi