

# Dossier de presse

ActionLogement 

  
GRAND  
CAHORS



**Signature de l'avenant 2 à la convention Action Logement et visite d'un immeuble ayant bénéficié du soutien d'Action Logement, 29, rue du Portail Alban à Cahors.**

**Lundi 20 février 2023 à 10h30**  
Salle Henri-Martin - Hôtel de Ville - Cahors



# SOMMAIRE

> LE COMMUNIQUÉ	P 3
> ACTION LOGEMENT, UN PARTENAIRE MAJEUR DU DISPOSITIF ACTION COEUR DE VILLE	P 4
> EXEMPLE DE RÉHABILITATION 29, rue du Portail Alban, CAHORS	P 6

Contact : direction de la communication  
05 65 20 89 45 ou 06 68 13 03 20

Photos : service de l'Habitat du Grand Cahors, A. CASTEL GAY, D.VIET, C.OLIVIER, S.MENDAILLE



# LE COMMUNIQUÉ

## Action Logement renouvelle son soutien à la Ville de Cahors et au Grand Cahors

Après la signature d'une convention octroyant une première enveloppe à hauteur de 6 millions d'euros en 2020, l'organisme Action Logement réitère, ce lundi 20 février 2023, son engagement financier auprès de la Ville de Cahors et du Grand Cahors en prévoyant une nouvelle attribution de 7,2 millions d'euros de prêts et de subventions dont pourront bénéficier des opérateurs et propriétaires immobiliers, publics ou privés dans le cadre de leur projet de réhabilitation de logements.

La précédente convention de 2020, dont les crédits ont été consommés à 53 % à ce jour, a permis, d'ores et déjà, la réhabilitation de 11 immeubles représentant 56 logements. En contrepartie des financements accordés, Action Logement obtient des droits de réservation pour loger des salariés d'entreprises locales. Par ce soutien, Action Logement participe à l'attractivité, à la reconquête et au dynamisme économique du centre-ville. Il participe également au projet urbain cadurcien consistant à rééquilibrer socialement le centre-ville par le retour des familles et des actifs.

La vocation d'Action Logement est de faciliter l'accès au logement des salariés en proposant une offre de services adaptée aux problématiques individuelles et de favoriser la mobilité résidentielle et professionnelle des salariés, au bénéfice de l'emploi. Les interventions se font sous forme de prêts, de subventions, d'attributions locatives.



Immeubles ayant bénéficié du soutien financier d'Action Logement



## Action Logement, un partenaire majeur du dispositif Action Cœur de Ville

Les missions principales d'Action Logement, partenaire majeur du dispositif national « Action Cœur de ville », consistent à accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle ainsi que de construire et de financer des logements conventionnés.

Action Logement aide ainsi à rééquilibrer le tissu urbain des villes moyennes en produisant du logement rénové au cœur des villes, adapté aux conditions d'habitabilité du XXI<sup>ème</sup> siècle. Action Logement mobilise les fonds issus de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) versés par les entreprises pour financer à l'échelle nationale 1.5 milliard d'euros sur 5 ans. Il s'agit donc de contribuer financièrement, en subventions et en prêts, aux travaux de restructuration et de réhabilitation des immeubles pré-fléchés dans le dispositif Action Cœur de Ville.

## Une contribution majeure au titre de la rénovation immobilière à Cahors

Cahors a déjà bénéficié dans la cadre de la première convention signée en 2020 d'une mobilisation de fonds à hauteur de 6 millions d'euros qui ont contribué à réaliser 11 opérations de réhabilitation au bénéfice de 56 logements et de 5 commerces situés en centre-ville.

Il s'agit d'une consommation à hauteur de 53 % de l'enveloppe initiale. Le restant des crédits fait d'ores et déjà l'objet d'un pré-fléchage à destination de futures opérations de réhabilitation. Des dossiers pour une vingtaine de logements sont actuellement en cours de traitement.

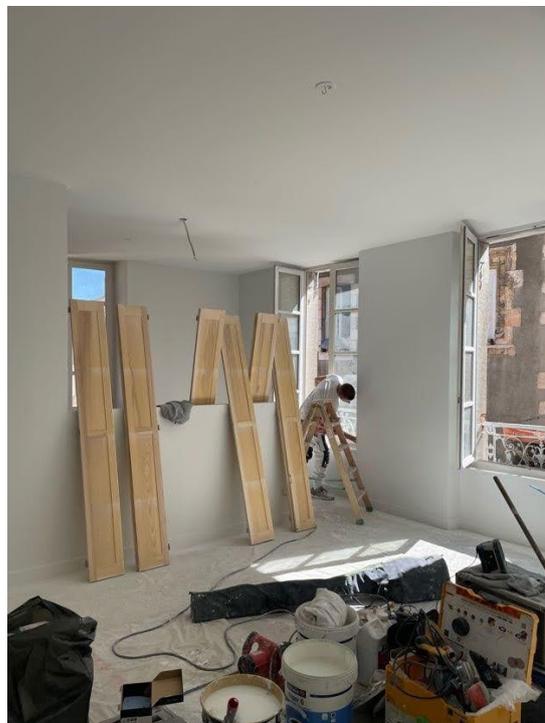
## Un avenant de 7,2 millions d'euros

L'avenant au contrat, qui est signé ce 20 février 2023, renforce et conforte le partenariat entre Action Logement, la Ville de Cahors et le Grand Cahors. La nouvelle enveloppe, supérieure à la précédente, assure aux investisseurs privés et / ou publics locaux la garantie d'un soutien, sous la forme de prêts ou de subventions.



## La lutte contre les fractures territoriales

La lutte contre les fractures territoriales constitue une préoccupation majeure des partenaires sociaux. Elle conduit ces derniers à s'engager activement en soutien à la politique publique aux côtés des acteurs du territoire. A ce titre, Action Logement finance la création d'une gamme variée de logements attractive et adaptée aux besoins des salariés : accession sociale, logement locatif social, privé ou libre par la requalification du bâti ancien de centre-ville.



Début et fin de chantier de réhabilitation de l'immeuble 29, rue du Portail Alban à Cahors

## Les projets réalisés dans le cadre de la convention Action Logement

Rue Gustave Sindou	Polygone	17 logements
19 place Chapou	propriétaire privé	7 logements
71-75 rue du château du roi	Lot Habitat	3 logements
45 rue Foch	propriétaire privé	2 logements + 2 commerces
13 rue Sainte-Barbe	propriétaire privé	1 logement
Anicenne friche Emmaüs	Polygone	11 logements
125 boulevard Gambetta	propriétaire privé	3 logements + 1 commerce
219 rue du Maréchal Foch	propriétaire privé	2 logements + 1 commerce
29 rue du Portail Alban	propriétaire privé	3 logements + 1 commerce
121 rue Fondue Haute	propriétaire privé	3 logements
63 rue de l'université	Lot Habitat	3 logements



## PROJET : 29, rue du Portail Alban, CAHORS

### Réhabilitation d'un immeuble emblématique

Le projet consiste en la réhabilitation complète d'un immeuble de quatre étages, qui accueillait en rez-de-chaussée la droguerie Baffalie fermée il y a quelques années, et trois logements dans les étages, dont 1 vacant.

Un nouveau commerce a été installé en rez-de-chaussée et les trois logements ont été entièrement réhabilités.

Les logements seront conventionnés avec l'Anah pour une durée de 9 ans. Le propriétaire s'engage à louer ces logements à un loyer plafonné de :

- R+1 : 70, 21 m<sup>2</sup> + annexe = 500 € estimatif (Loyer intermédiaire) ou Loc1\*
- R+2 : 68.68 m<sup>2</sup> + annexe = 431 € (Loyer conventionné social) ou Loc2\*\*
- R+3 : 71.38 m<sup>2</sup> + annexe = 440 € (Loyer conventionné social) ou Loc2\*\*

à des locataires dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le Code général des impôts pour un conventionnement à loyer intermédiaire (Loc1)\* ou loyer conventionné social (Loc2)\*\*.

\* par exemple 38 560€ pour un couple en 2022

\*\* par exemple 33 949€ pour un couple avec un enfant en 2022

### Le programme de travaux

En termes de travaux, il s'agit d'une rénovation lourde, avec des travaux d'économies d'énergie et la reconfiguration complète des logements. La propriétaire a fait appel à Stéphanie Fleury, architecte de l'Atelier 15 juillet à Montcuq-en-Quercy, pour une mission complète.

#### - Travaux de réhabilitation de l'immeuble :

- Restauration des façades,
- Réfection totale de la couverture,
- Démolition de l'ancien garage en rdc,
- Réouverture de baies du commerce sur la façade Est,
- Réfection des parties communes.

#### - Travaux de réhabilitation complète du local commercial

#### - Travaux de réhabilitation des logements :

- Redistribution des espaces du logement,
- Remise aux normes actuelles de l'électricité,
- Réfection complète des réseaux (électricité, plomberie...),
- Réaménagement 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 combles perdus en fibre de bois,
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois performantes ;
- Remplacement des chaudières gaz vétustes par des chaudières gaz haute performance avec production d'eau chaude sanitaire ;
- Installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC) hygroréglable à l'immeuble.



Façade avant travaux



Façade en cours de travaux

## Le financement du projet

### Les aides de l'Anah

Le projet est éligible au conventionnement avec l'Anah pour les trois logements.

Les aides de l'Anah sont attribuées sous conditions et notamment de s'engager à louer le logement en loyer conventionné pendant 6 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 des primes pour les travaux d'économies d'énergie.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre sont également subventionnables.

### Les aides du Grand Cahors

> S'ajoutera une participation à hauteur de 15 % du Grand Cahors (pour les logements en loyer conventionné social ou Loc2) et de 10% (pour ceux à loyer intermédiaire ou Loc1), à condition de réaliser un projet d'éco-réhabilitation globale du bâti ancien (voir les matériaux p 8).

#### > La prime ENERPAT :

Le Grand Cahors versera 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 aides de la Ville de Cahors

#### > La prime sortie de vacance

La Ville de Cahors versera une prime à la sortie de vacance d'un montant de 2 000 €.

La prime sortie de vacance entend inciter le propriétaire à rénover ces logements vacants depuis plus de 2 ans.

#### > 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 76 484 €.

### Les aides du Département du Lot

Le Département du Lot accompagne les bailleurs qui proposeraient à la location des logements conventionnés (niveau de loyer Loc2) présentant une étiquette énergétique C (ou mieux) à hauteur de 5 000 € par logement.

### Les aides de la Région Occitanie

#### > L'écochèque

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

#### > Aide exceptionnelle

La Région Occitanie participe également via une aide exceptionnelle à la requalification du parc de logements inconfortables ou insalubres, en favorisant la rénovation thermique et la valorisation du patrimoine bâti à hauteur de 33 000 €.

### LA CONTRIBUTION D'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 subvention d'un montant de **63 081 €** de la part d'Action Logement pour diminuer son reste à charge, ainsi que d'un prêt à taux avantageux d'un montant de **147 189 €**.

Montant prévisionnel des travaux de requalification de l'immeuble : **764 743 €**

Soit un total d'aides publiques de **306 813 €, soit près de 40 % d'aides.**

### Financeurs

Anah – Habiter Mieux et primes	87 068 €
Grand Cahors – abondement 15 % et 10 %	30 180 €
Grand Cahors - ENERPAT	2 000 €
Ville de Cahors - sortie de vacance	2 000 €
Département du Lot – 2 primes « bailleurs »	10 000 €
Région Occitanie – écochèques	3 000 €
Région Occitanie – requalification du parc	33 000 €
Opération Façades – Ville, Département, Région	76 484 €
Action Logement – subvention	63 081 €

### Montant estimatif de subvention

**TOTAL des aides publiques 306 813 €**

**Action Logement – prêt 147 189 €**

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

## Etiquette énergétique

> **Logement R+1** : passage de l'étiquette E (284 kWhep/m<sup>2</sup>.an) avant travaux à l'étiquette C (141 kWhep/m<sup>2</sup>.an) après travaux : soit un gain énergétique de 50 %

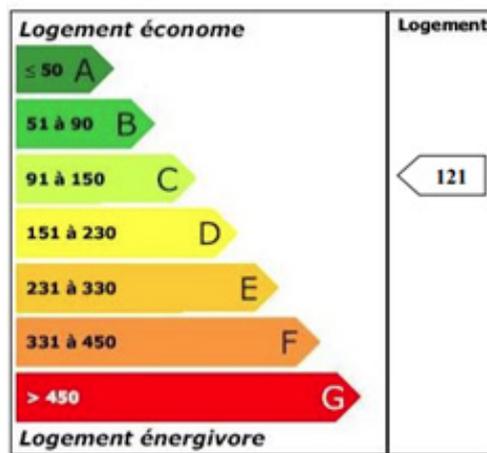
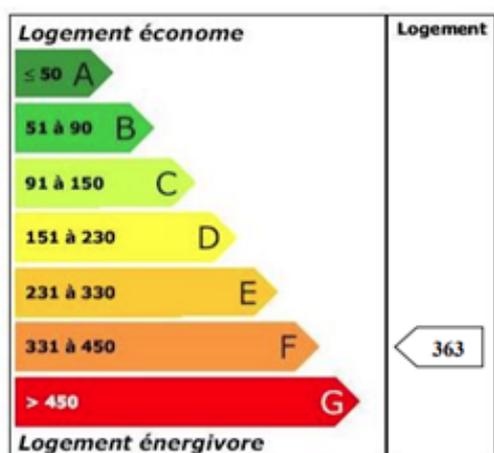
> **Logement R+2** : passage de l'étiquette D (212 kWhep/m<sup>2</sup>.an) avant travaux à l'étiquette C (122 kWhep/m<sup>2</sup>.an) après travaux : soit un gain énergétique de 42 %

> **Logement R+3** : passage de l'étiquette F (363 kWhep/m<sup>2</sup>.an) avant travaux à l'étiquette C (121 kWhep/m<sup>2</sup>.an) après travaux : soit un gain énergétique de 62 %

## QUELS SONT LES MATÉRIAUX QUI REMPLISSENT LES CONDITIONS D'ÉCO RÉHABILITATION ?

Les isolants biosourcés sont des matériaux d'origine végétale. Ils sont perspirants, c'est-à-dire capables de gérer les échanges de vapeur d'eau et de rester stables à 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 fibre ou la ouate de cellulose, par exemple, répondent à ces exigences. 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.



Logement en R+3 : étiquettes énergétiques avant / après travaux