



# Dossier de presse



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

Mercredi 28 juin 2023 à 10 h  
19, rue de la Chantrerie, Cahors  
41, rue du Port Bullier, Cahors





## SOMMAIRE

Communiqué	p 3
Faire de la remise sur le marché des logements vacants une priorité	p 4
Un plan national de lutte contre le logement vacant	p 5
Des outils incitatifs	p 6
Projet situé au 19, rue de la Chantrerie	p 7
Projet situé au 41, rue du Port Bullier	p 10

### *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 - Sophie Raynal, directrice adjointe de l'habitat et du renouvellement  
urbain - sraynal@grandcahors.fr - 05 65 20 89 24

Crédits photos : Ville de Cahors / Grand Cahors : Sophie GOMEZ, Sophie RAYNAL, Julien Couderc pour Urbanis,

## 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. L'agglomération bénéficie d'ailleurs depuis peu du dispositif national "Zéro logement vacant" qui permet de disposer d'instruments complémentaires permettant de repérer et de remobiliser les propriétaires des logements non occupés. Non seulement, ce dispositif aide à lutter contre la dégradation du bâti et les situations engendrées par les logements inoccupés et parfois en situation de péril, mais il 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 plus de 190 logements qui ont été sortis de vacance depuis 2015, après des années de déshérence. Deux projets au cœur du quartier médiéval démontrent la réalité de ce mouvement : une maison de ville rue de la Chantrerie et une maison avec jardin rue du Port Bullier. Vacants depuis de nombreuses années et très dégradés, ces deux biens ont fait l'objet de lourds travaux, reconfigurant totalement l'aménagement intérieur. Les deux propriétaires, qui ont bénéficié du dispositif Zéro logement vacant et 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 occupants 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 un nombre croissant d'actifs des métropoles fait 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 citadins en quête d'un changement de vie.



*Bien vacant*



*Façade non valorisée*



*Des logements insalubres*

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

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 au 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.



**ZÉRO LOGEMENT VACANT,  
REMETTEZ SUR LE MARCHÉ UN BIEN INOCCUPÉ...**

**... ET PROFITEZ DES AIDES**

- ✓ Opportunités fiscales
- ✓ Revenus locatifs
- ✓ Aides à la rénovation

**06 15 01 19 10**  
accompagnement gratuit

 [www.cahorsagglo.fr](http://www.cahorsagglo.fr)



# UN PLAN NATIONAL DE LUTTE CONTRE LE LOGEMENT VACANT POUR 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.

Aujourd'hui, **on recense 1 247 logements vacants** à l'échelle du Grand Cahors (soit 9.6 % du parc de logements de l'agglomération), un constat visible dans de nombreuses villes française, 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.

## 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). Et 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. Il explique la démarche Zéro Logement Vacant et les risques de laisser un logement inoccupé.

Au printemps 2023, l'ensemble des propriétaires de logements vacants du territoire a été contacté et le service Habitat a enregistré **un taux de réponse de plus de 40 %**, largement au-delà de la moyenne nationale.

La lutte contre la vacance des logements constitue une action prioritaire du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2024.

La prochaine étape est d'intensifier les actions de remobilisation du parc vacant : le service Habitat va recontacter les propriétaires de logements vacants qui avaient répondu au questionnaire pour leur proposer un accompagnement spécifique dans leur projet de sortie de vacance.



Exemple de sortie de vacance - Façade avant travaux

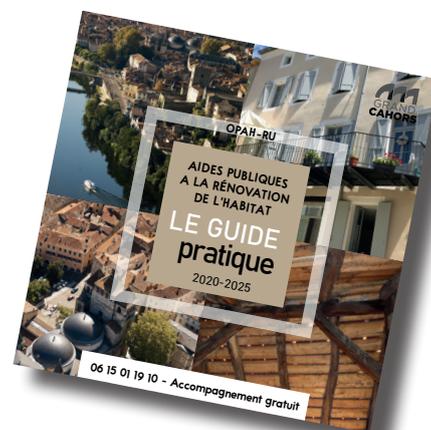


Façade après travaux

## APPORTER DES OUTILS INCITATIFS

### La reconduction de l'OPAH-RU 2020 - 2025

L'OPAH-RU « Cœur d'agglo 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 2018-2024. 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'agglo » et fait également l'objet d'une contractualisation avec l'Etat dans le cadre d'« Action Cœur de Ville ».



### 190 logements sortis de la vacance depuis 2015

Depuis 2015, une prime à la sortie de vacance d'un montant de 2000 € a été mise en place par la Ville de Cahors afin de lutter contre la vacance des logements dans le centre ancien. Cette aide se cumule avec de nombreuses autres subventions mobilisables.

Depuis 2015, 89 primes « sortie de vacance » ont été accordées par la Ville et ce sont 190 logements vacants qui ont été rénovés et remis sur le marché grâce aux aides des collectivités (sans compter les logements sortis de la vacance sans subventions). L'objectif de remettre sur le marché des logements existants, plutôt que de favoriser la construction neuve, se concrétise progressivement.

Plusieurs dizaines de projets de logements sont en cours de montage.



Guide pratique de l'OPAH-RU et guide de l'investisseur pour accompagner les porteurs de projets

### 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

## 19, RUE DE LA CHANTRERIE

### 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 à Cahors.

Le logement a été conventionné avec l'Anah pour une durée de 9 ans. Le propriétaire s'engage à louer ce logement à un loyer plafonné de 635 € par mois hors charges, pour 94 m<sup>2</sup> habitables + environ 20 m<sup>2</sup> de surface annexe (rez-de-chaussée), 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 38 560 € pour un couple).

### 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 du logement :
  - 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.

### Le financement du projet

- 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.

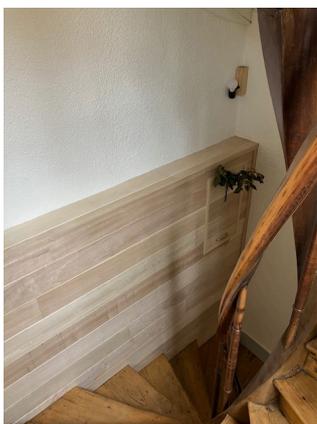
- A cette subvention s'ajoutera une participation à **hauteur de 10 % du Grand Cahors, pour l'éco-réhabilitation du bâti ancien.**



Local vacant avant réhabilitation.



Remise en valeur de la façade



Intérieur réhabilité



- Le Grand Cahors lui 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 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, avec une certaine densité, 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.
- La Ville de Cahors lui versera **une prime à la sortie de vacance** d'un montant de 2 000€. 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 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 15 211€.
- De plus, en passant par l'intermédiation locative, le bailleur pourra bénéficier d'un abattement fiscal de 85 % du montant des loyers pendant 6 ans.

## Financiers

Montant estimatif de subvention pour la réhabilitation du logement conventionné

Anah	28 000 €
Habiter Mieux – Anah	1 500 €
Grand Cahors – abondement 10 %	8 000 €
Grand Cahors - ENERPAT	2 000 €
Ville Cahors - sortie de vacance	2 000 €
Ville de Cahors - opération Façade	15 211 €
<b>TOTAL des aides publiques</b>	<b>56 711 €</b>

Au final, et grâce à la mobilisation des partenaires, le logement conventionné de Mr R. a pu bénéficier d'environ **50 % de financement public sur le montant HT des travaux.**

Montant prévisionnel des travaux de requalification du logement : **114 122 € HT**



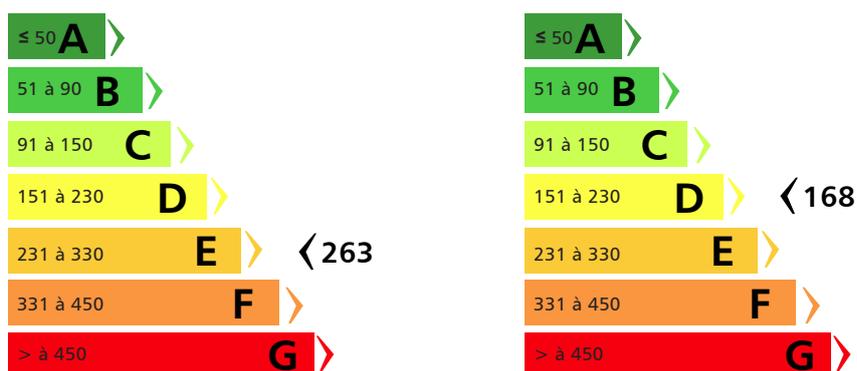
*Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois performantes*

## L'étiquette énergétique

Pour réaliser un gain énergétique de 36 % et atteindre la classe D de l'étiquette énergétique (168 kWhep/m<sup>2</sup>/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 de la toiture en rampants en laine de bois,
- Isolation des murs périphériques du dernier niveau avec de la laine de bois,
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries bois performantes,
- Installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC) hygroréglable,
- Création d'un SAS au rez-de-chaussée,
- Installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs (chauffage central gaz existant).

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*



*Amélioration du confort de vivre*

## 41, RUE DU PORT BULLIER

### Réhabilitation d'une maison vacante en centre-ville

Le projet consiste en la réhabilitation complète d'une maison vacante par un ménage accédant à la propriété.

### Le programme de travaux

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

- Restauration des façades côté rue du Port Bullier et côté jardin,
- Remaniement de la toiture,
- Restauration de la cage d'escalier extérieure et de son garde-corps,
- Restauration de l'escalier intérieur et création d'un sas,
- Ouverture d'une baie,
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries performantes en bois,
- Installation d'une cuisine,
- Installation d'une salle de bains,
- Travaux sur les revêtements intérieurs (sols, murs et plafonds),
- Aménagement du jardin et de la terrasse.

### Le financement du projet

- Le ménage, accédant à la propriété et ayant des revenus supérieurs aux plafonds de l'Anah, a toutefois pu bénéficier du **conseil de l'équipe de l'OPAH-RU** et des primes des collectivités
- Le Grand Cahors lui a versé une prime pour « **l'accession à la propriété** » d'un montant de 3 000 €. La prime « accession à la propriété » encourage les primo-accédants qui feraient l'acquisition d'un bien à rénover (minimum 25 000 € de travaux) dans le centre ancien de Cahors.
- La Ville de Cahors lui a versé une prime à la « **sortie de vacance** » d'un montant de 2 000 €. La prime sortie de vacance vise à aider le propriétaire à rénover ces logements vacants depuis plus de 2 ans.



Avant et après travaux



# AVANT



# APRÈS

