



**CATUS : VISITE DE LOGEMENTS SORTIS DE VACANCE
GRÂCE À D'IMPORTANTES TRAVAUX DE RÉHABILITATION
RÉALISÉS DANS LE CADRE DE L'OPAH-RU MULTISITES
« CŒURS DE BOURG DU GRAND CAHORS »**

Mardi 6 décembre 2022 à 11h
Place de la mairie à Catus

SOMMAIRE

Communiqué	p 3
Faire de la remise sur le marché des logements vacants une priorité	p 4
Catus, une commune engagée dans l'OPAH RU multisites	p 6
Le projet situé place de la mairie à Catus	p 7

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,

COMMUNIQUÉ

L'OPAH RU multisites initiée par les élus du Grand Cahors et instaurée sur les communes de Catus, Bellefont-La Rauze, Douelle et Saint-Géry-Vers constitue un levier opérationnel de lutte contre les logements vacants et insalubres. Elle prolonge la reconquête du centre historique de Cahors engagée quelques années auparavant. Les biens laissés à l'abandon et en état de dégradation avancée mettent en péril la sécurité publique et dégradent le paysage rural de nos villages. Leur réhabilitation contribue à faire revivre les centres bourgs, tout en limitant la consommation de nouveaux espaces fonciers.

Vacante depuis de nombreuses années et particulièrement délabrée, la bâtisse du XIX^e siècle, située en plein centre de Catus, entachait visuellement la place de la mairie. Possédant toutefois des atouts majeurs (un vaste espace commercial en rez-de-chaussée attractif par sa visibilité et son stationnement, des plateaux aménageables en logements sur 2 ou 3 niveaux), ce bien a séduit les nouveaux propriétaires qui y voyaient l'opportunité d'y installer leur activité professionnelle : un salon de coiffure. Ils ont entrepris de lourds travaux, reconfigurant totalement l'aménagement intérieur et créant, en étage, deux appartements locatifs (2 T3 de 70m² et de 78 m²). Leur projet évalué à environ 300 000 € TTC a bénéficié de 26 % d'aides publiques, soit 77 000 €, attribuées par les partenaires financiers de l'OPAH RU multisites (l'Anah, le Département du Lot, le Grand Cahors et la commune de Catus). Les porteurs du projet et l'architecte, Jean-Michel JARRIGE ont été particulièrement attentifs à la qualité thermique de la rénovation. En choisissant des matériaux biosourcés qui préservent le bâti ancien, ils garantissent aux futurs locataires une qualité d'habiter conforme aux exigences modernes. Enfin, la restauration des façades, qui a été particulièrement soignée, participe à l'embellissement du cœur du village.

Ce projet, actuellement en phase de finalisation, démontre le dynamisme des acteurs du territoire (habitants, investisseurs, élus locaux...) qui, tout en préservant l'âme et le caractère de leur village, contribuent à le faire vivre.



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

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.

Une vacance qui tend à se résorber

Pour autant, cette vacance tend à se résorber. Si, sur la période 2008-2013, 254 logements étaient produits annuellement, on décomptait 118 logements vacants supplémentaires chaque année.

Entre 2013 et 2019, quand on produisait 193 logements par an, 15 étaient sortis de vacance chaque année. Le rapport s'est donc inversé, démontrant que la stratégie du Grand Cahors porte ses fruits, faisant du territoire une singularité en région.



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.

A la fin de l'année 2022, ce sont au total 1 214 propriétaires qui auront été contactés par les services du Grand Cahors. Au 1^{er} décembre, sur les 697 courriers d'ores et déjà adressés, le retour des propriétaires avoisinait 34 % pour un total de 201 logements.

Certains apparaissent finalement occupés, d'autres effectivement vacants parmi lesquels certains propriétaires faisaient part de leur volonté d'engager des travaux de réhabilitation de leur bien.

**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



LE SAVIEZ-VOUS ?

A compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué.

À compter du 1^{er} janvier 2025, les logements classés G ne pourront plus être mis en location.

À compter du 1^{er} janvier 2028, les logements classés F ne pourront plus être mis en location.

À compter du 1^{er} janvier 2034, les logements classés E ne pourront plus être mis en location.

CATUS, VILLAGE ENGAGÉ DANS LA DÉMARCHE « OPAH-RU MULTISITES CŒURS DE BOURG »

Le Grand Cahors a engagé avec les communes de Bellefont-La Rauze, Catus, Douelle et Saint-Géry-Vers, une « Opah-Ru multisites Cœurs de bourg ». Cette initiative, menée avec les mairies et les partenaires financiers, constitue un levier majeur pour accompagner les propriétaires, occupants ou bailleurs, dans la rénovation de leurs biens immobiliers. Les aides peuvent représenter jusqu'à 80 % du montant des travaux. L'objectif du Grand Cahors est de susciter un élan de transformation des logements afin que ces derniers répondent aux exigences actuelles de confort et de qualité, redonnant vie en cœur de village.

Ce programme permet aux villages engagés de bénéficier du socle commun d'aides de l'Opah-Ru (ci-contre). La commune complète le dispositif par des primes qui lui sont propres.

La commune de CATUS attribue en complément :

- Une prime de 2 000 € liée à la sortie de vacance d'un logement, sous conditions d'un minimum de 8 000 € TTC de travaux, sous réserve d'une validation en commission.
- Une prime de 30 €/m², plafonnée à 100 m², liée à la rénovation de façade, sous réserve d'une validation en commission.



Toutes les parcelles en rose sur le plan peuvent bénéficier du dispositif

- **Aides du Grand Cahors (propriétaires occupants et bailleurs)**

Attribution d'une prime de 2 000 € liée à l'éco réhabilitation et au dispositif Enerpat (sous réserve d'un bouquet de 2 travaux et d'un gain énergétique de 25 % après travaux). Cette prime est majorée à 3 000 € en cas de logement très dégradé.

- **Aides du Département du Lot (soumises à conditions de ressources)**

- Le Département accompagne les propriétaires occupants qui réalisent des travaux :

- d'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap (jusqu'à 4 000 € d'aides).
- d'économies d'énergie dans le cadre du programme « Habitez mieux » de l'Anah. (jusqu'à 750 € d'aides).
- de rénovation d'un logement « dégradé ». Cette aide peut atteindre 2 600 €.

- Le Département accompagne les propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux de rénovation en vue de conventionner leur logement. Cette aide peut atteindre 5 000 € par logement.

- **Aides de l'ANAH**

L'Agence Nationale de l'Habitat propose aux propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants, des aides conséquentes pour réaliser des travaux de sécurisation de leurs logements, les rendre plus confortables et plus sains. Grâce aux dispositifs Habiter sain ou Habiter serein ou Habiter facile, l'Anah peut financer jusqu'à 50 % des travaux. Ces aides sont calculées selon le type de travaux réalisés et varient selon les conditions de ressources.

Le projet de réhabilitation

Réhabilitation d'une maison de centre-bourg vacante et en péril

Le projet consiste en la réhabilitation complète d'une maison de village, vacante depuis plusieurs années, et très dégradée, sur la place de la mairie. Les acquéreurs étaient à la recherche d'un nouveau local pour déménager le salon de coiffure de Madame F. Le maire de Catus, Olivier LIARD, les a orientés vers un bâtiment correspondant au bien recherché. La visibilité commerciale de la bâtisse en plein cœur du village, le stationnement existant devant l'accès principal et la perspective d'aides publiques ont décidé les futurs propriétaires à engager le projet d'acquisition et de réhabilitation de ce bien datant du XIXe siècle, sur 3 niveaux (plus des combles aménageables).

Les travaux, supervisés par l'architecte JM JARRIGE, consistent en la création :

- d'un rdc commercial occupé par un coiffeur
- de 2 logements conventionnés Anah (loyer conventionné social) :
 - > 1 T3 de 70m² au R+1 loyer estimatif 404€ HC
 - > 1 T3 de 78 m² au R+2 / loyer estimatif 434€ HC

Programme de travaux :

- Démolition, gros œuvre,
- Ravalement des façades,
- Reprise de la couverture,
- Réseaux électriques, plomberie,
- Réaménagement des espaces,
- Reprise des sols, murs et plafonds,
- Création de cuisines et de salle de bains.

Travaux d'économie d'énergie

- Isolation de la toiture : comble perdu isolé avec un isolant soufflé biosourcé $R \geq 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
- Isolation des murs : isolation par l'intérieur des murs donnant sur l'extérieur avec un isolant biosourcé type laine de bois : $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.
- Remplacement des menuiseries et des volets : remplacement de menuiseries simple vitrage par des menuiseries en bois performantes : $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w \geq 0,36$. Des volets intérieurs, au nombre de 5, seront installés.
- Raccordement de l'immeuble au réseau de chaleur bois du SYDED avec création d'un plancher chauffant et installation d'un ballon préparateur d'eau chaude sanitaire avec un échangeur relié au réseau SYDED
- Ventilation type VMC simple flux

L'amélioration énergétique du bâtiment

Etiquette énergétique des logements R+1

- Avant travaux : étiquette énergétique G (444kWh/m².an & 13 kg eq CO₂/m².an)
- Après travaux : étiquette énergétique C (165kWh/m².an & 5 kg eq CO₂/m².an)

Gain 63%

Etiquette énergétique des logements R+2

- Avant travaux : étiquette énergétique G (468kWh/m².an & 13 kg eq CO₂/m².an)
- Après travaux : étiquette énergétique C (115kWh/m².an & 5 kg eq CO₂/m².an)

Gain 75%

Le financement du projet

Le montant total du projet est évalué à 300 000 € TTC.

Les aides publiques représentent 26 % du montant total du projet soit 77 000 €.

Financiers

Anah
Conseil départemental 46
Grand Cahors - ENERPAT
Commune de Catus

Montant estimatif de subvention

59 000 €
10 000 €
3 000 €
5 000 €

TOTAL des aides publiques

77 000 €



Vues intérieur avant travaux

OPAH-RU multisites

AIDES PUBLIQUES
A LA RENOVATION
DE L'HABITAT

**Cœurs
de Bourg**
2020-2025

Bellefont-La Rauze-Catus-Douelle-Saint-Gery-Vers
06 15 01 19 10 - Accompagnement gratuit