

Dossier de presse



Transformation de la rue du Château-du-Roi
au rythme des projets immobiliers et d'aménagement.

Lundi 13 mars 2023 à 14 h
2, rue du Château-du-Roi, Cahors





SOMMAIRE

Introduction	p 3
Un haut lieu historique	p 4
Les étapes de la reconquête menée depuis 2016	p 5
Le 2, rue du Château-du-Roi	p 7
Le 72, rue du Château-du-Roi	p 8
Le 71/75, rue du Château-du-Roi	p 9
Le 81, rue du Château-du-Roi	p 10
Le 111, rue du Château-du-Roi	p 11
Le 124, rue du Château-du-Roi	p 12

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 : A Castelgay, C Brazier, C Olivier, M Mineray, C Gonzalez, service du patrimoine, P Lasvenes, C Lauzin, Julien Couderc pour Urbanis,

INTRODUCTION

Dès 2016, dans le cadre de la stratégie urbaine Cahors, Cœur d'Agglo, il avait été mis en évidence que la rue du Château-du-Roi, artère historique à haute valeur patrimoniale et voie majeure du Cahors médiéval, disposait d'un fort potentiel de réinvestissement au regard de l'état de délaissement d'un certain nombre d'immeubles.

Différentes études ont permis ensuite d'engager la Ville, ses partenaires et les propriétaires bailleurs et occupants en faveur d'actions en matière d'habitat, d'activités, d'espaces publics. Cela s'est traduit en particulier par une approche nouvelle qui a fait de cette rue un laboratoire d'expérimentations, support de travaux de recherches ou d'études collectives.

Avec le soutien des partenaires du dispositif national Action Cœur de Ville et du programme européen Urbact, plusieurs opérations se sont concrétisées, ouvrant de nouvelles perspectives : réaménagement de la voirie, piétonisation de la rue, investissement des riverains dans une démarche active de co-construction, réhabilitation de plusieurs immeubles... apportent un nouveau visage à cette artère.

Aujourd'hui, ce travail de reconquête commence à devenir visible, donnant à nouveau à voir la valeur historique sans pareille de la rue du Château-du-Roi..



Des rez-de-chaussée vacants



Une large place laissée aux véhicules motorisés



Des façades dégradées



Des logements insalubres



Des parties communes vétustes ou dégradées

UN HAUT LIEU HISTORIQUE

Prolongée par la rue des Soubirous, la rue du Château-du-Roi constitue la partie haute de la grand-rue médiévale qui partait du pont Vieux et traversait la ville intra-muros, du sud au nord, où elle rejoignait l'une des entrées fortifiées de la ville, la Porte Del Duc.

Cette rue, nommée la grand-rue, était la plus importante de toute la ville par sa longueur, sa largeur et par l'activité commerçante et artisanale qui l'animaient. Les grandes demeures qui bordent la rue conservent de très importants vestiges datés du XIIe au XVIIe siècle. Elles sont bâties de brique, de pierre et de bois avec de fréquents réaménagements entre le XVII^e et le XIX^e siècle.

Elles comprenaient au rez-de-chaussée une série quasi ininterrompue d'arcades marchandes ou de boutiques au-dessus desquelles se développaient des rangées de fenêtres plus ou moins richement sculptées qui éclairaient les corps de logis. Chacun des nombreux métiers de la ville médiévale y était représenté dans des ouvroirs qui servaient d'atelier et aussi de boutique grâce aux étals de pierre qui les bordaient. La rue conservera son activité commerçante jusqu'aux années 70.



Les rues des Soubirous, du Château-du-Roi, de la Légion d'Honneur et la rue Nationale constituent l'axe majeur du centre historique



Rue du Château-du-Roi

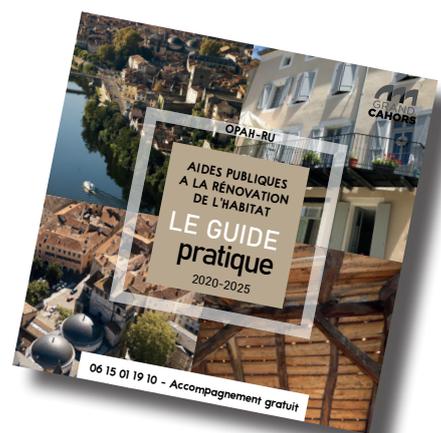
LES ETAPES DE LA RECONQUÊTE MENÉE DEPUIS 2016

1. Les études de potentialité :

Les diverses études, dont celles portées par la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre du dispositif « Villes Démonstrateurs », ont mis en évidence le potentiel de la rue et sa capacité à devenir un nouvel axe emblématique et attractif du centre-ville.

2. La mise en place d'outils opérationnels pour attirer les investisseurs

- Identifier la rue comme prioritaire pour le programme de réhabilitation du bâti et traduire cette volonté dans le PSVM (règlement du Site patrimonial remarquable).
- Lutter de manière offensive et structurée contre l'habitat indigne et la vacance par la voie d'expropriation ou de préemption ou de déclaration d'utilité publique. Cela a permis la réhabilitation et la remise sur le marché de biens immobiliers.
- Favoriser la réhabilitation de logements par des aides très incitatives proposées dans le cadre d'une OPAH-RU (l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain initiée en 2015 et redéployée en 2020), à l'aide de l'opération façades, et des aides à l'éco-restauration... de nombreuses aides incitatives pour les propriétaires occupants et bailleurs, qui peuvent aller jusqu'à 80 % du montant des travaux.
- Intégrer et mettre en avant les périmètres de défiscalisation : dispositifs Denormandie, Malraux, Cosse, Monuments historiques...
- Accompagner les investisseurs dans leur démarche :
 - > Le service de l'habitat accompagne la réhabilitation des logements dans le centre historique de la ville, soutenu dans cette mission par Urbanis.
 - > Le service du patrimoine assure conseil et facilite les procédures pour la valorisation patrimoniale des biens immobiliers.
 - > Le service du développement économique, fort d'un manager de centre-ville, accompagne les entreprises et leur implantation



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

3. La concertation avec les habitants

Dans le cadre du programme européen Urbact, un travail a été entrepris avec les habitants et les acteurs de la rue. Ce groupe dit Urbact Local Group (ULG) a travaillé du printemps 2018 à la fin de l'année 2020 avec les élus et les techniciens de la Ville de Cahors et du Grand Cahors. Ils ont participé à la construction du cahier des charges élaboré pour le réaménagement de la rue et dessiné ensemble un schéma de cohabitation des usages possibles pour le quartier.

4. Le réaménagement de l'espace public

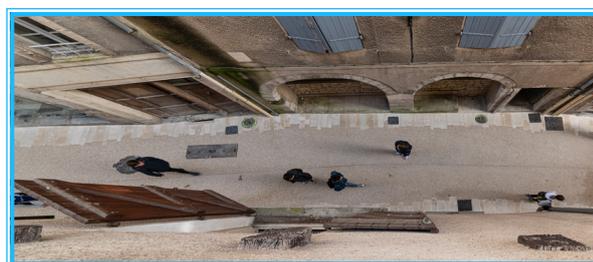
- **La requalification de la voirie** : fort du cahier des charges établi par les habitants, des travaux de réaménagement de la rue ont été réalisés et ont porté sur une reprise du revêtement en béton désactivé de calcaire clair, et l'installation de dalles en pierre naturelle en pieds de façades. Assises et points d'eau ont été installés ainsi qu'un nouvel éclairage positionné dans l'axe de la rue à l'aide de cables accrochés de façade à façade. Objectif, singulariser l'éclairage au sein de l'axe médiéval majeur pour mieux le marquer et le suggérer.



- **La piétonisation de la rue** : la piétonisation de la rue du Château-du-Roi est effective depuis le 13 mars 2020. Seuls les riverains, professionnels, services de secours et certains services publics peuvent y accéder avec leur badge et continuer à circuler.



- **Place au végétal** : le Jardin de la sorcière, un des 22 jardins secrets de la ville, a été repensé pour former une pause végétale dans la rue. Un espace détente, constitué de bancs, a été créé. Un arbre métallique imaginé par un artiste local sera implanté dans les semaines à venir pour finaliser le nouvel aménagement du jardin. Enfin de nouveaux ornements végétaux jalonnent la rue, formant une ponctuation de verdure.



LE 2, RUE DU CHÂTEAU-DU-ROI

Alors que la façade avait été reprise et l'immeuble réhabilité il y a quelques années, le local municipal en rez-de-chaussée était désaffecté. Ces vitrines obstruées contribuaient à donner un sentiment d'abandon à cette entrée de rue.

Les services de la Ville ont entrepris la rénovation du local. Les menuiseries ont été changées en respectant le dessin des arches en ogive. La réfection du local en cours comprend la mise aux normes, les finitions en bordure de voirie et l'embellissement intérieur (mise en peinture, reprise plafond, réfection des sanitaires...). Les travaux sont en cours de finition. Les clefs du local seront remises en suivant à une association cadurcienne primée dans le cadre de l'appel à projet citoyens 2022 mis en place par la Ville de Cahors et la Commission extra-municipale du temps long.



Local vacant avant réhabilitation.



En cours de réhabilitation, avec réouverture des arcades et changement des menuiseries.



LE 72, RUE DU CHÂTEAU-DU-ROI

L'immeuble situé au 72 Rue du Château-du-roi a été acquis par la collectivité suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable (Expropriation loi Vivien). Les parties communes et les parties privatives des 8 petits logements existants étaient dans un état de dégradation avancée et présentaient un danger pour les occupants (forte humidité, réseaux vétustes, problèmes d'évacuation des eaux pluviales et usées, réseaux électriques dangereux, charpente et couverture dégradées), les rendant inhabitables.

L'objectif de la collectivité étant la sortie d'insalubrité et la remise sur le marché de logements de qualité, elle a revendu le bien à la SCI La Briqueterie avec un cahier des charges précis : réhabilitation complète de l'immeuble avec fusion des logements pour produire trois appartements familiaux avec terrasse et un rez-de-chaussée d'activités.

Le décrépiage de la façade sur rue, qui constituait la façade de la maison du XIII^e siècle, a mis au jour une maçonnerie d'une très grande qualité constructive. Elle comprend un rez-de-chaussée, largement ouvert par deux arcades de boutiques en arc brisé, surmonté d'un 1^{er} étage, percé de quatre fenêtres à croisées, et d'un étage de combles.

Après plusieurs années d'une réhabilitation lourde, largement soutenue par les aides publiques, le dernier logement est sur le point d'être livré. Deux des trois logements sont loués à loyer conventionné. Le local commercial en rez-de-chaussée est occupé par un cabinet d'avocat.

Coût prévisionnel du projet : 227 000 € TTC

ANAH : Habiter Mieux et primes	38 125 €
Grand Cahors : abondement aux aides de l'Anah	10 036 €
Grand Cahors : prime ENERPAT	2 000 €
Ville de Cahors : prime sortie de vacance	2 000 €
Ville de Cahors : prime fusion de logements	5 000 €
Ville, Département, Région : Opération Façades	28 648 €
Région : aide à la requalification logements insalubres	23 976 €
Total prévisionnel subventions	109 785 €
soit 48 % d'aides publiques	



Façade avant travaux



Façade après travaux



Escalier avant et après travaux



Après travaux



LE 71 / 75, RUE DU CHÂTEAU-DU-ROI

LOT HABITAT, bailleur social du Département du Lot, est un partenaire historique de la Ville de Cahors et du Grand Cahors pour la revitalisation du cœur de ville. Ainsi, rue Château-du-Roi, au 71 et 75, l'opération de LOT HABITAT permet de fusionner et de réhabiliter deux bâtiments très dégradés pour créer 2 logements T4 et 1 logement T3 et un local d'activité en rez-de-chaussée. Cette opération est exemplaire tant en termes d'intégration urbaine que de confort intérieur des logements. Lot Habitat s'engage dans une démarche de décarbonation avec la ventilation hygro-réglable, l'isolation renforcée, l'utilisation de matériaux bas carbone...

Les partenaires financiers sont le Département du Lot, la Banque des Territoires, Action Logement, l'Etat (ANAH / RHI THIRORI grâce notamment aux services de l'Etat).

Au-delà, pour rendre possible cette opération complexe dont l'objectif de fusion et les surcoûts actuels des matériaux ont entraîné un impact important sur l'équilibre économique du projet, l'engagement de LOT HABITAT sur fonds propres mais également la mobilisation exceptionnelle du Département du Lot, en soutien de la Ville et du Grand Cahors, ont été déterminants dans la mise en chantier de cette opération emblématique.

La Maîtrise d'œuvre est assurée par les architectes Michel MONTAL et Tom MESTIRI.

Plan de financement prévisionnel

Subvention Etat	12 400 €
Subvention ANAH	176 124 €
Subvention Département	62 500 €
Subvention Cahors Façades	65 476 €
Subvention Grand Cahors	90 500 €
Subvention Action logement	104 052 €
Subvention Région	6 500 €
Prêt Banque des Territoires	224 943 €
Prêt Action logement	156 077 €
Fonds propres	158 673 €
Fonds propres Commerce	89 455 €
Total	1 146 700 €



Michel MONTAL et Tom MESTIRI Architectes.

LE 81, RUE DU CHÂTEAU-DU-ROI

Cette copropriété très dégradée (**arrêté de péril**) a été repérée dans le cadre de la convention de l'OPAH-RU. A ce titre, elle peut bénéficier d'une aide conséquente de l'Anah (ici 60 % du montant HT des travaux) pour la réhabilitation complète de ses parties communes.

Il s'agit du premier dossier d'une réhabilitation d'une copropriété engagée dans le cadre de l'opération programmée. Les copropriétaires et leur syndic professionnel ont été accompagnés dans ces démarches par Urbanis, opérateur en charge du suivi de l'animation de l'OPAH-RU.

La nature des travaux porte sur les parties communes de cet immeuble très dégradé : gros œuvre et façade, menuiseries, réseaux (électriques, eaux pluviales), hall d'entrée et cage d'escalier, mise en sécurité incendie...

Une fois rénovée, la façade de cet immeuble prolongera la séquence bâtie réhabilitée du 71 et 75 de la rue, contribuant au réinvestissement visible du patrimoine immobilier de la rue.



Coût prévisionnel du projet : 275 157, 18 € TTC

ANAH	151 962 €
Grand Cahors	25 327 €
Ville + Département + Région	
Réhabilitation de la façade	8 868 €
Total prévisionnel subventions	186 157 €
soit 68 % d'aides publiques	



Parties communes avant travaux



Les travaux débuteront avant l'été

LE 111, RUE DU CHÂTEAU-DU-ROI

Il s'agit d'une maison atypique de configuration dite en « lanière » qui a fait l'objet d'une procédure de DUP travaux. Elle présente une emprise au sol de 45 m² et une façade sur rue d'une largeur de 3,5 mètres linéaires. Sur 5 niveaux, cette réhabilitation a été pensée pour de la co-location : un escalier central dessert 5 chambres et les parties communes. La cuisine et la salle à manger se situent en rez-de-chaussée. Les sanitaires, une terrasse et un salon de détente sont accessibles sous les toits.

Cette réhabilitation a fait l'objet d'un accompagnement financier léger, le propriétaire n'ayant pas conventionné le logement avec l'ANAH.

La Ville de Cahors a versé

- une prime à la sortie de vacance : 2 000 €
- une aide à la réhabilitation des façades : 12 612 €



Façade avant travaux



Façade après travaux

LE 124, RUE DU CHÂTEAU-DU-ROI

La maison du 124 servait de logement au directeur de l'ancienne prison. Soucieuse de conserver cet immeuble, bien que très vétuste, en maison individuelle, la Ville a confié à la SEM Territoires le soin de racheter cette maison à l'Etat et de la remettre sur le marché avec un cahier des charges. Ce dernier précisait, entre autres, que le bien devait rester un logement individuel et familial, comporter un local d'activité en son rez-de-chaussée et restaurer le bien selon les préconisations du service du patrimoine de la Ville (retrouver les éléments patrimoniaux de la façade : les pans de bois et les ouvertures).

Surface habitable : 117,65 m² - annexe terrasse + jardin : 31.89 m²

Loyer intermédiaire 699 € HC

Coût prévisionnel du projet (travaux + honoraires d'architecte) : 113 925 € TTC

ANAH : Habiter Mieux	30 100 €
ANAH : prime FART	1 500 €
Grand Cahors : abondement aux aides de l'Anah	8 000 €
Grand Cahors : prime ENERPAT	2 000 €
Ville de Cahors : prime sortie de vacance	2 000 €
Ville, Département, Région : Opération Façades	29 730 €
Région : aide à la requalification des logements insalubres	11 000 €
Total subventions	84 330 €

soit 74 % d'aides publiques

Travaux d'économie d'énergie :

- isolation des murs et des combles
- remplacement des menuiseries
- remplacement du système de chauffage
- installation d'une VMC



Façade avant travaux



Façade après travaux



Après travaux

