

Thomas Soudé



Mémoire de Master 1 : Urbanisme, stratégie, projet  
et maîtrise d'ouvrage

# COMMENT CAHORS EST EN TRAIN DE RÉUSSIR SON PARI : REDONNER UNE PLACE MAJEURE À SON CENTRE-VILLE

Sous la direction de Florence Lérique

soutenu le 09/09/21



## REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier ma tutrice de mémoire, Florence Lérique pour ses retours toujours très rapides et ses précieux conseils.

Remerciements pour mon maître de stage Gildas Carré (Urbactis) qui grâce à son expertise, m'a apporté des éclairages techniques pour l'écriture de ce mémoire de recherche. Le travail sur la commune de Cadours auquel j'ai participé et qui a signé une convention « Petite ville de demain » m'a beaucoup aidé quant à la réflexion sur la ville de Cahors.

Remerciements également à Monsieur le Maire de Cahors qui a accepté de me recevoir pour parler de la revitalisation du centre-ville de Cahors.

## PREAMBULE

Le présent mémoire est à la fois l'occasion de mettre en avant la méthode cadurcienne en matière de redynamisation du centre-ville mais il a également pour but de compléter le rapport de stage au sein d'Urbactis. En effet, le stage a en partie porté sur un programme similaire « petite ville de demain » de la commune de Cadours qui est la déclinaison du programme action cœur de ville à l'échelle de petit bourg.

## SOMMAIRE :

<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>5</b>
<b>TABLES DES ABREVIATIONS .....</b>	<b>6</b>
<b>ELEMENTS DE DEFINITIONS .....</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>8</b>
<b>PARTIE 1 – LES PREMIERS SIGNES DE DEVITALISATION DU CENTRE-VILLE CADURCIEN : UNE PRISE DE CONSCIENCE RAPIDE ET PRECURSEUR.....</b>	<b>12</b>
A – LE CONSTAT DE LA DEVITALISATION : L'ELABORATION D'UNE STRATEGIE ENTRE 2008 ET 2014.....	12
1 – Une stratégie construite sur la base d'un constat négatif.....	12
2 – La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur : première stratégie de revitalisation .....	21
3 – Une première opération de rénovation de façade en fin de mandat.....	26
B – LA MISE EN PLACE DE POLITIQUES PRECURSEURS AU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE DE 2014 A 2018 .....	27
1 – La construction d'un projet de territoire axé sur la revitalisation du centre-ville.....	27
2 – L'installation d'équipements structurants dans le centre-ville .....	42
C – L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DEPUIS MARS 2017 : TRADUIRE REGLEMENTAIREMENT LE PROJET DE TERRITOIRE .....	46
1 – L'intérêt qui a poussé Cahors à faire son PLUI.....	46
2 – Le PLU-I (en cours d'élaboration) : la traduction du projet de territoire.....	48
<b>PARTIE 2 : L'ENTREE DE CAHORS EN 2018 DANS LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE : MISE EN PLACE D'UNE OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (EN 2019) GLOBALE ET TRANSVERSALE .....</b>	<b>51</b>
A - LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME .....	51
1 – Les partenaires financiers et opérationnels de la ville de Cahors ET du Grand Cahors.....	53
2 – Les actions matures et nouvelles .....	54
3 – Une Opération de Revitalisation de Territoire localisée dans le centre-ville cadurcien.....	59
B - PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE DE CAHORS : UN MODELE DE REUSSITE ET LA VOLONTE D'ELARGIR LE PROGRAMME .....	61
1 – Un bilan en cours plutôt positif.....	61
2 – Élargissement territorial à l'échelle du Grand Cahors.....	63
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>68</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>70</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>75</b>

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

- Illustration 1 : graphique « Une population qui a délaissé le centre-ville » :
- Illustration 1 : graphique « Une population qui a délaissé le centre-ville »
- Illustration 2 : tableau « Une population qui s'est paupérisée »
- Illustration 3 : photos « L'étalement urbain responsable de la dévitalisation du centre-ville »
- Illustration 4 : graphique « Une explosion de la vacance de logements »
- Illustration 5 : tableau « Une structuration du bâti qui se morcelle »
- Illustration 6 : graphique « Une dévitalisation commerciale du centre-ville »
- Illustration 8 : photos du pont Valentré et de la Cathédrale Saint-Etienne
- Illustration 9 : photo montage « termes descriptifs employés par la fiche », PSMV
- Illustration 10 : carte « comparaison du périmètre de protections du PSMV de 1975 et de l'actuel »
- Illustration 11 : schéma « des enjeux du diagnostic du projet de territoire 2015-2020 »
- Illustration 12 : image de synthèse « L'éco-hameau de Boissières »
- Illustration 13 : schéma du PADD
- Illustration 14 : photo montage « la voie verte »
- Illustration 15 : carte « convention action cœur de ville 2018-2023 pour la ville de Cahors »
- Illustration 16 : tableau des logements vacants, INSEE
- Illustration 17 : carte « cœur de Bourgs 2020-2025 » du Grand Cahors
- Illustration 18 : diapositive du diaporama « OPAH-RU multisite, Grand Cahors »

## TABLES DES ABREVIATIONS

- **INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
- **PSMV** : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- **ABF** : Architecte des Bâtiments de France
- **ENERPAT** : démarche Energie Patrimoine en éco-restauration de bâtiments anciens
- **SUDOE** : Programme européen de l'espace Sud-Ouest Européen qui soutient le développement régional
- **LMDC** : Laboratoire Matériaux et Durabilité des Constructions
- **LRA** : Laboratoire de Recherche en Architecture
- **CAPEB** : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
- **CNFPT** : Centre National de la Fonction Publique Territoriale
- **AGEFOS** : Association de Gestion des Fonds d'Assurance et de Formation
- **PME** : Petites et Moyennes Entreprises
- **ADEFPAT** : Association de formation-développement au service du développement local
- **PETR** : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
- **PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- **SAU** : Surface Agricole Utilisable
- **ALUR** : Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- **ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat
- **PEEC** : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
- **EPF Occitanie** : Etablissement Public Foncier
- **SEM** : Société d'Economie mixte
- **ORT** : Opération de Revitalisation Territoriale
- **DPU** : Droit de Préemption urbain
- **AEC** : Autorisation d'Exploitation Commerciale
- **VIR** : Vente d'Immeuble à Rénover
- **CDAC** : Commission Départementale d'Aménagement Commercial

## ELEMENTS DE DEFINITIONS

- **Hinterland** : zone continentale située en arrière-pays. En géographie cela désigne la zone d'influence et d'attraction économique d'un lieu.
- **Urbanité** : « couplage de la densité et de la diversité des objets dans l'espace » (Lussault, Géo confluences, 2003). C'est le caractère propre de la ville dont l'espace est organisé pour faciliter au maximum toutes les formes d'interaction.
- **Projet de territoire** : organisation contractuelle de l'action publique locale en fonction des ressources et des enjeux auquel il est confronté.
- **Silver économie** : ensemble des marchés, activités et enjeux économiques liés aux personnes âgées.
- **Manager de centre-ville** : il coordonne les actions des acteurs en place, facilite et harmonise les projets de développement économiques des villes.
- **Cluster d'entreprises** : ou pôle de compétitivité est une concentration d'entreprises et d'institutions interreliées dans un domaine particulier sur un territoire géographique.
- **Stratégie de community management** : c'est une stratégie d'animation de communauté.
- **Aménités positives** : Ce sont des retombées positives qu'elles soient environnementales, économiques ou sociales sur le territoire

## INTRODUCTION

Jean Marc Vayssouze, Maire de Cahors a fait campagne en 2008 avec le slogan « Reconstruire la ville sur la ville ». Ce slogan définissait l'ambition d'un programme politique axé sur la revitalisation du centre-ville, une stratégie à contre-courant des paradigmes de cette période. Ce pari audacieux imaginé par le maire a défini les contours majeurs de sa politique. Aujourd'hui, Cahors s'inscrit parmi les villes moyennes les plus attractives et dynamiques. Le diagnostic précurseur réalisé par la municipalité en 2008 de la dévitalisation du centre-ville a permis une anticipation des actions à mener. À l'inverse des politiques des villes de même strate, Cahors avait fait le choix d'engager son analyse sur les alertes lancées par les scientifiques concernant la dévitalisation des villes moyennes.

De nombreuses publications scientifiques avaient et continuent de mettre en évidence que la ville moyenne française est en déclin : Olivier Razemon dans son ouvrage *Comment la France a tué ses villes* faisait le constat suivant sur l'état des villes en France : « La ville que l'on construit (...) ne possède plus de forme reconnaissable. Le bitume est coupé au cordeau, les espaces parfaitement délimités, les affiches géantes, le grondement uniforme. Tout se ressemble. Dans le magma périurbain contemporain, il n'y a plus ni couleurs, ni odeurs, ni sons. Plus aucune identité. On pourrait être n'importe où. Et on ne croise même plus les habitants. La ville que l'on fabrique ne ressemble plus à grand-chose. En tout cas, pas à une ville. » (O. Razemon, 2016, p 16)<sup>1</sup>

Afin de bien comprendre de quelle ville il va être question dans ce mémoire il est nécessaire de comprendre ce qu'est une ville moyenne. Il est difficile de définir une ville moyenne, étant donné que sa définition varie d'un territoire à l'autre. Elle peut alors être préfecture, sous-préfecture, ville motrice d'un bassin de vie ou simple pôle complémentaire. L'INSEE a tout de même souhaité quantifier la ville moyenne : « c'est une aire urbaine dont la ville centre a une population comprise entre 20 000 et 100 000

---

<sup>1</sup> RAZAMON Olivier, *Comment la France a tué ses villes*, édition Rue de l'échiquier, édition 2017.

habitants ». Cette définition est plutôt large et tend à se vérifier au cas par cas dans la relation de la ville avec son hinterland.

David Lestoux dans son ouvrage *Revitaliser son cœur de ville : L'adapter au commerce de demain*<sup>2</sup> définit les 4 fonctions de la ville moyenne : la fonction économique qui doit répondre à des besoins marchands de consommateurs, la fonction habitat qui se caractérise par la proposition d'un habitat adapté au nouveau parcours résidentiel, la fonction service qui doit répondre à des besoins non marchands d'habitants et la fonction identité qui doit créer un attachement, un point de repère à la commune. Les 4 fonctions de la ville moyenne seraient plus ou moins en train de perdre de leur importance selon les territoires dans lesquels sont insérées ces villes. Les villes moyennes françaises connaissent une dévitalisation commerciale avec un taux de vacance commerciale qui frôle les 11,9 % en 2018<sup>3</sup> (Une tendance qui s'est renversée actuellement à Cahors qui connaît un taux de vacance commerciale inférieur à 7% : cela en fait-il une ville moyenne attractive qui aurait réussi son pari ?). La fermeture des commerces de centre-ville aurait été causé par le développement de l'urbanisme commerciale en périphérie, le manque d'adaptation de la taille des commerces en centre-ville, la tertiarisation de l'économie des centres-bourgs et l'avènement du commerce en ligne. Dans ces centres, les commerces de biens alimentaires se feraient de plus en plus rares et pourraient être qualifiés pour reprendre le phénomène Étatsuniens de « food deserts ». Olivier Razemond dans son ouvrage décrit la situation de la manière suivante : « Ainsi, le commerce urbain n'est pas seulement en déliquescence ; il a changé de substance. Au fond, on ne trouve plus en ville, que le superflu. A l'inverse, il est devenu difficile de se procurer certains articles et services de proximité chez soi : l'électroménager, la quincaillerie, le papier peint ou la peinture, etc. » (O. Razemond, 2016, p 66)<sup>4</sup>. L'habitat se serait également détérioré dans les centres anciens. On observe une hausse de la vacance de logement expliquée par la taille de logements qui est devenu inadaptée à l'accueil de familles ou de jeunes actifs. Les centres-villes se sont vidés des populations aisées comme

---

<sup>2</sup> LESTOUX David, *revitaliser son cœur de ville : l'adapter au commerce de demain*, Territorial édition, septembre 2017.

<sup>3</sup> Palmarès PROCOS des centres villes commerçants de 2018

<sup>4</sup> RAZAMON Olivier, *Comment la France a tué ses villes*, édition Rue de l'échiquier, édition 2017.

l'explique Olivier Razemon dans son œuvre. Les travaux sont alors trop coûteux pour des ménages qui y sont restés et les immeubles finissent par ne plus être entretenus. Les services ont également petit à petit fui ces villes pour des raisons d'économie de finances publiques. Le dernier constat que l'on peut faire est celui de la perte d'identité grandissante que connaissent ces villes. Olivier Razmon dans son livre décrit le délitement des villes moyennes. Elles seraient dépourvues de lien social, sans affirmation, concurrencées par la périphérie et en perte d'identité.

De ce constat les enjeux de revitalisation sont de tailles et la ville de Cahors semble l'avoir compris très tôt dans ses politiques de revitalisation. Il paraît alors inconcevable de voir le commerce de centre-ville déserté au fil des années. Il faut redonner une place à ce commerce en travaillant sur les locaux commerciaux et en adaptant le commerce aux nouvelles pratiques de consommer. L'enjeu n'est pas seulement d'attirer de nouveaux consommateurs à revenir consommer dans ces centres mais aussi de redonner le « goût d'y vivre » en proposant une politique de réhabilitation des logements et en accompagnant les propriétaires à le faire au travers de différentes mesures. Il faut également repenser la mobilité de ces villes moyennes pour faciliter la venue de nouveaux habitants. L'enjeu transversal est donc de redonner une identité à ces villes grâce à la mise en valeur des éléments d'urbanité, en passant par la restructuration de la morphologie urbaine, la mise en valeur du patrimoine et en permettant au lien social de redevenir prépondérant, ce qui avait fait la force de ces villes auparavant.

La tâche paraît considérable, mais quelques villes y sont parvenues ou sont en voie d'y parvenir. C'est le cas de la ville de Cahors qui a su redevenir attractive. La question que beaucoup de villes moyennes doivent avoir envie de poser, c'est comment Cahors est en train de réussir ce pari en redonnant une place prépondérante à son centre-ville ? Quelles politiques ont été mises en oeuvre ? Comment se sont-elles mises en place pour les Cadurciens ? Et en quoi ces politiques ont amélioré le cadre de vie de cette ville ?

Pour répondre à ces questions, il sera expliqué dans un premier temps la façon dont Cahors a su très tôt diagnostiquer les premiers signes de la dévitalisation du centre-

ville qui ont amené la commune en 2008 à réfléchir à une stratégie pour y faire face avec comme première action la révision de son plan de sauvegarde et de mise en valeur. En 2014 elle est l'une des premières villes de France à concevoir un projet de territoire centré sur la revitalisation du centre-ville et à défendre l'implantation de grandes infrastructures en centre-ville comme la piscine et la rénovation de l'hôpital

Puis dans une seconde partie, les actions mises en œuvre avec l'entrée de Cahors dans le programme action cœur de ville seront détaillées. Les actions à venir le seront également comme la réhabilitation de l'ancienne prison de Cahors qui était auparavant dans le Palais de Via et qui sera restaurée afin d'y créer un hôtel, un restaurant, de l'habitat ainsi que des jardins paysagers. Nous verrons, en quoi ces mesures sont efficaces, Cahors a en effet su retrouver une vacance commerciale inférieure à 7% et les familles reviennent vivre en centre-ville. Il y a également la volonté d'aller encore plus loin que ces résultats avec la reconduction de l'OPAH-RU pour 5 ans et d'appliquer ce modèle dans d'autres petits bourgs du Grand Cahors<sup>5</sup> avec la signature d'une convention avec l'ANAH : « OPAH-RU cœurs de bourgs ».

Ce mémoire s'attardera donc à comprendre le succès de cette politique de revitalisation menée à Cahors.

---

<sup>5</sup> Le Grand Cahors étant la communauté d'agglomération auquel la ville de Cahors appartient.

## **PARTIE 1 – LES PREMIERS SIGNES DE DEVITALISATION DU CENTRE-VILLE CADURCIEN : UNE PRISE DE CONSCIENCE RAPIDE ET PRECURSEUR**

### **A – LE CONSTAT DE LA DEVITALISATION : L'ELABORATION D'UNE STRATEGIE ENTRE 2008 ET 2014**

Le premier mandat a été le temps de l'élaboration de la stratégie de revitalisation. Comme disait J.M Vayssouze-Faure, maire de Cahors : « J'avais dit, pendant mon premier mandat, vous ne verrez rien mais on va travailler » (J.M Vayssouze-Faure 2021, annexe 1 : entretien). La stratégie a consisté à partir d'abord d'un constat (commande d'une étude) pour ensuite réviser le plan de sauvegarde et de mise en valeur qui a donné plus de valeur patrimoniale aux immeubles de la ville en agrandissant le périmètre de protection. Ce n'est qu'à la fin du premier mandat, qu'une première opération de rénovation de façade a été conduite.

#### **1 – UNE STRATEGIE CONSTRuite SUR LA BASE D'UN CONSTAT NEGATIF**

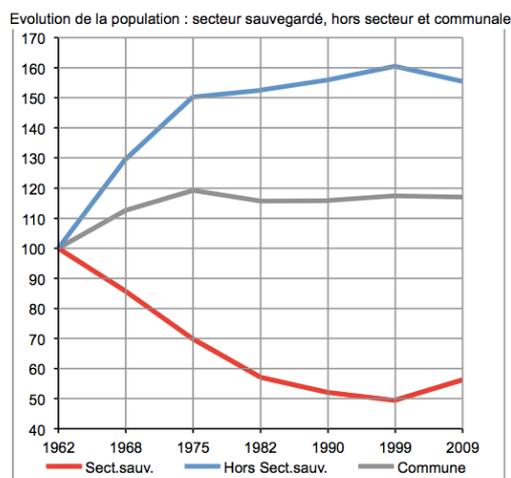
En 2008, une étude<sup>6</sup> générale sur l'état du centre-ville cadurcien et de sa population de Cahors a été lancée pour avoir une idée précise des politiques à conduire. J-M Vayssouze (Maire de Cahors) faisait le constat que beaucoup de bâtiments étaient abandonnés en centre-ville, qu'une dynamique de délocalisation d'habitats, de commerces, d'équipements publics du centre vers la périphérie était en marche. La population se paupérisait dans le centre-ville. Il y avait d'après lui une difficulté à vivre-ensemble.

---

<sup>6</sup> DDT Lot, R3 CAH RAP PRES Socio-éco, Disponible à l'adresse : <http://www.lot.gouv.fr/revision-du-plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-a11432.html>

## Une population qui a délaissé le centre-ville :

Le secteur sauvegardé  
correspond au centre-  
ville ancien



Source : rapport de présentation socio-éco de l'étude

Le constat qui est fait à cette époque, c'est à la fois que la population de Cahors stagne depuis 1975 et que la ville n'est plus attrayante. Le centre-ville perd même de sa population : en 1962 il comptait 6600 habitants alors qu'en 2009 il n'en comptait plus que 3707. C'est presque la moitié de la population qui a fui le centre. En revanche ce sont les secteurs périphériques de Cahors et les communes voisines qui ont gagné des habitants.

On constate également un vieillissement de la population du centre ancien et un rajeunissement de la périphérie. Dans le secteur sauvegardé la moyenne d'âge passe de 39,6 ans en 1990 à 41,5 ans en 1999 tandis que la périphérie passe d'une moyenne d'âge de 39,3 ans à 38,8 ans. Ce phénomène se retrouve dans beaucoup de villes moyennes françaises et s'explique en premier lieu par la recherche d'un logement plus grand en périphérie. Ce sont donc des populations jeunes qui quittent les centres et qui se dirigent vers les H.L.M construits en périphérie. Les personnes plus âgées préfèrent souvent garder un cadre de vie de « proximité » en centre-ville.

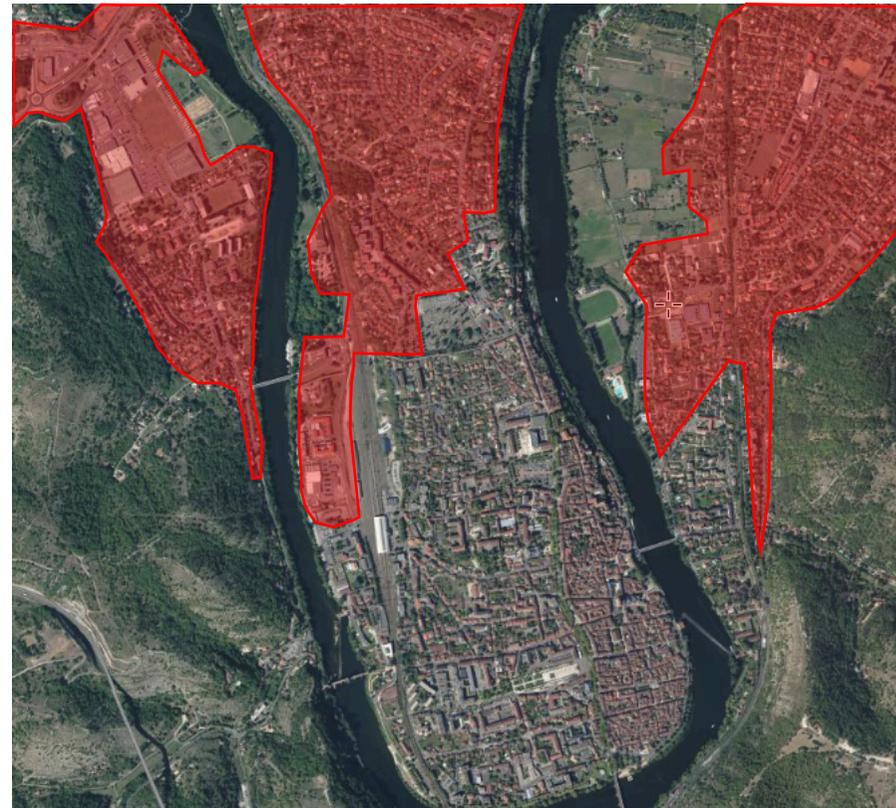
Une population qui s'est paupérisée :

	Ménages fiscaux	Pers. des mén. fiscaux	Revenu moyen/mén.	Ménages non imposables
Sect. sauvegardé	1 856	2 969	21 783	990
Hors Sect. sauv.	7 934	16 374	30 590	3 153
Commune	9 790	19 343	29 489	4 143
Sect. sauv. / Commune	100,0	1,6	<b>73,9</b>	<b>53,3</b>
Hors Sect. sauv. / Commune	100,0	2,1	103,7	39,7
Commune	100,0	2,0	100,0	42,3

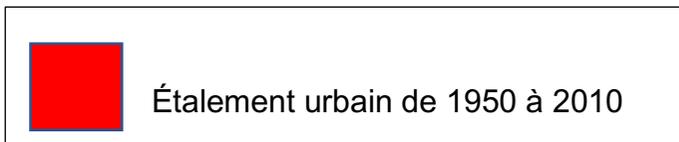
*Source : rapport de présentation socio-éco de l'étude*

La population du centre s'est paupérisée dans le centre-ville. L'étude en 2010 a recueillie les données fournies par la Direction générale des impôts, ce qui a permis de constater que les revenus moyens des ménages en centre-ville étaient 30 % inférieurs à ceux de la périphérie.

L'étalement urbain responsable de la dévitalisation du centre-ville :

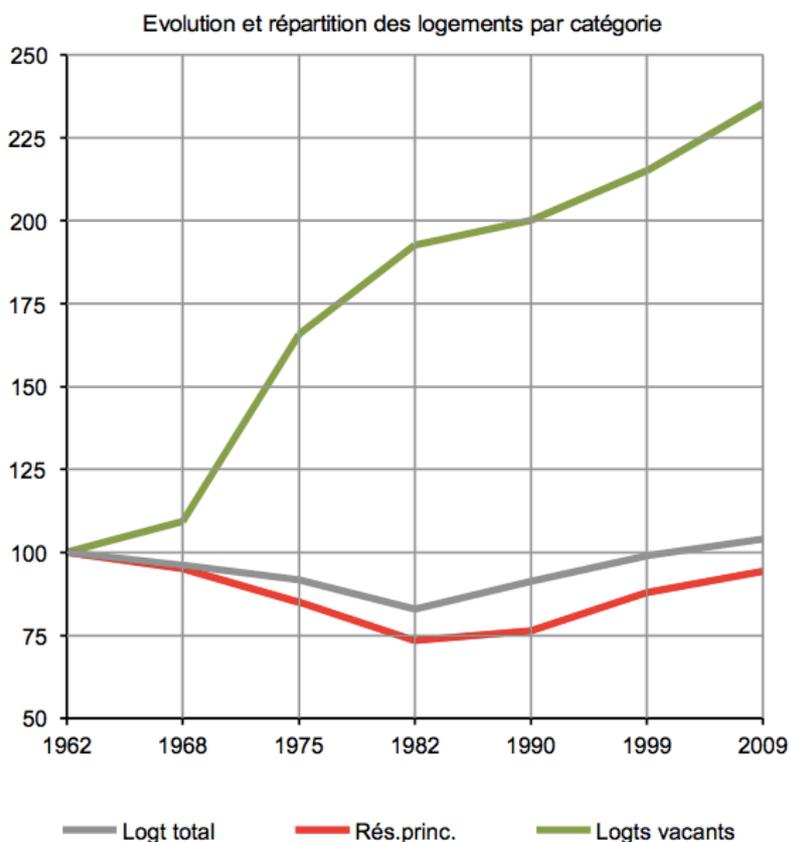


Source : Géo portail : photos aériennes des années 1950 et 2010



L'étalement urbain a été plutôt important depuis les années 50 et s'est essentiellement développé vers le nord du centre-ville de Cahors et vers l'Est dans le quartier de Terre-rouge. En revanche il est à relativiser en comparaison avec d'autres villes moyennes qui se sont beaucoup plus étalées. Le fait que Cahors soit insérée dans un méandre, autour du Lot a contraint les envies d'étalement.

### Une explosion de la vacance de logements :



Source : rapport de présentation socio-éco de l'étude

Le nombre de logements vacants entre 1962 et 2009 a été multiplié par 2,5 passant de 100 à 240 logements vacants. La vacance atteint en 2009 près de 18% du parc de logements. Cette explosion de la vacance est corrélée avec le dépeuplement du centre ancien. Elle est aussi associée comme beaucoup de villes moyennes à des logements dégradés, ce qui s'explique par la conservation de logements hérités qui sont souvent peu entretenus. C'est aussi une question de coût, il est plus facile et moins onéreux de construire en partant d'un terrain vierge que de réhabiliter un logement ancien.

### Une structuration du bâti qui se morcelle :

**Evolution du parc des résidences principales selon le nombre de pièces**

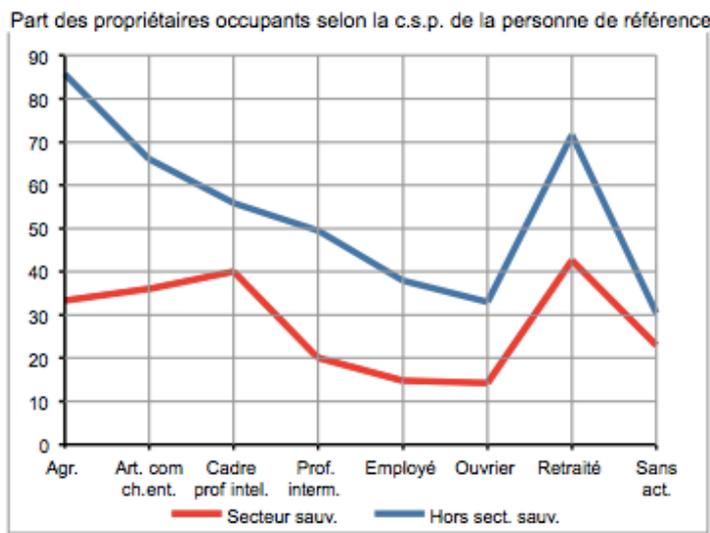
		1p.	2p.	3p.	4p.	>5p.
Secteur sauvegardé	1 990	10,0	24,9	33,7	18,4	13,0
	1 999	12,1	30,4	31,3	14,7	11,5
	2 009	<b>15,8</b>	<b>24,9</b>	30,6	<b>17,3</b>	<b>11,4</b>
Hors sect. sauv.	1 990	6,1	8,9	20,8	32,0	32,2
	1 999	7,7	8,8	20,8	31,5	32,5
	2 009	<b>6,2</b>	<b>9,9</b>	24,1	<b>34,5</b>	<b>25,3</b>

*Source : rapport de présentation socio-éco de l'étude*

Le bâti du centre-ville a connu dans les années 90 une dynamique de morcellement des logements. C'est à dire que le nombre de petits logements a augmenté en centre-ville et le nombre de logements « familial »<sup>7</sup> a diminué. Entre 1990 et 2009 les logements d'une pièce sont passés de 10% à 15,8 % alors que les logements de 3 pièces, 4 pièces et 5 pièces et plus disparaissent peu à peu. La périphérie connaît une dynamique inverse avec une augmentation de la part des logements moyens (4 pièces) passant de 32 % en 1990 à 34,5 % en 2009. Ce phénomène se rattache à l'attrait des cadurciens pour des logements plus grands en périphérie. C'est le phénomène de périurbanisation que la plupart des villes françaises ont connu.

<sup>7</sup> Les logements dits « familiales » sont des logements de 4 et 5 pièces et plus

### Une dévitalisation commerciale du centre-ville :



Source : rapport de présentation socio-éco de l'« étude »

La part des propriétaires occupants appartenant à la CSP « artisans, commerçants et chefs d'entreprises » a diminué dans le centre-ville entre 1990 et 1999 tandis que la part des retraités a augmenté. Cela signifie que les commerçants travaillant et vivant sur leur lieu de travail sont moins nombreux au profit des retraités. La perte de commerçants est le symbole de la dévitalisation d'un centre-ville.

### Un potentiel de développement commercial en centre-ville important :

La Chambre de Commerce et d'Industrie a participé à l'étude et a élaboré une revue des atouts et faiblesses de la situation économique du centre-ville de Cahors à cette époque :

Atouts	Faiblesses
Un parcours réduit, concentré et une densité commerciale qui évite les ruptures	La taille réduite des locaux pouvant accueillir des commerces et des services
Un potentiel de fréquentation important	La vie concentrée sur le Boulevard Gambetta, qui entraîne sa saturation

L'installation d'enseignes du commerce associé (franchises, succursales, chaînes) et une offre diversifiée entre elles et les commerçants	Le manque de signalétiques orientant les flux de visiteurs vers les espaces, éléments du patrimoine, et les rues commerçantes
Les halles et « le marché d'exception » de plein air	
La proximité des lieux de travail et des équipements	
L'attraction touristique du centre	
Le parcours piéton entre le Pont Valentré et le centre	
Le parking souterrain, les parkings relais et les navettes gratuites	

Le tableau démontre que le commerce de Cahors possède tout de même plus d'atouts que de faiblesses. Le commerce est l'un des leviers majeurs de la vitalité du centre-ville cadurcien qu'il faut bien entendu préserver et protéger. La taille des locaux commerciaux est la faiblesse majeure à traiter en priorité, ils sont trop petits et handicapent l'installation de grandes enseignes en centre-ville.

#### Un levier touristique à valoriser :

La richesse patrimoniale de Cahors est sans conteste très importante. Elle compte deux monuments classés au patrimoine mondiale de l'UNESCO : le Pont Valentré et la Cathédrale Saint-Étienne. Elle fait partie de l'étape des chemins de Saint-Jacques de Compostelle. Elle est aussi labellisée par la région « Grands sites de Midi-Pyrénées » et « villes d'art et d'histoire » par le ministère de la culture. Cahors c'est aussi une AOC (appellation d'origine contrôlée : vin de Cahors), une richesse gastronomique avec de nombreux producteurs dans le Lot. C'est par la reconnaissance et la mise en valeur de tous ses atouts que Cahors compte dynamiser son centre-ville. Pour cela, Cahors doit proposer une offre plus diversifiée en termes de services et d'accueil touristique.



Source : photos prises le 18.07.21, cathédrale Saint-Étienne de Cahors sur la photo de Gauche, Pont Valentré sur la photo de droite

J.M Vayssouze (Maire de Cahors) met en avant le fait que la richesse patrimoniale de Cahors est l'un des leviers de la revitalisation : « Il y a très peu de villes qui ont deux monuments classés au patrimoine mondiale de l'UNESCO, un tel patrimoine bâti, un patrimoine paysager, une rivière baignable et navigable, autant de produits de terroir. Réunir tout ça à la fois ça en fait un territoire exceptionnel, je n'ai pas inventé grand-chose il y avait tout, il suffisait tout simplement de le magnifier » (J.M Vayssouze-Faure, 2021, annexe 1 : entretien).

#### Une mobilité du centre-ville à penser :

La dynamique de démolition incessante pour accueillir des places de parking à Cahors est arrivée à bout de souffle pour la municipalité. On constate qu'il est toujours difficile de s'y garer et que la démolition coûte très cher. La profusion des parkings a tendance à défigurer le paysage patrimonial. Pour autant, l'enjeu n'est pas de supprimer la place de la voiture dans le centre-ville de Cahors mais de limiter son accès seulement dans les grandes percées du 19<sup>ème</sup> siècle et d'interdire la voiture au centre historique qui comporte de nombreuses rues étroites. La volonté de piétonniser le centre-ancien a eu pour conséquence la mise en valeur du vieux patrimoine et de rendre la déambulation plus agréable dans les rues étroites du centre-ville.

### Un espace public à valoriser :

L'étude de 2009 faisait le constat suivant en ce qui concerne l'espace public cadurcien : « L'état dégradé de l'espace public a été mainte fois souligné tant par les études de circulation que par le commerce cadurcien. Malgré de nombreux efforts consacrés en divers parties de la ville, la médiocre qualité des revêtements comme la juxtaposition de traitements disparates et le manque d'entretien, renforcent l'image de délaissement qui s'accroît encore plus par l'envahissement de l'espace par la voiture ou l'utilisation des rues pour y placer climatiseurs, poubelles et accessoires que l'on se donne la peine de dissimuler ». L'étude a alors mis en évidence deux pôles essentiels à traiter :

- Les petites rues qui sont dégradées
- Les places Chapou et Galdemar qui sont des centralités et doivent être mises en valeur

## 2 – LA REVISION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR : PREMIERE STRATEGIE DE REVITALISATION

En 1972, un premier plan de sauvegarde avait été adopté. Il couvrait 32 hectares du centre-ville. En 2007, la commune de Cahors a demandé sa révision. Cette dernière a été acceptée par la commission nationale des secteurs sauvegardés et l'étude de la révision a pu commencer en février 2010 jusqu'en 2012. L'étude devait permettre de recenser le patrimoine architectural de la ville. La révision du plan de sauvegarde<sup>8</sup> a consisté aussi à fixer les objectifs et les orientations du plan de sauvegarde en matière de politique urbaine, c'est le projet urbain.

---

<sup>8</sup> DDT Lot, R1 CAH RAP PRES Intro-Méthode, Disponible à l'adresse : <http://www.lot.gouv.fr/revision-du-plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-a11432.html>

Le recensement du bâti patrimonial s'est fait sur la base de critères qui tentent de dépasser les dogmes architecturaux prédéfinis. La protection de chaque bâtiment peut être justifiée à deux titres :

- La valeur « propre » des bâtiments :
  - L'élaboration architecturale de sa conception ;
  - Le caractère typique ou singulier de son architecture ;
  - L'enjeu historique, scientifique ou social qu'il présente.
- Sa valeur « relative » :
  - La participation de l'immeuble à une séquence urbaine ;
  - Sa composition dans le tissu urbain et ses perspectives ;
  - Sa participation à l'homogénéité d'un ensemble, rue ou quartier.

Ces critères sont généraux, l'enjeu de classer un immeuble ne doit pas être arbitraire. La volonté a été de conduire des dispositions « sur mesure » par bâtiment. Une fiche a été faite avec des prescriptions pour les éléments du bâti patrimonial :

Illustration des termes prescriptifs employés par la fiche.



Source : rapport de présentation PSMV

Certains de ces éléments architecturaux (la brique, les pierres d'angles...) sont parfois cachés derrière du crépi, il paraît donc important d'engager des sondages pour repérer les bâtiments avec de tels éléments.

La conservation du patrimoine a largement été étendue. L'ancien plan de 1972 portait « à conserver » 414 bâtiments (19,3 % des bâtiments) alors que le nouveau de 2010 couvre plus de 1630 bâtiments (76,2 % des bâtiments). L'ancien plan excluait les architectures du 19<sup>ème</sup> siècle alors que le nouveau les prend en compte comme on peut voir sur le plan ci-dessous. Cet élargissement permet une plus large prise de la richesse patrimoniale de Cahors.

## Élargissement du périmètre de protection du bâti :



Source : rapport de présentation PSMV

Les bâtiments « à conserver » doivent respecter un certain nombre de mesures précisées par le code l'urbanisme : « La démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales » et « la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opération publique ou privée ». Le plan peut alors imposer la conservation d'immeubles et l'autorité administrative peut imposer la démolition de ceux désignés par le plan.

La municipalité a souhaité engager une politique de revitalisation dans son PSMV. Pour cela elle a retranscrit des obligations dans différents domaines dans le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Voici un résumé du projet urbain :

#### **Patrimoine :**

La conservation du patrimoine a largement été étendue avec le nouveau plan de sauvegarde. La restauration doit privilégier la restitution et la mise en valeur du caractère architectural des bâtiments, notamment l'identité médiévale.

#### **Espaces publics :**

Les rues piétonnisées du centre-ville devront être traitées dans la totalité dans un intervalle de 5 ans. Les autres rues seront traitées à l'issue de cette période.

#### **Circulation et stationnement :**

La circulation automobile doit être restreinte aux seules percées du 19<sup>ème</sup> siècle et la réservation des places de stationnement se fait en priorité pour les résidents. Le règlement prévoit l'interdiction du changement d'affectation des rez-de-chaussée en garage et prévoit l'obligation de créer des places de stationnement pour les immeubles existants.

#### **Habitat :**

Le projet urbain prévoit d'imposer aux nouvelles constructions un seuil minimal de logements « familiaux » à construire pour les logements neufs. L'enjeu est de faire

revenir les familles en centre-ville, mais il prévoit aussi un seuil de logements conventionnés et d'autres mesures relevant de la construction.

#### **Commerce :**

Des secteurs de préemption sur les fonds de commerces et artisanaux ont été définis pour « préserver et développer la diversité commerciale ».

#### **Sécurité :**

L'action publique doit favoriser des améliorations techniques de bâtiments et d'aménagement public en matière de risque d'incendie et d'accessibilité aux engins de défense contre l'incendie.

#### **Accessibilité :**

La mise aux normes des bâtiments est importante mais doit se faire sur l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Des dérogations pourront être données lors de travaux de restauration si la mise à normes handicapées va à l'encontre des caractères patrimoniaux.

Le règlement du PSMV vient ensuite compléter le projet urbain et impose toute une série d'obligations de règles architecturales et d'urbanisme à respecter. Ces règles peuvent être vues comme contraignantes mais elles permettent ainsi de protéger le patrimoine historique de Cahors.

### **3 – UNE PREMIERE OPERATION DE RENOVATION DE FAÇADE EN FIN DE MANDAT**

Une première opération de rénovation de façade dans le centre historique a été lancée en 2011. C'est le premier projet de réhabilitation du centre bourg. L'adjoint au maire de l'époque, Vincent Bouillaguet rappelait l'enjeu de réhabiliter le cœur de la cité « Nous avons, en termes de superficie, un des plus importants secteurs sauvegardés de France. L'opération de façades contribue à l'attractivité de la cité, à la reconquête du secteur sauvegardé » (Bouillaguet Vincent, 2014, article la Dépêche « Cahors

l'opération façades a pris ses marques »<sup>9</sup>. Pour cette première opération, qui devait durer de 2012 à 2014, une enveloppe globale de 600 000€ avait été engagée. La ville de Cahors (financeur à 40 %) s'était associée avec la région (40 %), le département (15%) et le grand Cahors (10%). En 2014, 34 immeubles avaient pu bénéficier de ce dispositif et 1,3 millions d'€ de travaux avaient été réalisés. Cet investissement a pu indirectement bénéficier à l'économie locale puisque ce sont les artisans locaux qui ont réalisé les travaux.

## B – LA MISE EN PLACE DE POLITIQUES PRECURSEURS AU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE DE 2014 A 2018

### 1 – LA CONSTRUCTION D'UN PROJET DE TERRITOIRE AXÉ SUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE

C'est en 2014 que l'idée d'un projet de territoire<sup>10</sup> transversale de revitalisation est adoptée. C'est le premier projet de territoire avec comme principale axe la redynamisation du centre-ville cadurcien. Ce projet de territoire est un projet global portant à la fois sur : l'habitat, les commerces, les services, l'aménagement, les équipements structurants, la sécurité, la mobilité et l'environnement. Il se concrétise par la mobilisation d'outil de planification règlementaire : SCOT, PLU, PLH. Cette partie n'a pas vocation à détailler l'ensemble du projet politique de cette période mais plutôt d'expliquer quelle a été la feuille de route à ce moment-là.

Un diagnostic sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération a été réalisé en septembre 2014. Il a été suivi par l'élaboration d'enjeux, d'axes

---

<sup>9</sup> BOUILLAGUET VINCENT, *Cahors l'opération façades a pris ses marques*, La dépêche, publié le 12/07/2014. Disponible sur : <https://www.ladepeche.fr/article/2014/07/12/1917501-l-operation-facades-a-pris-ses-marques.html>

<sup>10</sup> Projet de territoire disponible sur : <https://cahorsagglo.fr/le-projet-de-territoire>

d'orientations et la définition d'un programme d'actions. Ci-dessous, une figure représentant les grands enjeux ressortis du diagnostic de 2014.

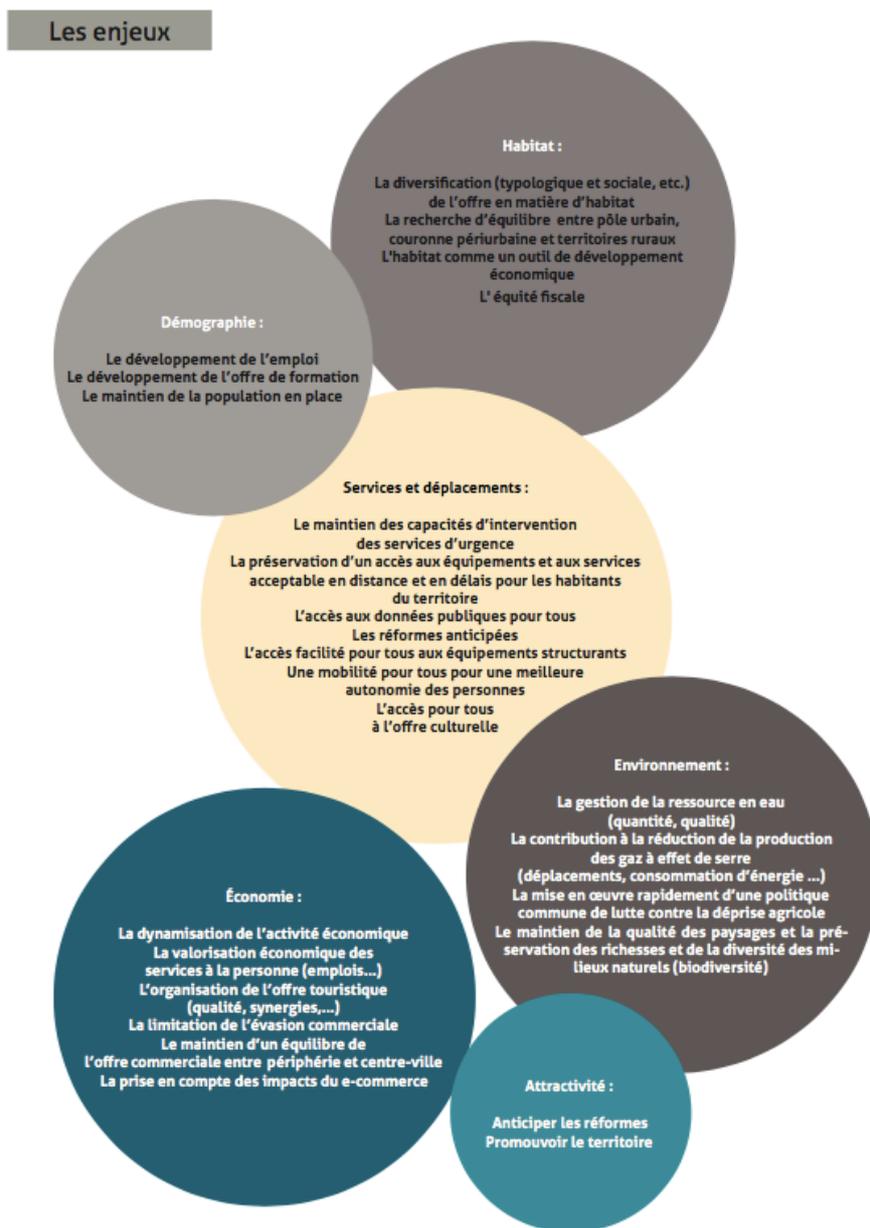


Figure 1 : schéma des enjeux du diagnostic du projet de territoire de 2015-2020.

## Des ambitions économiques multithématiques pour une dynamisation de l'environnement économique cadurcien :

L'économie du territoire du Grand Cahors est essentiellement tournée vers de l'économie présentielle, ce qui rend la croissance du territoire fragile et très dépendante des institutions. En effet, on constate en 2013 une perte d'emplois dans les secteurs productifs (agriculture et industriel) et 41 % des emplois sont affiliés à l'administration publique. L'enjeu est donc de développer les filières productives (industrielle et artisanale) mais aussi de renforcer la mise en tourisme de Cahors. Les deux axes qui ont été imaginés découlant de ce constat et de ces enjeux sont : le développement endogène économique qui passe par la dynamisation du tissu économique et en particulier les filières en développement (axe 1). L'autre axe sera d'agir sur l'environnement des entreprises par la mise en place d'une stratégie d'accompagnement et de marketing territorial ciblée (axe 2).

### **Le premier axe de cette politique de dynamisation économique passe par le développement endogène de l'économie cadurcienne.**

L'objectif premier de l'axe 1 est de développer des compétences sur ces spécificités : le patrimoine, l'efficacité énergétique et le développement de la silver économie. L'objectif étant de créer des synergies autour de ces nouvelles compétences.

La première action consiste à structurer la démarche ENERPAT. **La démarche ENERPAT** (Énergie / patrimoine) est une expérimentation menée par la ville de Cahors qui vise à développer sur le territoire un pôle de compétence à rayonnement régional sur la thématique de la réhabilitation énergétique du bâti ancien. Cahors a été sélectionné parmi trois villes européennes et bénéficie ainsi d'un financement européen dans le cadre du projet ENERPAT SUDOE. Ce projet vise à la réhabilitation énergétique d'un bâtiment. Le bâtiment démonstrateur accueille en rez-de-chaussée et au premier étage un espace recevant du public avec pour partie un endroit dédié à la diffusion et à la communication de la démarche d'éco-rénovation. Les autres étages accueillent deux appartements de tailles différentes. En parallèle de la démarche ENERPAT, et en lien avec les laboratoires de recherches universitaires (LMDC) et

d'école d'architecture (LRA), une doctorante en éco restauration a été recruté pour faire de la recherche sur ce sujet. Des formations professionnelles sont également organisées par la CAPEB<sup>11</sup> et la CNFPT<sup>12</sup> pour diffuser les enseignements tirés en matière d'éco-restauration. La chambre des Métiers et de l'Artisanat toujours en lien avec le projet a développé un pôle de compétence sur la thématique « intervention sur le patrimoine bâti » et le lycée Gaston Monnerville accueille une licence professionnelle sur la gestion et l'efficacité énergétique pour le bâtiment intelligent. Au final, à travers la mise en place d'un réseau découlant d'un projet de réhabilitation énergétique d'un bâti ancien, la redynamisation du centre-ville cadurcien gagne du terrain. Par l'approche de la réhabilitation du bâti ancien et le réaménagement fonctionnel intérieur des immeubles c'est le pari de faire revenir les familles en centre-ville qui se joue. L'autre action pour répondre au développement de compétences spécifiques passe par le développement de l'enseignement supérieur et la recherche à mobiliser de nouveaux partenaires. L'objectif derrière est d'atténuer la dynamique de vieillissement de la population que connaît Cahors en attirant des populations plus jeunes. Cette action louable ne pourra en revanche pas enrayer la dynamique de vieillissement, il faudra alors en parallèle favoriser les **initiatives économiques en faveur des personnes âgées**.

L'objectif second est de créer les conditions pour que les services et les commerces dans le centre se maintiennent et qu'ils se dynamisent. Face à l'évasion des consommateurs locaux vers Toulouse et Montauban, la première action a été de recruter un **manager de centre-ville**. Il a pour mission d'élaborer une stratégie de développement du centre-ville et de fédérer l'ensemble des acteurs. Il est aussi le relais entre les commerçants et les services de la ville. Il coordonne les animations commerciales dans la ville, assiste les porteurs de projets commerciaux, et accompagne la rénovation des enseignes et de leur devanture au travers d'aides mises en place.

---

<sup>11</sup> Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment

<sup>12</sup> Centre national de la fonction publique territoriale

La perte de dynamisme de l'association des commerçants de Cahors combinée avec la concurrence des villes voisines (Montauban, Brive, Toulouse) et le développement grandissant du e-commerce, le Grand Cahors et la ville de Cahors ont souhaité créer un **Office du commerce**. Cet office du commerce a pour but de fédérer les commerçants et artisans qui le souhaitent afin d'avoir un poids plus grand dans une économie mondialisée. L'Office du commerce propose la vente de produits locaux sur sa plateforme d'e-commerce et des chèques fidélités. L'enjeu est aussi de favoriser des animations commerciales comme la nuit des soldes, la patinoire éphémère, les animations sur les places... L'Office du Commerce participe aussi à des financements d'études locales (étude comptage piétons, étude sur la pratique des consommateurs...). En complément de la création d'un l'office de commerce, des appels à projets ont été lancés sur les espaces publics (places, halles) pour veiller à la commercialité des commerces. L'idée derrière est la suivante : avec l'embellissement des abords des commerces, ils devraient connaître une plus grande attractivité. **Une veille active a aussi été lancée sur les rez-de-chaussée commerciaux** afin de diminuer la vacance des locaux et leur tertiairisation dans des secteurs définis comme stratégiques par la municipalité. Toujours dans un souci de concurrence avec les villes voisines Cahors n'a eu le choix que de **requalifier son entrée Sud** de la ville. Cette dernière est l'une des trois zones principales de commerces. C'est une zone commerciale en périphérie du centre qui s'est vue classée en zone inondable dans le PPRI (plan de prévention des risques et des inondations) limitant ainsi toutes constructions dans cette zone. Ce choix contraint a été bénéfique pour le commerce de centre-ville. Néanmoins, la municipalité a souhaité réaliser des réaménagements de la rivière et mettre en place un système d'alerte pour la population. Le PPRI a par la suite été révisé et cette zone a bénéficié de m<sup>2</sup> constructibles en plus. Mais la municipalité explique dans son projet de territoire que ces m<sup>2</sup> n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux commerces en périphérie mais seulement de permettre aux commerces déjà existants de se réaménager. La volonté municipale est de chercher un équilibre entre le maintien des commerces dans sa zone commerciale périphérique et le maintien de ses commerces en centre-ville : J.M

Vayssouze (Maire de Cahors) : « Je ne suis pas opposé à la périphérie quand on ne peut pas faire autrement » (J.M Vayssouze-Faure 2021, annexe 1 : entretien).

L'autre objectif passe par le renforcement de l'identité touristique. L'activité économique touristique est un des leviers permettant la revitalisation commerciale d'un centre-ville. Pour se faire, le projet de territoire de 2014 prévoit la mise en place de nouveaux supports de communication. Au travers d'un **Schéma d'Accueil et de Diffusion de l'Information** (SADI) accompagné par les Offices de tourisme locaux, c'est tout un maillage touristique qui doit être d'organisé. La municipalité souhaite à la fois promouvoir le tourisme de séminaire, d'affaire, le tourisme œnologique (partenariat avec la communauté de communes de la vallée du Lot et du Vignoble et la création d'une route des vins, et la promotion du tourisme géologique (partenariat avec les grottes de Pech Merles...). La mise en tourisme de Cahors passe aussi par la création d'une voie verte. Le département et la région se sont associés au projet pour permettre à Cahors d'être relié au reste du Lot en vélo par la création d'une voie cyclable. Un autre enjeu de long terme qui se développe depuis les années 90 : celui de la navigation de la rivière Lot. Le département travaille pour pouvoir rendre le Lot navigable. Aujourd'hui le Lot est navigable de Crégols à Luzech en passant par Cahors. L'enjeu est de continuer à élargir la navigabilité du Lot, même si l'élargissement de la navigabilité reste compliqué du fait que de grands barrages comme celui de Luzech rendent infranchissable certaines portions de la rivière. Le projet de territoire évoque le renforcement de cette navigabilité du Lot mais se limite au réaménagement de haltes nautiques.

La volonté politique du projet de territoire, est à la fois de revitaliser le centre-ville mais aussi le reste du territoire, et notamment le monde agricole qui tend à décliner. Pour se faire le Grand Cahors, la SAFER, la chambre d'agriculture et d'autres partenaires ont mis en place une politique de lutte contre la déprise agricole par la mise en place d'une veille foncière qui est chargée d'identifier les parcelles et les exploitations mobilisables et de proposer des montages et des outils fonciers adéquats. L'autre action passe par le **développement de la commercialisation en circuit court des produits locaux**. Plusieurs pistes ont alors été formulées comme l'instauration d'une

charte de qualité pour les produits locaux, l'extension du marché de Cahors aux producteurs locaux, développer la communication des magasins de producteurs locaux, l'instauration dans les restaurations publiques du grand Cahors de denrées alimentaires « circuits courts » ou encore le développement de circuits de dégustation de l'agritourisme.

Si le premier axe de cette dynamisation économique passait par le développement endogène de l'économie locale, **le deuxième a vocation à peser sur l'environnement des entreprises et à les soutenir plus directement.**

Le premier objectif tend à s'opposer avec la dynamisation du centre-ville, la volonté est d'étendre le parc d'activités de Cahors-sud. Ce parc est identifié par la région comme la plus grande zone d'intérêt régionale de l'ancienne région Midi-Pyrénées. Elle compte 65 entreprises et 715 emplois avec une mixité d'activités importantes (transports, logistiques, services, agroalimentaires, restaurations, grands groupes nationaux et entreprises locales). Le projet de territoire prévoit d'urbaniser 35 hectares supplémentaires sur 3 secteurs (Falguières, Cap del Bos et la Crozette). Les travaux de lancement ont commencé en 2016 et ont vocation à s'arrêter en 2020. Cette action qui pourrait être assimilée à une concurrence des commerces du centre-ville, au final a vocation à accueillir seulement des entreprises qui ont besoin de très grande superficie et devant être localisées à proximité immédiate de l'échangeur autoroute. Ce sont des entreprises qui ne pourraient pas s'installer en centre-ville. Dans la même logique, le projet de territoire souhaite anticiper les besoins fonciers de la zone économique des Matalines située au Nord de Cahors qui est aussi à proximité immédiate d'un échangeur autoroutier.

L'autre objectif est d'ordre plus économique et social en **développant la formation professionnelle et l'enseignement supérieure**, qui doit atténuer le vieillissement de la population du Grand Cahors et accueillir des populations plus jeunes sur le territoire. Le schéma régional des formations sanitaires et sociales réalisé par l'ancienne région Midi-Pyrénées mettait en exergue la difficulté de Cahors à attirer ces populations. L'enjeu est d'étoffer l'offre de formation. Cette action est plutôt d'une

ambition modeste compte tenu des défis du vieillissement de la population auquel Cahors et le département vont être confrontés.

L'objectif suivant est dans la continuité du précédent et vise à soutenir et accompagner la création d'entreprises et la transmission de TPE-PME en lien avec l'activité agricole. Des réflexions ont été conduites dès 2012 sur le sujet à une plus grande échelle, celle du Grand Cahors et pays sud du Lot. Le projet de territoire identifie 5 secteurs d'activités économiques sur lesquels agir :

- **Le tourisme** : structuration d'une offre oenotouristique ;
- **La transition énergétique** : secteurs de la rénovation des logements et du patrimoine bâti, de la production d'énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique ;
- **Économie liée au vieillissement** : développement d'offres de services à la personne (hébergement, loisirs) ;
- **Agriculture** : recherche de nouvelles valorisations (alimentaires, on alimentaires, circuits courts) ;
- **Leaders économiques** : développement et essaimage (industries, commerces, logistiques).

Sur cette base, un comité technique de pilotage rassemblant différents acteurs économiques sur le territoire (Les 3 chambres consulaires du département, la Maison de l'artisan, l'Union des entreprises lotoises, la CAPEB du Lot, AGEFOS PME, GEIQ 46, ADEFPAT, Pays de Cahors et du sud du Lot) s'est constitué pour mettre en œuvre une consultation des entreprises et la **mise en place d'une plateforme collaborative « emploi / RH »**.

Dans un contexte hégémonique de l'économie administrative à Cahors, l'enjeu est d'accompagner les entreprises innovantes leaders pour **diversifier l'économie locale**. Le grand Cahors et la ville entendent jouer un rôle de facilitateur. Pour cela, le PETR (Pôle d'Equilibre Territoriale Rural) Grand Quercy entend mettre en œuvre une démarche de gestion territoriale de l'emploi et des compétences. L'idée est de mettre en place une animation locale pour accompagner les entrepreneurs dans leur projet

de développement et de faire émerger une culture entrepreneuriale de type cluster d'entreprises.

### Des ambitions sociales transversales pour redonner vie au cœur de la cité avec tous les cadurciens et Grands cadurciens :

Le territoire cadurcien est confronté à plusieurs grands défis : vieillissement de la population dans le centre-ville alors que la périphérie de Cahors accueille des populations plus jeunes, la périurbanisation se fait au détriment des logements du centre-ville qui se dégradent et la dispersion de l'habitat est responsable d'une grande dépendance à la motorisation. Ces problématiques plus sociales sont aussi les maux de cette dévitalisation du centre-ville. Pour répondre à ces défis trois axes ont été imaginés dans le projet de territoire : conforter les services et équipements accessibles pour tous et développer une proximité d'accès aux services, accompagner le développement démographique et l'évolution des modes de vie et enfin favoriser une mobilité durable.

#### **Le premier axe consiste donc à conforter les services et les équipements accessibles pour tous.**

L'objectif premier de cet axe passe par le maintien du maillage de proximité, l'optimisation et l'adaptation de l'offre en équipements de services à la population. Pour cela, depuis 2013, le Grand Cahors et les communes déploient une offre de services à travers le déploiement d'une **carte « Grand Pass »**. Cette carte dite « de vie quotidienne » permet aux habitants d'accéder aux services du territoire à et des tarifs privilégiés (piscine, médiathèque, transports, concerts...). Cette carte a comme objectif politique de renforcer le sentiment d'appartenance au territoire intercommunal qui est souvent perçu comme abstrait par la population. La deuxième action est à l'étude et consiste à créer **une salle de spectacle de 1000 personnes** même si Cahors est déjà dotée d'un théâtre, de trois salles de spectacles et d'un parc des expositions. Toujours dans le domaine de la culture, une stratégie culturelle devrait être étudiée à l'échelle du grand Cahors, l'enjeu est d'avoir une offre culturelle plus développée et surtout plus décentralisée accessible à tous.

Le deuxième objectif de cet axe consiste à développer l'accès aux équipements et services, poursuivre la mise en réseau des équipements et développer des solutions innovantes pour l'accès aux services (mobilité, numérique...). Sur la base d'une stratégie digitale que s'est dotée Cahors en 2012, Le Grand Cahors souhaite développer une **stratégie de community management**. C'est une stratégie qui vise à faire communauté sur un territoire au travers de l'outil numérique. Pour cela le projet de territoire souhaite développer des applications mobiles liées au quotidien des usagers (transports, réseaux de proximité, habitats et emplois locaux...). La communication serait faite au travers d'actions ciblées lors d'évènements ou via les Espaces publics numériques.

Le dernier objectif de cet axe est de développer une politique de maintien des personnes âgées à domicile. Cet objectif est plutôt un objectif de réflexion dans le projet de territoire.

**Le deuxième axe plus sociétal est plus orienté sur le volet de l'habitat. Il doit accompagner le développement démographique et l'évolution des modes de vie.**

L'objectif premier consiste à préparer l'arrivée de 3000 nouveaux habitants à l'horizon 2025 et 6000 à l'horizon 2035 pour mieux préparer le vieillissement de la population. La première action consiste à adopter un nouveau PLH (plan local de l'habitat) qui avait été élaboré en 2009 est arrivé à échéance en 2016. Le projet de territoire insiste sur le fait que **le nouveau PLH doit intégrer les orientations et les actions suivantes en matière d'habitat :**

- L'attractivité du parc ancien et le renouvellement urbain, que ce soit pour les cités d'habitat social ou l'habitat privé ;
- La territorialisation de la production et la définition de sites prioritaires d'implantation de nouveaux logements ;
- La politique envisageable en matière de dépeuplement et d'attribution des logements sociaux au regard des nouvelles compétences potentielles des EPCI dotés d'un PLH ;
- Le développement d'une politique foncière ;

- L'objectif de réduction de la consommation énergétique (et émission de GES) dans l'habitat ;
- Les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat, dans le cadre de l'observation départementale.

Ce PLH devra aussi intégrer le fait que la municipalité souhaite mettre en place une stratégie foncière de l'habitat avec un évaluateur-prospecteur foncier. On a pu aussi voir que le projet de territoire avait initié la démarche ENERPAT mais d'autres projets innovants ont été réalisés comme l'éco-quartier de Boissière, des projets d'habitat coopératif ou intergénérationnel ou encore d'expérimentation sur la colocation alternée (pour les jeunes en alternance).



*Source : L'éco-hameau de Boissières, le moniteur.fr*

Dans une ancienne usine de briqueteries près de Catus (territoire du Grand Cahors), un éco-hameau a été imaginé pour redonner vie à ce lieu abandonné. Ce sont 16 nouveaux habitants qui vont habiter dans ce nouvel hameau. Les maisons sont dotées

d'un petit abri, d'un panneau solaire, d'un endroit pour le compost, et d'un récupérateur d'eau.

Le second objectif de cet axe consiste à reconquérir le patrimoine bâti vacant en centre-ville et en centre-bourg. Cet objectif va dans la continuité d'une politique de réhabilitation du bâti ancien qui avait été amorcé lors du précédent mandat. Cette volonté de **réhabiliter le bâti du centre-ville** en le réadaptant aux situations des ménages actuels est le fer de lance du projet de territoire. Nous verrons comment il est concrètement mis en œuvre dans la partie 2 de ce mémoire. Il est intéressant de comprendre dans cette première partie, que la rénovation du bâti cadurcien a été réfléchi dans ce projet de territoire en 2015, bien avant que le programme action cœur de ville ne soit créé. Cahors avait été alors reconnu pour ses actions novatrices en 2015 puisqu'elle avait obtenu le label « territoire à énergie positive pour la croissance verte »<sup>13</sup> à l'échelle du PETR Grand Quercy.

Et le dernier objectif consiste à poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale. Cahors est touchée par un taux de pauvreté relativement élevé malgré la réputation qu'elle peut avoir de ville bourgeoise. En effet, 23% des cadurciens vivent sous le seuil de pauvreté (moyenne de 21% pour le lot) et la dynamique se dégradait puisque Cahors et sa ville voisine Pradines ont connu sur la période 1999-2011, 23,22 % de taux de pauvreté en plus alors qu'elle diminuait sur le département (-1,56%). Certains quartiers de Cahors dépassaient les 40 % de taux de pauvreté : Terre-rouge, Sainte-Valérie, La Croix de fer, le centre ancien de Cahors, les Escales (quartier de Pradines). Pour tenter d'y remédier **un contrat de ville pour la période 2015-2020** a été signé sur l'ensemble du grand Cahors pour garantir le vivre ensemble et éviter le décrochage de certains quartiers. Plusieurs actions ont été pensées pour tenter de résoudre ces problèmes tels que la création d'un conseil citoyen dans le quartier de Terre-rouge, l'implantation d'un centre de loisirs dans ce même quartier, un accompagnement des jeunes vers l'emploi... En parallèle de cette politique d'accompagnement sociale, le projet de territoire évoque l'amélioration du parc de

---

<sup>13</sup> Ce label permet de reconnaître les territoires d'excellence de la transition énergétique et écologique. La commune doit engager un programme global pour être reconnu dans 6 domaines d'action : la réduction de la consommation d'énergie, la diminution des pollutions et le développement des transports propres, le développement des énergies renouvelables, la préservation de la biodiversité, la lutte contre le gaspillage et la réduction des déchets, l'éducation à l'environnement.

logements sociaux. Notamment de la réhabilitation du parc social de la Croix-de-Fer, Terre-Rouge, Sainte-Valérie et Escales, et réfléchit à de nouvelles règles en matière d'attribution de logements sociaux et à la définition d'une géographie préférentielle pour l'implantation de logements sociaux. Le traitement social par ses deux angles doit permettre d'intégrer les habitants les plus défavorisés au projet de redynamisation de Cahors.

#### Des ambitions de mobilité relatives à la taille de ville moyenne de Cahors :

Les ambitions sont plus minimales que celles pour l'économie ou le social et s'expliquent par le fait que Cahors est une ville de 19 000 habitants dans un département très rural, donc les questions de mobilité se résument beaucoup à la voiture. Mais il y a la volonté de changer les choses ou du moins d'atténuer la place de la voiture sans pour autant éviter que les habitants à l'extérieur de la ville ne désertent le centre-ville. Pour cela deux objectifs ont été imaginés dans le projet de territoire.

Le premier objectif est de poursuivre la recherche de complémentarité entre les modes de déplacements. L'idée de créer un **pôle multimodal autour de la gare de Cahors** est évoquée dans le projet de territoire. La gare de Cahors étant en plein centre-ville de Cahors, cela permettrait de créer une dynamique autour de ce pôle en réaménageant aussi le quartier. Ce « projet reste au stade de projet » puisqu'il n'a toujours pas été mis en œuvre. L'autre volonté est de faciliter la prise de transport en commun avec le développement d'une application pour le réseau Evidence (réseau de bus du Grand Cahors) comme c'est le cas dans de nombreuses villes. Inciter à se déplacer en vélo, à faire du covoiturage dans Cahors sont aussi des enjeux importants pour la municipalité. Pour cela des garages à vélo et des aires de covoiturage ont été mis en place.

Le deuxième objectif est de **maintenir la desserte ferroviaire** pour que Cahors continue d'être reliés à Toulouse, Paris, Limoges et Brive-La-Gaillarde.

## Les ambitions environnementales :

Les ambitions environnementales étant plutôt destinées à s'appliquer à une très grande échelle et pour la plupart concernent des thèmes hors sujets, nous nous attarderons seulement sur les actions qui concernent le centre-ville. La crainte qui plane sur les zones les plus urbanisées de la ville est de voir que les réseaux d'assainissements deviennent défaillants au vu du développement grandissant, d'où l'intérêt de « reconstruire la ville sur la ville » pour éviter d'avoir toujours plus de kilomètres de réseaux collectifs.

Trois axes ont été imaginés dans ce projet de territoire.

**Le premier axe concerne la préservation de l'eau.** En effet, Cahors est souvent confronté à des problèmes de pollution de son eau potable. Les modes de gestions de l'eau potable sur le territoire du Grand Cahors rendent la tâche difficile, l'eau potable est gérée en régie pour 63% de la population et en délégation de service public pour 37 % de la population du territoire intercommunale.

Le premier objectif de cet axe est **d'améliorer l'alimentation en eau potable de la ville et sécuriser la desserte.** L'enjeu dans le projet de territoire est de dresser des diagnostics techniques, administratifs, financier de l'alimentation en eau potable. A la suite de ces diagnostics l'objectif est de sécuriser les ressources en eau retenues et de renouveler les réseaux pour assurer la pérennité de l'alimentation en eau potable pour les habitants du Grand Cahors. L'autre levier sera de réduire l'impact des activités qui peuvent être néfastes pour l'eau. Là aussi des diagnostics doivent être dressés et des actions telles que des contrôles de déversements des eaux usées ou un système de valorisation des déchets pourraient être mis en place.

**Le deuxième axe consiste à améliorer la performance énergétique et la réduction de gaz à effets de serre des constructions et des déplacements.**

Le premier objectif serait de mener des actions sur le patrimoine du grand Cahors (bâtiments, éclairage, véhicules) de façon transversale. La démarche ENERPAT détaillée en amont permet d'atteindre cet objectif ainsi que les actions aussi

détaillées en matière de mobilité. Le Grand Cahors réfléchit en 2014 à prendre la compétence en matière de transition énergétique, de gestion des réseaux et des infrastructures de charge de véhicules électriques<sup>14</sup>.

Le deuxième objectif est de mener une politique en faveur des économies d'énergies. Le projet de territoire souhaite développer des réseaux de chaleurs pour chauffer les habitats et réduire l'émission de CO2. Cela reste encore à déterminer.

**Le dernier axe consiste à maîtriser l'évolution des paysages du territoire et protéger les milieux naturels.**

Pour cela le premier objectif vise à **l'élaboration d'un document d'urbanisme commun permettant une gestion cohérente de l'espace et une maîtrise du développement urbain commune** afin d'éviter la déprise du foncier naturelle et agricole.

---

<sup>14</sup> Prise de cette compétence permise par la loi MAPTAM du 27 janvier 2014

## 2 – L'INSTALLATION D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS DANS LE CENTRE-VILLE

Ce qui fait sûrement la réussite de la revitalisation du centre-ville cadurcien, c'est l'implantation de grands équipements en centre-ville qui ont parfois pu faire polémique comme pour l'hôpital. Ces grands équipements accueillent du public et font travailler de nombreuses personnes. Ceux sont des « brasseurs de population » qui attirent la population et obligent en quelque sorte la population à venir fréquenter le centre-ville.

### La défense de la réhabilitation de l'hôpital

En 2000, le permis de la rénovation de l'hôpital de Cahors a été lancée. De 2000 à 2014, plusieurs travaux ont été faits. Au final c'est tout l'hôpital qui a été rénové.

Malgré l'augmentation des hospitalisations et les limites d'agrandissement du fait qu'il soit inséré en plein centre-ville, la volonté a été de le garder en plein centre-ville.

En effet l'hôpital accueille environ 1000 visites par jours et 1000 personnes viennent y travailler tous les jours. Ce flux conséquent de population est donc une aubaine pour le centre-ville. La municipalité a fait ce choix pour garder ces visiteurs dans le centre-ville.

### L'implantation du nouveau complexe aquatique en 2014

En 2014, le complexe aquatique Divonéo a ouvert ses portes en remplacement de la piscine de la croix-de-fer datant de 1974 qui était devenue trop vétuste et trop petite. Ce complexe est composé d'un bassin de nage, d'un bassin d'apprentissage et d'un espace de jeux. La volonté de la mairie a été de le localiser à proximité immédiate du centre-ville malgré la surface imposante du complexe. Cette localisation permet de s'y rendre à pied depuis le centre-ville ou en navette gratuite depuis l'hôtel de ville de Cahors. Cette localisation privilégiée en fait aujourd'hui un espace fréquenté à la fois par les particuliers, les nageurs et les établissements scolaires du centre-ville.

### L'auberge de jeunesse du Chai (92 lits) en 2017 :

L'auberge de jeunesse Hi Cahors Le Chai a ouvert ses portes en juillet 2017. Cette auberge de jeunesse de 92 lits répond à la volonté de la mairie d'attirer un tourisme jeune dans la ville. Ce bâtiment de style architectural moderne est situé en face du pont Valentré et s'insère dans une logique de réhabilitation du quartier. Il est situé entre la gare et le lot, sur la partie ouest du méandre. Ce bâtiment fait face au nouvel hôtel Best Western construit récemment. Le quartier a pour vocation de devenir le « quartier du 21<sup>ème</sup> siècle ». La volonté municipale est d'en faire la vitrine architecturale moderne de Cahors. Ces équipements recevant du public situés dans le centre de Cahors ont été implantés à cet endroit afin que les touristes puissent fréquenter aisément le centre-ville.

#### L'implantation du tiers-lieu Coworking :

Ce tiers lieu de 235 m<sup>2</sup> accueille à la fois des logements étudiants, huit bureaux en open space et trois bureaux fermés, une salle de réunion pour favoriser l'émergence d'une pépinière d'entreprises. Il est lui aussi localisé en centre-ville.

### L'implantation d'un multi-complexe cinématographique en 2019 :

A contre-courant des complexes cinématographiques de zone commerciale, la mairie a décidé d'implanter un nouveau cinéma en plein centre-ville appelé « le Grand palais ». Ce projet de 8,7 millions d'euros comprend un cinéma de sept salles et l'aménagement d'une place entièrement piétonne et végétalisée baptisée « Place Bessières ». Le cinéma a remplacé un ancien site occupé antérieurement par un ancien musée militaire et un grand parking. La place qui se situe devant est très fréquentée de jour comme de nuit. En effet un nouveau bar d'une enseigne connue « V and B » s'est installée en face du bâtiment et attire beaucoup de monde. Ce nouveau projet a permis l'émergence d'une nouvelle centralité en cœur de ville.



Source : photo prise le 18.07.21, Le complexe cinéma « Le grand palais ».

### Le développement de l'enseignement supérieur pour dynamiser le cœur de ville :

En parallèle des équipements à destination de la jeunesse comme le peut être le cinéma, la création de la « place Bessières » avec l'arrivée du VandB, Le Grand Cahors a souhaité développer l'enseignement supérieur dans la ville de Cahors. Cet engagement a pour but de ne plus laisser le monopole de l'enseignement supérieur aux métropoles. Le centre universitaire Maurice-Faure a alors été entièrement rénové et accueille aujourd'hui des élèves du master patrimoine de l'Université Jean-Jaurès

de Toulouse (va être remplacé par une formation en sociologie pour l'année 2021-2022). Ce campus est entièrement connecté et s'étend sur 2600 m<sup>2</sup>. Il accueille une bibliothèque, un foyer étudiant, des salles de classes, des bureaux et un restaurant universitaire CROUS. Il peut aussi accueillir des étudiants qui souhaitent suivre des formations universitaires à distance des grandes métropoles et qui n'ont pas l'envie ou les moyens de déménager de Cahors. Il s'inscrit dans une logique plus vaste avec la création de résidence étudiante un peu partout dans la ville et des formations dispensées par différents lycées de Cahors ou des organismes comme la CCI du lot.

Cette logique de développer l'enseignement supérieur est une volonté qui porte ses fruits comme l'explique le Vice-président du Grand Cahors en charge de l'enseignement supérieur, de la recherche, de la vie étudiante et de la jeunesse : « il y a un réel intérêt et un attachement du président du Grand Cahors et de son équipe pour des formations supérieures à Cahors. De nombreux engagements ont été pris et de 650 étudiants en 2008, nous avons aujourd'hui plus de 1000 étudiants sur le territoire. Nous avons connu une vraie progression mais nous arrivons à un effet de seuil, il va être difficile d'aller au-delà »<sup>15</sup> (Bernard Delpech, 2020, Actulot). Il n'est donc pas question de concurrencer les métropoles et d'accueillir des milliers d'étudiants à Cahors mais de proposer une alternative aux jeunes qui ne souhaitent pas quitter le territoire.

---

<sup>15</sup> Article Actulot, « A Cahors la formation de Master patrimoine remplacée par de la sociologie », Disponible à l'adresse : [https://actu.fr/occitanie/cahors\\_46042/lot-a-cahors-la-formation-de-master-patrimoine-replacee-par-de-la-sociologie\\_37461955.html](https://actu.fr/occitanie/cahors_46042/lot-a-cahors-la-formation-de-master-patrimoine-replacee-par-de-la-sociologie_37461955.html)

## C – L'ÉLABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DEPUIS MARS 2017 : TRADUIRE RÉGLEMENTAIREMENT LE PROJET DE TERRITOIRE

La loi ALUR (Lois d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) adopté le 24 mars 2014, a permis de donner la compétence en matière d'élaboration du plan intercommunal aux intercommunalités. Le Grand Cahors a donc souhaité à la suite de son projet de territoire élaborer son PLU-I. Aujourd'hui, le PLUI n'est pas terminé et entre dans sa phase de concertation. Le PLUI a vocation à limiter l'étalement urbain qu'au stricte « besoin » de la ville et a pour objectif selon J.M Vayssouze (Maire de Cahors) de « réduire la surface constructible, pour permettre de valoriser le bâti abandonné, et si ça fait monter les prix et que ça vaut plus le coup de rénover un bâtiment plutôt que de faire une construction neuve, il y a des perspectives d'avoir moins de bâtiment abandonné demain » (J.M Vayssouze-Faure 2021, annexe 1 : entretien).

### 1 – L'INTERET QUI A POUSSÉ CAHORS A FAIRE SON PLUI

Ces dernières années le développement urbain s'est concentré sur la couronne périurbaine de la ville (notamment sur la partie Sud). Cahors et Pradines qui accueillent des emplois, des services, des commerces n'ont pas bénéficié de cette arrivée de population. L'objectif est donc de mieux maîtriser ce développement urbain en créant un nouvel outil le PLUI qui doit permettre de traduire une vision commune sur le territoire.

#### Le constat : Un développement urbain à contre-courant de la revitalisation

Le développement urbain s'est donc fait dans la couronne du grand Cahors ce qui a engendré à la fois une défiguration du paysage naturel, architecturale et naturelle du territoire. 807 ha de surfaces ont été artificialisées (diagnostic PLUI) entre 2000 et 2013. Cette urbanisation s'est faite au détriment de la Surface Agricole utilisable. En effet le diagnostic du PLUI a mis en exergue le fait que 1254 ha de SAU ont disparus entre

2000 et 2010. Ce front d'urbanisation qui avance vient se rajouter aux problèmes déjà existants dans le monde agricole à savoir la difficulté de la reprise des exploitations agricoles (67 % des agriculteurs avaient plus de 50 ans en 2010 dans le Grand Cahors). L'enjeu sera donc de préserver les terres qui ont un potentiel agronomique important, d'assurer la pérennité des exploitations face à la retraite des agriculteurs et de promouvoir la production locale.

L'autre problématique engendrée par l'étalement urbain est celle de la mobilité. En effet 58% des actifs qui travaillent dans l'unité urbaine de Cahors n'y habitent pas. L'étalement urbain a engendré des difficultés d'éloignement entre les lieux de vie et les lieux de travail, de consommation et de loisirs. Cet éloignement est à l'origine d'émission de gaz à effet de serre, de nuisance sonore et parfois de trafic dense. L'enjeu pour le PLUI est donc de rapprocher les lieux de vie avec les lieux de travail.

#### Faire sens commun sur le territoire du Grand Cahors en choisissant l'intercommunalité :

Les communes du Grand Cahors disposent de différents documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme, plan d'occupation des sols, carte communale). Ces différents documents ne sont pas soumis aux mêmes objectifs et ont des degrés d'incidences très variés sur l'administration des droits de sols. Cette hétérogénéité, le Grand Cahors souhaite la voir disparaître au profit d'une harmonisation de la politique d'urbanisme sur le territoire. Cette harmonisation engendrera donc la perte de la compétence d'urbanisme pour les communes du Grand Cahors.

Elles maîtriseront plus à elles seules leur droit à construire (nombre de logements à produire), les outils règlementaires, les orientations d'aménagements programmées...

Malgré cette perte de compétence pour les communes, il y a la volonté d'avoir une vision du développement du territoire commune (dans le PADD), de renforcer la polarité Cahors-Pradines et les pôles d'équilibres (Catus et Saint-Géry) et de conforter les pôles de services (Mercuès, Espère, Douelle, Labastide-Marnac, Arcambal). L'enjeu commun final est d'éviter la périurbanisation et de préserver le foncier naturel et agricole.

## 2 – LE PLU-I (EN COURS D'ELABORATION) : LA TRADUCTION DU PROJET DE TERRITOIRE

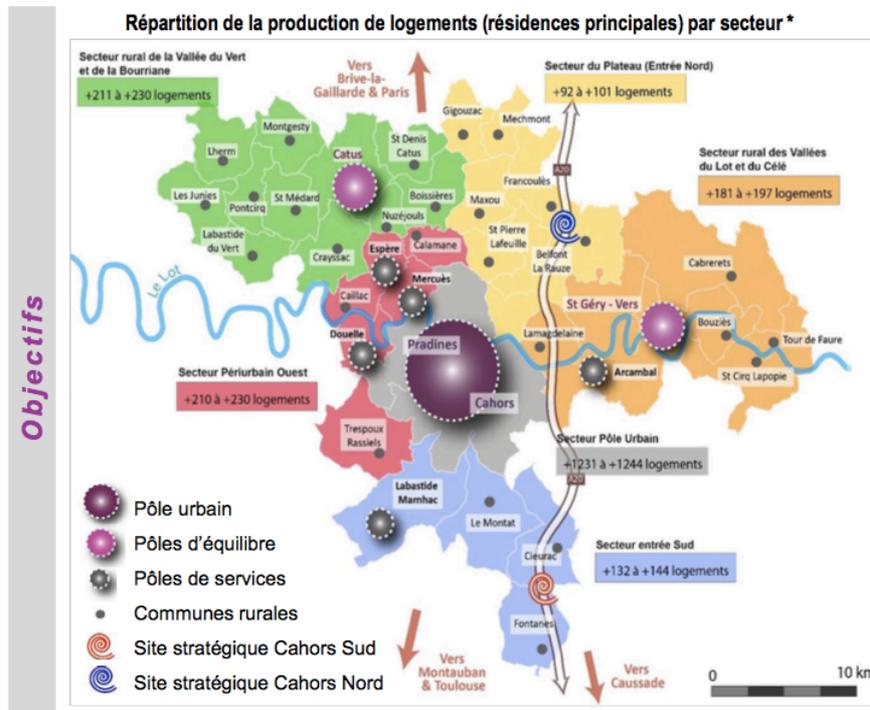
Le zonage, les outils règlementaires et les OAP sont en cours d'arbitrage. Seul le diagnostic et le PADD ont été adoptés. Le projet de territoire a donc pour l'instant été en partie traduit dans le PADD. Le PADD<sup>16</sup> est l'expression du projet de territoire à l'horizon de 10 ans, il répond aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial.

Comme on a pu voir dans la partie précédente, le PADD souhaite lutter contre l'étalement urbain et renforcer le rôle des centres-villes ou villages du Grand Cahors. Pour cela il se donne comme objectif de réduire l'artificialisation des terres agricoles et naturelles de 45 % par rapport à la décennie passée à l'échelle du Grand Cahors : 350 à 380 hectares seront mobilisés pour le développement économique et résidentiel pour les 10 prochaines années (contre 807 ha de surfaces artificialisées entre 2000 et 2013). Cette volonté anticipe les ambitions de la loi climat résilience et énergie<sup>17</sup> qui ambitionne si elle est adoptée de diviser par deux la consommation foncière sur la prochaine décennie. Le PADD a ainsi défini des objectifs de production de logement qui sont représentés sur le schéma ci-dessous :

---

<sup>16</sup> PADD 2020, Cahors agglomération, disponible sur : <https://cahorsagglo.fr/le-plui>

<sup>17</sup> Cette loi Climat résilience et énergie est actuellement débattue au Sénat



☞ A l'échelle du Grand Cahors, l'objectif fixé, pour une période de 10 ans, est de **250 logements par an en moyenne**, dont :

- **210 à 230 résidences principales par an en moyenne** réparties par pôle et par secteur,
- **20 à 30 résidences secondaires par an en moyenne** (maintien du ratio résidences principales et résidences secondaires).

☞ **130 à 170 logements vacants** au minimum **seront réhabilités** à l'échelle du Grand Cahors pour les 10 prochaines années.

☞ **Objectifs de répartition de la production de logements :**

- 56 à 60% pôle urbain
- 4 à 6% pôles d'équilibre
- 10 à 12 % pôles de services
- 24 à 26 % autres communes

*Schéma PADD du PLUI en cours*

On peut voir que la majorité de la production de logement bénéficie au pôle urbain Cahors-Pradines. En parallèle, il y a la volonté de réhabiliter les logements vacants. L'objectif est fixé de 130 à 170 logements réhabilités d'ici 10 ans.

En ce qui concerne le commerce, le PADD se donne pour objectif en matière de commerce de limiter l'implantation commerciale en dehors des centralités et des zones commerciales sans pour autant se donner des objectifs chiffrés. Il souhaite par opposition renforcer le rôle commercial des centralités et conforter l'attractivité touristique.

Pour l'environnement, il souhaite que les choix d'urbanisation future prennent en compte les points de captage en eau potable et respectent la distribution d'adduction en eau potable pour limiter les problèmes d'eau potable actuels. Il souhaite aussi que les projets d'urbanisation prennent en compte les risques naturels, technologiques, les nuisances et préservent les trames vertes et bleues (qui sont des corridors écologiques terrestres ou aquatiques).

Il souhaite aussi développer une meilleure politique de mobilité durable en rapprochant lieu de vie et lieu de travail, en développant des mobilités douces (voie verte de la vallée du Lot), en participant à la réhabilitation de haltes ferroviaires (Fontanes-Lalbenque et Saint-Denis catus).



*Projet de la voie verte : en partie réalisée.*

*Source : Francevélotourisme*

## **PARTIE 2 : L'ENTREE DE CAHORS EN 2018 DANS LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE : MISE EN PLACE D'UNE OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (EN 2019) GLOBALE ET TRANSVERSALE**

### **A - LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME**

Le 13 juillet 2018, Cahors a été retenue par le programme « action cœur de ville » lancé par le ministère de la cohésion des territoires. La ville de Cahors et le Grand Cahors ont alors signé cette convention avec les partenaires financiers. Cette convention<sup>18</sup> fixe les engagements des différents partenaires pour une durée de 5 ans : de 2018 à 2023. Le programme action cœur de ville a pour ambition « d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle moteur de développement du territoire ». Pour J.M Vayssouze c'est aussi « un outil de financement, d'ingénierie et qui permet d'établir des partenariats » (J.M Vayssouze-Faure 2021, annexe 1 : entretien). Une cartographie des fiches actions<sup>19</sup> ci-dessous permet de se rendre compte de l'ampleur du programme.

---

<sup>18</sup> Convention action cœur de ville de Cahors, disponible sur : [https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/dp\\_signature\\_convention\\_action\\_coeur\\_de\\_ville.pdf](https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/dp_signature_convention_action_coeur_de_ville.pdf)

<sup>19</sup> Convention-cadre pluriannuelle du programme « action cœur de ville »

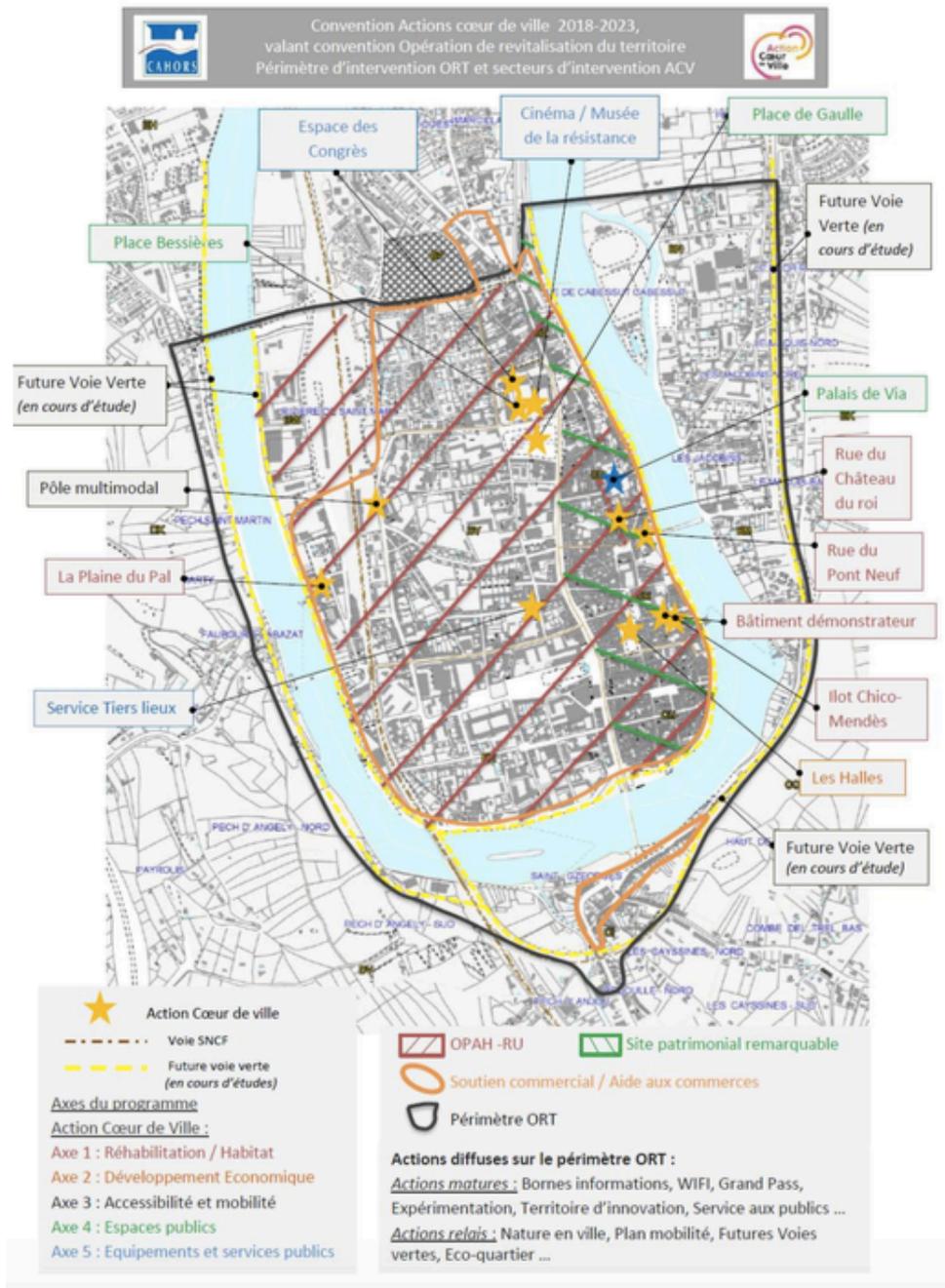


Schéma de la convention action cœur de ville 2018-2023 pour la ville de Cahors

## 1 – LES PARTENAIRES FINANCIERS ET OPERATIONNELS DE LA VILLE DE CAHORS ET DU GRAND CAHORS

La signature de la convention action cœur de ville engendre des partenariats avec divers partenaires financiers et opérationnels qu'ils soient publics ou privés.

Les partenaires publics nationaux sont les relais de l'État et permettent de subventionner les projets de la ville au niveau local. **La Banque des territoires** a été créée par la caisse des Dépôts en 2018 et a pour mission de concevoir des solutions sur mesures de conseil et de financement pour les collectivités. Elle ambitionne de lutter contre les inégalités sociales et finance à la fois en fonds propres les collectivités mais aussi au travers de prêts. **L'Anah (Agence Nationale de l'Habitat)** est aussi un partenaire financier. C'est un établissement placé directement sous la tutelle du ministère de la cohésion des territoires. Elle est spécialisée dans la réhabilitation des centres anciens et interviendra sur le centre cadurcien. Elle intervient dans trois domaines de compétences : l'aide à l'ingénierie, la rénovation de logements anciens et la mixité sociale en créant du logement social. Enfin elle intervient au travers d'expérimentations qu'elle peut mettre en œuvre dans certaines collectivités. **Action logement** est un autre partenaire pour Cahors. Il se finance par la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et a pour but : d'« accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, par des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi ». Mais aussi de « construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale » (Action Logement)<sup>20</sup>

**Les partenaires locaux** participent également à la redynamisation du territoire : La région Occitanie, l'Établissement public foncier d'Occitanie (qui permet d'accélérer la maîtrise des biens et du foncier), la chambre de Commerce et d'Industrie du Lot et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Lot. Ils s'engagent au travers de leurs

---

<sup>20</sup> Site action logement, <https://groupe.actionlogement.fr/qui-sommes-nous>

compétences à mettre en œuvre opérationnellement le projet de revitalisation (financements, aide technique, aide administrative et juridique).

La ville de Cahors a fait le choix de déléguer le programme de réhabilitation du bâti ancien à une Société d'Économie mixte. Cette **concession publique d'aménagement** a été signée en 2016 pour une durée de 10 ans. Cette SEM a pour but de recycler le bâti indigne et vacant à l'intérieur du périmètre de sauvegarde. Le concessionnaire a donc pour mission d'acheter le foncier vacant ou indigne, de le réhabiliter et ensuite de le revendre à un investisseur ou un bailleur social.

## 2 – LES ACTIONS MATURES ET NOUVELLES

Les actions du programme action cœur de ville s'appuient sur 5 axes. Elles ont pour but de poursuivre les politiques précédentes et d'aller plus loin dans la revitalisation du centre-ville. Pour chaque axe les actions sont classées en fonction de leur degré d'avancement : les actions matures sont en cours d'achèvement ou terminées, les actions nouvelles n'ont pas encore commencé et les actions « relais » sont des actions de compléments mais nécessitent encore d'être approuvées.

### Axe transversale :

#### **La revitalisation de la Rue du château du roi :**

La revitalisation de la rue passe par l'installation d'activités économiques en rez-de-chaussée, la lutte contre la vacance et le réaménagement de la rue passe par sa piétonisation.



Source : photos prises le 18.07.21, rue du château du roi

**Le projet du Palais de via** est aussi un projet qui regroupe plusieurs axes du programme action cœur de ville. Le Palais de Via est une ancienne prison qui a été abandonnée par l'État en 2012. Pour J.M Vayssouze (Maire de Cahors) c'est : « la caricature du bâtiment abandonné, il est vide et il a une qualité patrimoniale exceptionnel, c'est un château dans la ville » (J.M Vayssouze-Faure 2021, annexe 1 : entretien). La ville s'est associée avec l'Établissement public foncier d'Occitanie pour racheter ce bâtiment abandonné, propriété de l'État ainsi que le bâtiment des mutuelles. Ces deux bâtiments font 3723 m<sup>2</sup> de surface plancher. Grâce à l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de villes » lancé par l'État et la mairie c'est un projet mixte qui devrait voir le jour accueillant à la fois des logements, un hôtel, un restaurant et des espaces publics. Ce projet pour J.M Vayssouze « est une locomotive » pour la ville et doit être un projet phare de la revitalisation.

Le programme a permis aussi à Cahors de **continuer à développer des « jardins secrets »**. Ceux sont des petits jardins que l'on découvre en déambulant dans la ville, souvent dans des coins reclus. La ville avait déjà été récompensée avant le programme en 2006 par le ministère de la Culture et de la communication avec le label

« jardins remarquables ». Le développement de ces jardins a permis de donner une seconde vie aux espaces en friches et mettent en valeur le patrimoine de la ville.

### Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

Une OPAH-RU (opération programmée de l'habitat et de rénovation urbaine) avait déjà été signée en 2015, l'objectif était de rénover encore plus de logements anciens. Sur la période 2015-2020 c'est près de 500 logements qui avaient bénéficié de ce dispositif. **L'OPAH-RU a donc été renouvelée pour la période 2020-2025** sur le site de l'ORT. L'objectif final est de faire revenir les familles dans le centre-ville.

En parallèle **une nouvelle rénovation de façades** a été conduite, c'est l'outil phare de la municipalité depuis 2012. Au total c'est plus de 53 façades qui ont pu en bénéficier depuis 2012.

**La ville et le Grand Cahors ont souhaité avoir leur bâtiment démonstrateur** avec la démarche ENERPAT (« énergie patrimoine). C'est une démarche d'un programme européen SUDOE qui vise à développer un programme de recherche en éco-réhabilitation de logements. Ce sont des bâtiments avec des caractéristiques particulières, dans le cas de Cahors, c'est le bâti médiéval qu'il faut convertir aux exigences énergétiques d'aujourd'hui. Cahors, Porto (Portugal) et Vittoria (Espagne) ont été retenus pour développer leur programme. Un bâtiment fait donc office de bâtiment démonstrateur à Cahors, c'est l'ilot Chico-Mendès.

#### Actions nouvelles

**Fusion des bâtiments** contiguës dans la rue

**Plaine du Pal** : construction d'un bâtiment contemporain qui a vocation à accueillir des logements et des bureaux pour Enedis.

## Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

**La rénovation et le réagencement des Halles du centre-ville** de Cahors ont permis de rendre le lieu plus attractif et d'améliorer le parcours client en augmentant la fréquentation du bâtiment. Cette action a permis de mettre en valeur les produits locaux et de fidéliser la clientèle en proposant des animations.



Source : photo prise le 18.07.21, les Halles de Cahors

**Un dispositif d'aides aux commerces a été mis en place** : ces aides permettent la rénovation du patrimoine commercial en mobilisant le manager de centre-ville. L'objectif final est de développer l'attractivité du centre-ville.

**Un cinéma multiplexe et les aménagements de la place Bessières** ont été réalisés en partie grâce au programme. Le projet a été expliqué en première partie.

**Le développement de tiers lieux dans la ville** a pour ambition de favoriser les nouveaux modes de travail, de favoriser la complémentarité des travailleurs et de favoriser la création.

### Actions nouvelles

**Office du commerce et de l'artisanat** : créer des synergies communes dans le centre-ville

**Remembrement de cellules commerciales** : fusion des rez-de-chaussée dans les rues commerciales de Cahors pour attirer des enseignes nationales qui ont besoin de grands locaux.

### Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

**L'installation de bornes numériques de stationnement** sur les espaces de stationnement ont permis de fluidifier le trafic et de mieux informer les usagers.

**Le développement du wifi** dans toute la ville a pour ambition d'accompagner les nouvelles pratiques de consommations et de loisirs.

**La carte grand pass** qui existe depuis 2013 permet aux habitants du Grand Cahors de bénéficier de tarifs préférentiels pour la piscine, les transports, la médiathèque et le conservatoire. Le but est de développer le sentiment d'appartenance au territoire. Le programme doit permettre d'accueillir de nouvelles offres. A ce jour 26 000 habitants sur 43 000 détiennent cette carte.

### Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

**L'aménagement de la rue du Pont neuf** a pour ambition de créer une nouvelle « percée visuelle » entre le pont Cabessus et le centre ancien. Les démolitions permettront de mettre à nu une partie des façades de l'ancien couvent et d'aménager un espace public en bordure pour améliorer l'accessibilité aux piétons sur le pont neuf.

**L'aménagement des rues du site patrimoniale remarquables<sup>21</sup>** sont aussi en cours. La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur ont permis d'intégrer la dimension patrimoniale et de mettre en valeur le cadre bâti dans la restauration des rues du secteur sauvegardé.

---

<sup>21</sup> Des éléments de mise en lumière et de traitement des ordures ménagères ont été ajouté dans cette action.

### Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et aux services publics

Afin de favoriser le tourisme d'affaire dans la ville, la **requalification du rez-de-chaussée de l'espace Clément-Marot**, située en centre-ville a été finalisée en 2019. L'enjeu est d'accueillir des congrès et des séminaires dans ce lieu pour développer des aménités positives sur le territoire.

#### Actions matures

Aménagement des espaces publics : Place Charles De Gaulle

### Axe 6 : gouvernance :

Le programme permet d'apporter des solutions et un accompagnement en **matière d'ingénierie**. Il doit permettre également **d'expérimenter** des domaines non prédéfinis par le programme.

#### Actions relais

Cette fiche relais devra « identifier les potentialités futurs en matière de programmation »<sup>22</sup>

### 3 – UNE OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE LOCALISEE DANS LE CENTRE-VILLE CADURCIEN

La **loi ELAN** (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 a promulgué dans son article 157 la création des **Opérations de revitalisation de territoire (ORT)**. C'est le pilier législatif du programme Action cœur de ville.

La convention ORT implique plusieurs **effets juridiques** :

- **C'est le périmètre de l'OPAH-RU** (opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain)

<sup>22</sup> Convention-cadre pluriannuelle du programme « action cœur de ville »

- Elle instaure le **droit de préemption urbain (DPU)** : habitat, fonds artisanaux, fonds de commerces, baux commerciaux et terrain faisant l'objet de projet d'aménagement commercial
- **Facilite la procédure pour les maires liée à l'abandon d'une partie d'immeuble**
- **Oblige le maire ou le président de l'EPCI d'informer** sa population 6 mois avant en cas de déplacement ou de fermeture d'un service public.
- **Exempte les autorisations d'exploitations commerciales (AEC) des commerces** pour favoriser leur retour en centre-ville.
- **Exempte les autorisations d'exploitations commerciales (AEC) pour les logements-commerces** afin d'encourager le retour des opérations mixtes en centre-ville.

Ces mesures juridiques ont pour but de faciliter les démarches et ainsi favoriser l'installation de commerces et de logements en centre-ville. Elles sont uniquement applicables dans le périmètre de l'ORT pour concentrer les moyens sur un périmètre.

**D'autres mesures peuvent se rajouter aux « effets juridiques de base »** mais nécessitent un décret d'application pour s'appliquer à la commune, les voici :

- **Le dispositif « Denormandie ancien » pour l'investissement locatif.** C'est une réduction d'impôt destiné à encourager la rénovation de l'ancien et favoriser le retour des populations dans les centres anciens.
- « Possibilité pour l'ANAH de financer sous le régime de la vente d'immeuble à rénover (VIR) les vendeurs, les maitres d'ouvrage, les Établissement publics d'aménagement, les organismes HLM, les Sociétés d'Économie Mixte (SEM), les Sociétés Publiques Locales d'Aménagement (SPLA), de **financer des travaux de rénovation des logements situés en OPAH-RU** ». Ce dispositif permet de faciliter l'accession sociale dans l'ancien.
- Possibilité de bénéficier d'aides de L'ANAH pour l'amélioration des logements dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIF). Ce dispositif permet aux opérateurs (HLM, SEM, SPL, ...) de gérer un parc à loyer modéré.

- Le préfet peut suspendre l'enregistrement et l'examen de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention de la convention d'ORT. Cette mesure vise à limiter la concurrence entre le commerce de centre-ville et le commerce de zone commerciale.

Le Périmètre de l'ORT concentre l'ensemble des actions. C'est le périmètre d'intervention prioritaire. Le premier périmètre dit « **périmètre de « réflexion** » est fondé sur l'ensemble du grand Cahors » et le deuxième périmètre dit « **périmètre d'intervention** » est le véritable périmètre prioritaire de l'ORT, il est concentré sur le centre sud de Cahors. Ce périmètre est inséré dans la pointe sud du méandre (entourée par la rivière Lot). Il est caractérisé par un développement graduel de la ville. Dans la partie Est du méandre, on trouve le bâti médiéval puis le bâti du 19<sup>ème</sup> siècle s'est développé autour du boulevard Gambetta. La ville du 20<sup>ème</sup> et 21<sup>ème</sup> siècle s'est installée dans la partie Ouest du méandre. Ce périmètre concentre aussi des éléments importants comme des ouvrages d'art, des éléments patrimoniaux remarquables (zone tampon UNESCO, PSMV) ainsi que de nombreux commerces et services.

## B - PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE DE CAHORS : UN MODELE DE REUSSITE ET LA VOLONTE D'ELARGIR LE PROGRAMME

Le programme action cœur de ville a permis à Cahors d'aller plus loin en termes de redynamisation. Il sera sûrement reconduit à la fin 2023 avec de nouveaux projets. Lors de l'entretien, le Maire a évoqué le projet de Via qui est en cours, la rénovation de la Place Chapou et la Tour Jean 22. Fort de ce succès, le programme a été élargi avec une l'OPAH-RU multi sites qui concerne désormais plusieurs bourgs de la communauté d'agglomération.

### 1 – UN BILAN EN COURS PLUTOT POSITIF

Le bilan des politiques engagées depuis 2008 est plutôt positif mais ce n'est en rien un bilan final qu'il est question de dresser puisque cette politique est une politique de long terme comme a pu le dire J.M Vayssouze (Maire de Cahors) lors de l'entretien :

« Nous ne sommes qu’au début de cette politique de revitalisation » (J.M Vayssouze-Faure 2021, annexe 1 : entretien). Ce n’est pas non plus un bilan exostif mais plutôt un bilan des dynamiques qui sont à l’œuvre sur le territoire.

### **Un dynamisme commercial retrouvé :**

La vacance commerciale est aujourd’hui à 5 %<sup>23</sup> ce qui laisse à penser que le commerce à Cahors se porte bien.

Et malgré le covid-19, les commerçants ont tenu le coup puisque 0 faillite ont été enregistrée grâce à la fois à « perfusion de l’économie » (J.M Vayssouze-Faure 2021, annexe 1 : entretien) et aux mesures apportées par la municipalité pendant la pandémie (gratuité des parkings, prises en charge des loyers des commerçants avec la région)<sup>24</sup>

### **Logements rénovés avec une vacance en baisse :**

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur a dénombré 1630 logements « à conserver ». En 2020, ce sont près de 600 logements qui ont été rénovés. L’objectif pour 2020-2025 est d’en rénover 500 de plus.

	<b>2008</b>	<b>2013</b>	<b>2018</b>
<b>Logements vacants</b>	<b>11,6%</b>	<b>14,7 %</b>	<b>13,6%</b>

Source : INSEE RGP, 2008, 2013, 2018

La vacance de logements a baissé depuis 2013 et a augmenté depuis 2008. Mais la dynamique est à la baisse puisqu’entre 2008 et 2013 c’était le temps de la réflexion politique. Depuis de nombreux logements ont été réhabilités et d’après le maire de

<sup>23</sup> Données du magazine challenges et confirmées par le maire, article disponible sur : [https://www.challenges.fr/france/comment-cahors-resiste-a-la-desertification-de-son-centre-ville\\_457359](https://www.challenges.fr/france/comment-cahors-resiste-a-la-desertification-de-son-centre-ville_457359)

<sup>24</sup> Cahors : article « le maire instaure le stationnement gratuit et veut prendre en charge le loyer des commerçants », La dépêche, disponible sur : <https://www.ladepeche.fr/2020/11/25/cahors-le-maire-instaura-le-stationnement-gratuit-et-veut-prendre-en-charge-le-loyer-des-commerçants-9220177.php>

Cahors les familles reviennent vivre en centre-ville. Le taux reste relativement élevé et c'est une politique de long terme qu'il faudra continuer.

### **Espaces publics rénovés et mise en valeur du patrimoine de la ville :**

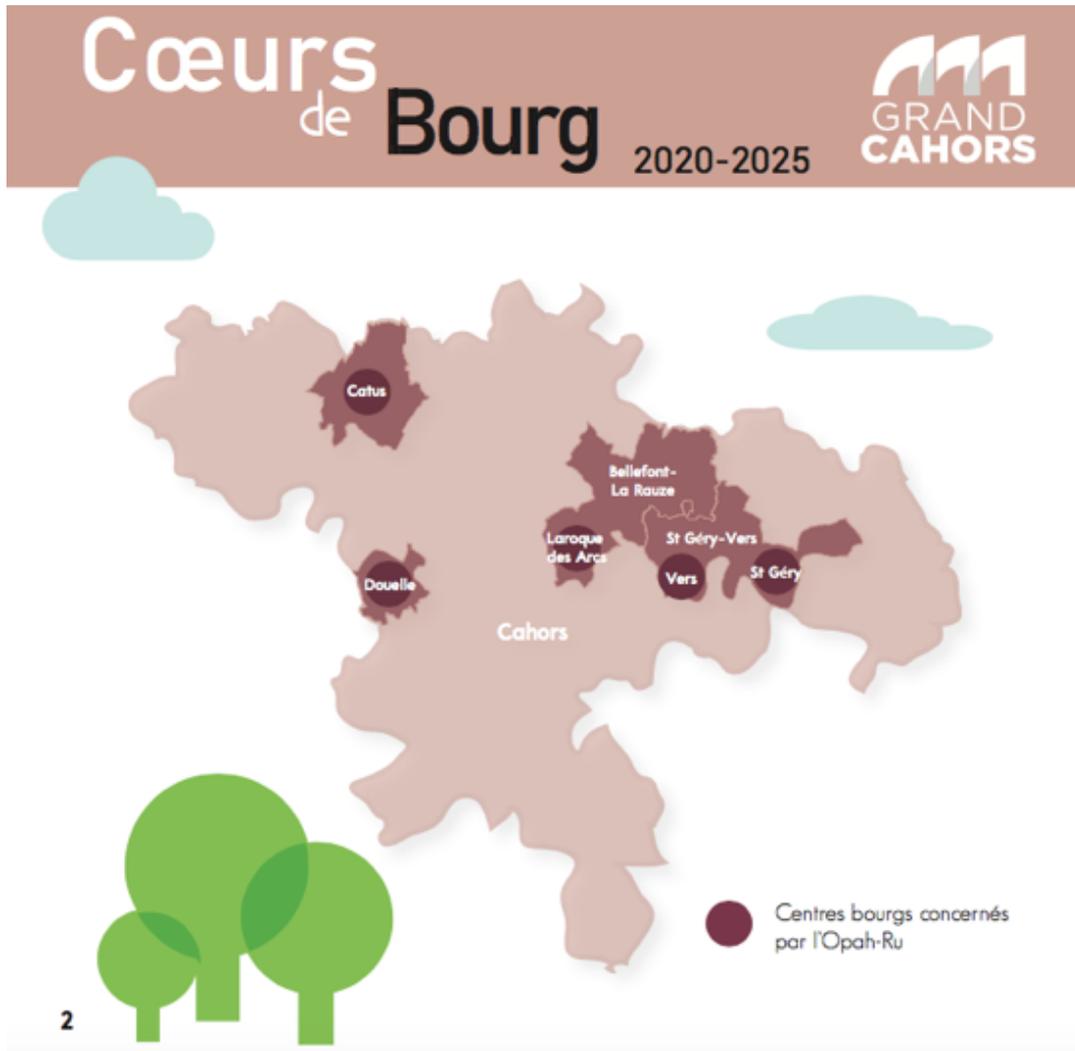
De nombreux espaces publics (rues, places) ont été rénovés et le patrimoine bâti de la ville est en train d'être remis au jour comme le projet du palais de Via, la rénovation des Halles ou la rénovation du musée Henry Martin ainsi que d'autres espaces publics.

## **2 – ÉLARGISSEMENT TERRITORIAL A L'ECHELLE DU GRAND CAHORS**

L'OPAH-RU de Cahors lancée en 2014 a été une politique largement réussie et reconduite pour la période 2020-2025. Il y a donc eu la volonté d'élargir cette politique de rénovation urbaine dans les bourgs du Grand Cahors au travers d'une OPAH-RU « cœur de Bourgs »<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> OPAH-RU « cœurs de bourgs », disponible sur : [https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/deliberations/delib\\_19.1\\_3.pdf](https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/deliberations/delib_19.1_3.pdf)



Source : carte « cœur de bourgs 2020-2025 » du Grand Cahors

C'est donc les communes de Bellefont-la Rauze, Catus, Douelle et Saint Gély-Vers qui vont pouvoir bénéficier de ces aides.

### Enjeux de l'élargissement :

La convention<sup>26</sup> a défini plusieurs enjeux auxquels le programme doit répondre dans ces bourgs :

- **Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé** chez les propriétaires occupants et les bailleurs
- **Améliorer la performance énergétique** des logements
- **Anticiper le vieillissement de la population** et assurer le maintien des populations âgées et handicapées à leur domicile
- **Lutter contre la vacance**
- **Favoriser l'accession à la propriété** en centre bourg.
- **Améliorer la qualité d'habiter** : mieux traiter les espaces publics
- Affirmer les liaisons et les **cheminements doux**.

### Objectifs du programme :

Les objectifs du programme se déclinent en deux axes avec un volet incitatif (au travers d'aides) et un volet coercitif (avec des règles à respecter).

Le volet incitatif se déclinent en plusieurs aides que voici :

- **Aides à la réhabilitation des logements** (suivant les critères de l'Anah)
- **Aides à la réhabilitation énergétique des logements** dans le cadre du programme national « habiter mieux ».
- Élargissement de l'expérimentation de la **démarche ENERPAT** pour du bâti d'avant 1948 (financement de la Communauté d'agglomération du grand Cahors)
- Des **aides pour accéder à la propriété** dans les centres bourgs
- Développer une **offre de logements locatifs de qualité**, avec des loyers « sociaux » et « très sociaux ».
- Créer un **dispositif « résorption de l'habitat indigne »**.

---

<sup>26</sup> OPAH-RU « coeurs de bourgs », disponible sur :  
[https://cahorsaglo.fr/sites/default/files/deliberations/delib\\_19.1\\_3.pdf](https://cahorsaglo.fr/sites/default/files/deliberations/delib_19.1_3.pdf)

- **Valoriser le patrimoine** et le remettre sur le marché
- Investissement de la collectivité sur les traitements et **aménagement de la voirie, des paysagers et du renouvellement urbain.**

Le volet coercitif comprend des mesures réglementaires dans le cas de l'habitat indigne ou avec la mise en place d'une opération de restauration immobilière (ORI). Si l'ORI est mise en œuvre et qu'elle est déclarée d'utilité publique des expropriations peuvent être mises en œuvre pour des raisons de sécurité.

#### L'opérationnalité du programme :

Cette OPAH-RU multisites est combinée avec différentes aides des collectivités locales en matière de rénovation énergétique :

- **Le Grand Cahors verse une prime de 2000 à 3000 € dans le cadre de l'éco-réhabilitation et du dispositif ENERPAT.** Si le propriétaire décide de faire des travaux en ayant une démarche d'éco-rénovation il peut bénéficier de ces aides.
- **Le Département du Lot accompagne les propriétaires en subventionnant les travaux pour :**
  - Adapter le logement dans le cas d'une perte d'autonomie (jusqu'à 4000 € d'aide)
  - Adapter le logement pour faire des économies d'énergie dans le cadre de « habiter mieux » de l'ANAH (jusqu'à 750 € d'aides).
  - De la rénovation d'un logement dégradé (jusqu'à 2600 €)
  - Le département aide aussi les propriétaires bailleurs dans les travaux de rénovation en vue d'un conventionnement du logement (jusqu'à 5000 € par logement)
- **La région Occitanie peut attribuer un éco-chèque pour la réalisation des travaux** d'économie d'énergie justifiant 25 % de gain énergétique après travaux. (Aides plafonnées)
- **L'ANAH grâce à ses dispositifs** « habiter sain », « habiter serein » ou « habiter facile », peut financer jusqu'à 50 % des travaux.

Toutes ces aides sont cumulatives lors de la réalisation de travaux. Le grand Cahors a fait des simulations de travaux dans différents villages de la communauté d'agglomération :



Exemple

**Bellefont-La Rauze - Laroque-des-Arcs**

**Je veux...** devenir propriétaire d'une maison en cœur de village

**Bénéficiez de primes & de subventions couvrant 65 %  
du montant des travaux pour la réhabilitation complète de votre logement.**

La famille Laroque décide de s'installer au cœur de Laroque-des-Arcs. C'est son premier achat immobilier. Elle achète une maison de 110 m<sup>2</sup> vacante et dégradée pour s'y installer. Elle contacte Urbanis qui, après visite, lui conseille les travaux suivants : reprise des réseaux (électricité, eau...), installation d'une cuisine et d'une salle de bains, rénovation des planchers et de la façade, travaux d'économie d'énergie permettant un gain énergétique de 35 % (isolation avec des matériaux bio-sourcés, installation d'une chaudière à granulés avec production d'eau chaude sanitaire, remplacement des menuiseries par des menuiseries performantes en bois, installation d'une ventilation mécanique...). Les revenus «très modestes» de la famille leur permettent d'être éligibles aux aides de l'Anah.

**Montant des travaux : 70 000 € HT**

Anah	30 000 €
Programme Habiter Mieux (Etat)	4 000 €
Ecochèque de la Région Occitanie	1 500 €
Grand Cahors - Prime Enerpat majorée	3 000 €
Commune de Bellefont-La Rauze - prime de sortie de vacance	2 000 €
Commune de Bellefont-La Rauze - prime accession	1 500 €
Commune de Bellefont-La Rauze - aide aux façades	3 000 €
Département du Lot	750 €

6

**Total des aides : 45 750 €**

Source : diaporama OPAH-RU multisite, Grand Cahors,  
[https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/atoms/files/plaquette\\_0.pdf](https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/atoms/files/plaquette_0.pdf)

Ainsi, pour un logement vacant de 110 m<sup>2</sup> et dégradé au cœur de Laroque-des-arcs, le propriétaire peut voir ses travaux de rénovation subventionnés à hauteur de 65%. Ce programme au travers de ces aides conséquentes devrait alors permettre de revitaliser les villages en incitant les personnes à s'y installer et à rénover le bâti souvent dégradé en cœur de village.

## CONCLUSION

Pour répondre à la question : la ville de Cahors a-t-elle réussi son pari, à savoir revitaliser son centre-ville ? La réponse est Oui en partie mais « le travail ne fait que commencer » pour reprendre les mots du Maire J.M. Vayssouze-Faure. Le travail a été précurseur à Cahors, c'est peut-être la raison pour laquelle, Cahors est l'une des premières villes moyennes en France à connaître une dynamique aussi positive. En effet c'est en 2008 que le Maire fraîchement élu a dressé le constat d'une perte de vitalité grandissante du centre-ville cadurcien. La municipalité s'est alors dotée d'études sur l'état du centre-ville et a mis en œuvre rapidement une stratégie de revitalisation « Cahors, cœur d'agglomération » : révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur, création d'un projet de territoire centré sur la revitalisation du centre-ville, lancement d'un PLUI avec pour ambition de réduire par deux l'artificialisation des sols, opération de rénovation de façades, installation d'équipements structurants en priorité dans le centre-ville (réhabilitation de l'hôpital, cinéma, piscine, auberge de jeunesse...). La ville a su se doter d'une multitude d'outils. C'est qu'à partir de 2018 que l'État est entré dans le jeu, soit 10 ans après l'élaboration de la stratégie locale de revitalisation. Cet engagement de l'État a permis de conforter cette dynamique enclenchée et de doter la ville de moyens financiers, d'ingénieries et de moyens juridiques. Cette convention a donné naissance à de nombreux projets comme la rénovation des Halles, la réhabilitation des logements anciens (OPAH-RU), la restructuration des rues, de dynamiser le commerce (manager du centre-ville, office du commerce) ... Ce succès a conduit le Grand Cahors à élargir le programme au reste du territoire avec la signature d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain multi-sites. La question qu'on peut se poser avec la volonté de toujours élargir les politiques de revitalisation à Cahors, peut-être : est-ce que cela ne risque-t-il pas au contraire de perdre en efficacité en termes de revitalisation ? Ne faudrait-il pas au contraire recentrer sur les axes et les problèmes majeurs ?

Pour le moment le bilan tend à prouver le contraire, les chiffres sont favorables au succès de cette politique : la vacance commerciale a baissé, les familles reviennent

vivre en centre-ville, l'état du bâti, des rues, des places s'est nettement amélioré. Les commerces de centre-ville se portent plutôt bien et le Covid-19 pour le moment n'a pas eu d'effets car d'après les chiffres du Maire de Cahors, 0 faillite ont été enregistrée à ce moment-là.<sup>27</sup> La fréquentation du centre-ville a même augmenté.

Malgré cela les défis à relever restent de taille, en effet la pauvreté du centre-ancien doit être traitée. Les logements anciens doivent être finit d'être rénovés. Même si la vacance de logement tend à baisser elle reste tout de même très élevée et l'équilibre est fragile. L'artificialisation des sols certes a été limitée à Cahors en comparaison à d'autres villes mais elle doit être surveillée notamment sur l'extension des zones commerciales. Le PLUI doit encore être approuvé pour porter les objectifs d'artificialisation des sols. De plus, les questions en matière de mobilité et de stationnement restent aussi à traiter.

La politique mise en place depuis 2008 a donc commencé à porter ses fruits, mais c'est une politique de long terme qu'il faut engager à l'instar de la politique de la ville. La politique de revitalisation des centres-villes est une politique qui ne se terminera sans doute jamais puisqu'il faudra toujours trancher entre dynamisation du centre-ville ou équiper et développer la périphérie.

---

<sup>27</sup> 02/07/2021

## BIBLIOGRAPHIE

### Monographies :

RAZEMON, Olivier. *Comment la France a tué ses villes*. Paris : Editions Rue l'échiquier, 2017

LESTOUX, David. *Revitaliser son cœur de ville : l'adapter au commerce de demain*. Territorial édition, septembre 2017.

### Articles scientifiques :

DESJARDINS Xavier, ESTEBE Philippe. Villes petites et moyennes et aménagement territorial : éclairages Anglais, Allemands et Italiens sur le cas Français. *PUCA* [en ligne]. 2019, [consulté le 19 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/villes-petites-et-moyennes-et-amenagement-a1808.html>

DOGUET Brigitte, RODES Vincent. Programme action cœur de ville en Occitanie 25 « villes moyennes » très différentes. *INSEE Flash* [en ligne]. 2019, N°92 [consulté le 23 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : [https://www.epsilon.insee.fr/jspui/bitstream/1/108445/1/lm\\_inf\\_92.pdf](https://www.epsilon.insee.fr/jspui/bitstream/1/108445/1/lm_inf_92.pdf)

RAZEMON Olivier, COSTIL Mathilde, GITTUS Sylvie, Les centres des villes moyennes asphyxiés par les centres commerciaux des périphéries. *Le Monde* [en ligne]. 23 mars 2019 [consulté le 10 décembre 2020]. Réservé aux abonnés.

DELPIROU, Aurélien. Action cœur de ville : une réponse en trompe l'œil à la crise des villes moyennes. *Métropolitiques* [en ligne]. 2019 [consulté le 12 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://metropolitiques.eu/Action-coeur-de-ville-une-reponse-en-trompe-l-oeil-a-la-crise-des-villes.html>

### Articles locaux :

BOYER, Alain. Cahors. Le lifting complet de l'hôpital se poursuit. *La Dépêche* [en ligne]. 2013 [consulté le 18 février 2021]. Disponible à l'adresse :

<https://www.ladepeche.fr/article/2013/06/28/1660849-cahors-le-lifting-complet-de-l-hopital-se-poursuit.html>

HUSSON, Laure-Emmanuelle. Comment Cahors résiste à la désertification de son centre-ville. *Challenges* [en ligne]. 2017 [consulté le 10 février 2021]. Disponible à l'adresse : [https://www.challenges.fr/france/comment-cahors-resiste-a-la-desertification-de-son-centre-ville\\_457359](https://www.challenges.fr/france/comment-cahors-resiste-a-la-desertification-de-son-centre-ville_457359)

LOUISON, Marc. La ville de Cahors dévoile son plan vélo. *Actulot* [en ligne]. 2020 [consulté le 12 mai 2021]. Disponible à l'adresse : [https://actu.fr/occitanie/cahors\\_46042/lot-la-ville-de-cahors-devoile-son-plan-velo\\_34688478.html](https://actu.fr/occitanie/cahors_46042/lot-la-ville-de-cahors-devoile-son-plan-velo_34688478.html)

MERLY, Marielle. Cahors. L'opération façade a pris ses marques. *La Dépêche* [en ligne]. 2014 [consulté le 10 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.ladepeche.fr/article/2014/07/12/1917501-l-operation-facades-a-pris-ses-marques.html>

WANAVERBECQ, Christiane. Une SEM corrézienne pour restaurer le centre ancien de Cahors. *Le Moniteur* [en ligne]. 2016 [consulté le 14 mai 2021]. Disponible à l'adresse : <https://www.lemoniteur.fr/article/une-sem-correziennepour-restaurer-le-centre-ancien-de-cahors.1037709>

ITIER, Marie-Cécile. A Cahors, la formation de Master Patrimoine remplacée par de la sociologie. *Actulot* [en ligne]. 2020 [consulté le 25 mai 2021]. Disponible à l'adresse : [https://actu.fr/occitanie/cahors\\_46042/lot-a-cahors-la-formation-de-master-patrimoine-replacee-par-de-la-sociologie\\_37461955.html](https://actu.fr/occitanie/cahors_46042/lot-a-cahors-la-formation-de-master-patrimoine-replacee-par-de-la-sociologie_37461955.html)

LOUISON, Marc. Que va devenir l'ancienne prison de Cahors ? *Actulot* [en ligne]. 2019 [consulté le 27 mai 2021]. Disponible à l'adresse : [https://actu.fr/occitanie/cahors\\_46042/lot-va-devenir-lancienne-prison-cahors\\_22839160.html](https://actu.fr/occitanie/cahors_46042/lot-va-devenir-lancienne-prison-cahors_22839160.html)

BOUISSOU, Caroline. Au détour des Jardins secrets de Cahors.

*Connaissancedesarts* [en ligne]. 2015 [consulté le 2 juin 2021]. Disponible à l'adresse : <https://www.connaissancedesarts.com/monuments-patrimoine/jardins/au-detour-des-jardins-secrets-de-cahors-1128598/>

### Mémoire :

DAIGRE, François. « *L'opération de revitalisation de Territoire peut-elle être un outil d'aménagement des territoires ruraux ? Les spécificités de l'intégration à l'ORT de Marmande et Tonneins de dix communes rurales périphériques* », Mémoire de Master 2 : Urbanisme, stratégie, projet et maîtrise d'ouvrage. IATU : 2020

### Littérature grise :

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. *Guide programme national Action cœur de ville*. Mars 2019. [Consulté le 2 décembre 2020].

Mission animée par André Macron. *Mission prospective sur la revitalisation commerciale des villes petites et moyennes*. Février 2018 [Consulté le 2 décembre 2020].

Grand Cahors. *Projet de territoire 2015-2020* [en ligne]. 2015 [Consulté le 15 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://cahorsagglo.fr/le-projet-de-territoire>

Grand Cahors. *Plan local de l'habitat du Grand Cahors 2018-2023* [en ligne]. 2018 [Consulté le 25 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://fr.calameo.com/read/000032269681b86f8c1b7>

Grand Cahors. *Règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Cahors* [en ligne]. 2017 [Consulté le 10 juin 2021]. Disponible à l'adresse : [https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/atoms/files/reglement\\_psmv.pdf](https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/atoms/files/reglement_psmv.pdf)

Grand Cahors. *Rapport de présentation du PSMV de Cahors* [en ligne]. 2014 [Consulté le 7 juin 2021]. Disponible à l'adresse : <http://www.lot.gouv.fr/revision-du-plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-a11432.html>

Grand Cahors. *Caractéristiques sociodémographique et économique* [en ligne]. [Consulté le 9 juin 2021]. Disponible à l'adresse : <http://www.lot.gouv.fr/revision-du-plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-a11432.html>

Grand Cahors. *Convention Action cœur de ville de Cahors* [en ligne]. 2019 [Consulté le 10 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : [https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/deliberations/delib\\_20.1\\_1.pdf](https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/deliberations/delib_20.1_1.pdf)

Grand Cahors. *Le diagnostic du territoire PLUI 2020* [en ligne]. 2020 [Consulté le 5 avril 2021]. Disponible à l'adresse : <https://fr.calameo.com/read/000032269927a31726a48>

Grand Cahors. *Le PADD débattu au sein des conseil municipaux en 2017 et 2019* [en ligne]. 2019. [Consulté le 10 avril 2021]. Disponible à l'adresse : [https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/atoms/files/padd\\_cagc\\_ajuste\\_dec20192.pdf](https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/atoms/files/padd_cagc_ajuste_dec20192.pdf)

ANAH. *Convention OPAH-RU « cœurs de bourgs du grand Cahors »* [en ligne]. 2019 [Consulté le 21 mai 2021]. Disponible à l'adresse : [https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/deliberations/delib\\_19.1\\_3.pdf](https://cahorsagglo.fr/sites/default/files/deliberations/delib_19.1_3.pdf)

### Film :

Collectif Trois-tiers. *Le Pari des Campagnes*. Mars 2020

### Sites internet consultés :

Grand Cahors. Disponible à l'adresse : <https://cahorsagglo.fr/>

Géoportail. Disponible à l'adresse : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

INSEE. Disponible à l'adresse : <https://www.insee.fr/fr/accueil>

ANCT. Disponible à l'adresse : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/>

Action logement. Disponible à l'adresse : <https://www.actionlogement.fr/>

CEREMA. Disponible à l'adresse : <https://www.cerema.fr/fr>

CGET. Disponible à l'adresse : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/lagence-21>

L'observatoire des Territoires. Disponible à l'adresse : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr>

## ANNEXES

## Annexe 1 : entretien 02/07/21 avec J.M Vayssouze-Faure (maire de Cahors) :

### Questions politiques

1. En 2008, vous avez fait campagne avec le slogan « reconstruire la ville sur la ville », quel constat vous faisiez sur l'état du centre-ville cadurcien à cette époque-là ? Pour quelles raisons avez-vous choisit de faire campagne avec ce slogan-là ? (*Avez-vous le diagnostic que vous aviez réalisé à cet époque-là*)

Explication	Citation
Le constat : Beaucoup de bâtiment abandonné en centre-ville, de logements vacants, mouvement vers la périphérie en termes de commerces, d'équipements publics, la population se paupérisait, une difficulté à vivre ensemble, un abandon du centre-ville (aucune rue refaite),	« No bus no buisness » « Notre histoire, notre identité se délitait »

2. Entre 2008 et 2014, c'est le temps de la réflexion pour fixer la politique à conduire en matière de revitalisation. Comment s'est déroulée cette période du premier mandat ? Comment avez-vous pensé cette stratégie de revitalisation ?

Explication	Citation
1 – La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé ( <b>PSMV</b> ), le dernier datait des années 60-70 = inventaire patrimoniale. Ça sert à dire ce qu'on peut garder et ce qu'on peut détruire. Ils ont demandé au cabinet qu'il réfléchisse à un véritable <b>projet urbain</b> , au-delà du bâti. = Le tout est une étude urbaine qui a permis de penser une stratégie de revitalisation	« J'avais dit premier mandat, vous ne verrez rien mais on va travailler ». « J'ai défini la stratégie du développement de la ville au fur et à mesure ». « Dans le nouveau PSMV, il y a eu beaucoup plus d'éléments de bâti à préserver que dans le précédent qui régissait le cœur historique ».

<p><b>2 - Mise en place d'un poste</b> qui suit l'avancée de cette stratégie de reconquête du centre historique : qui mobilise les différents services (voirie, patrimoine, ...) avec un <b>comité de pilotage</b></p> <p>3 - Bâtiment démonstrateur de la CDC : « reconnaissance au niveau national ».</p> <p>4 – Suivi par ville d'art et d'histoire (qui est devenu site et cité remarquable)</p>	
--	--

3. En 2014, vous lancez la première politique de revitalisation intitulée « Cahors cœur d'agglomération » sur la base d'un projet de territoire très axé sur la revitalisation du centre-ville. A cette période on pensait que le développement de la ville devait passer par sa périphérie et vous vous pensiez l'inverse. Avez-vous rencontré des difficultés à être à contre-courant des dogmes de l'époque ? Si oui, lesquels ? Notamment avec la question du maintien de l'hôpital en centre-ville quel rôle avez-vous joué ?

Explication	Citation
<p>Les difficultés ont été <b>réglementaires et financières</b>. Les règles ont dû être inventées : les SCOT n'existaient pas, ils ont dû être mis en place avec des règles de non artificialisation des sols. Le premier PLU a été cassé (sur un recours) il a dû être refait.</p>	<p>« La problématique de l'étalement urbain c'est que tout le système vous invite à le privilégier, car c'est toujours beaucoup plus simple de faire du neuf que de l'ancien ». « Il a fallu inverser une tendance ». « Tous les acteurs publics (gendarmerie, hôpital, conseil général) voulaient aller à l'extérieur »</p> <p>« L'urbanisme ces 20, 30 dernières années, c'était on laisse faire, c'est beaucoup plus simple ».</p> <p>« La mondialisation a conduit à l'uniformisation des villes, vous allez dans les villes vous avez à peu près partout les mêmes formes d'entrées de ville, le pari que j'ai fait, c'est qu'il faut qu'il y est une originalité, une différence »</p>

**Commerce :**

4. Aujourd'hui la vacance commerciale est à 5 % (selon le magazine Challenges), les familles reviennent vivre en centre-ville. Pensez-vous avoir atteint l'objectif de revitalisation ou le travail reste encore à accomplir ?

Explication	Citation
	« Nous ne sommes qu'au début de cette politique de revitalisation »

5. Comment voyez-vous la relation entre le centre-ville cadurcien et les 2 zones commerciales de Cahors ? Et comment voyez-vous l'avenir de ces zones commerciales, sont-elles amenées à s'agrandir ?

Explication	Citation
	« Je ne suis pas opposé à la périphérie quand on ne peut pas faire autrement »

**Tourisme :**

6. Cahors avec son territoire semble se tourner vers un tourisme différent (route des vins, développement du tourisme d'affaire, création d'une voie verte, la navigation du lot...) est-ce donc votre vision du tourisme aujourd'hui ? Vous souhaitez développer un tourisme plus local ? plus diversifié ?

Explication	Citation
	« Il y a très peu de villes qui ont 2 monuments classés au patrimoine de l'UNESCO, un tel patrimoine bâti, un patrimoine paysager, une rivière baignable et navigable, autant de produits de terroirs. Réunir tout ça à la fois ça en fait un territoire exceptionnel, je n'ai pas inventé grand-chose il y avait tout, il suffisait tout simplement de le magnifier ». « J'ai quand même l'impression qu'on redécouvre notre territoire ».

7. Le patrimoine est au cœur nombreuses politiques de revitalisation (démarche ENERPAT, réhabilitation des rues du centre historique...) Est-ce pour vous le patrimoine est la clé de voûte de votre politique cœur de ville ?

Explication	Citation
	« Le renouvellement, le développement, la revitalisation de Cahors devait passer par son cœur historique »

**Les outils de revitalisation :**

8. Le Grand Cahors avec l'ANAH ont lancé une OPAH-RU multi sites dans certains centres bourgs de la communauté d'agglomération, pour quelles raisons le Grand Cahors a souhaité élargir le périmètre ?

Explication	Citation
	« J'ai souhaité agrandir le périmètre car le phénomène de l'étalement urbain n'est pas un phénomène propre à la ville de Cahors, c'est un phénomène propre à tous les villages ». « Il faut réhabiliter les cœurs de villages qui sont en train de se dégrader »

9. Pourquoi avoir choisi de créer un office du commerce ?

Explication	Citation
L'office de commerce a pour but de fédérer les commerçants du centre-ville qui sont pour la plupart indépendants. Le commerce de centre-ville doit se réinventer, il doit apporter un véritable service et non plus être vendu comme un simple produit.	« Le commerce de centre-ville souffre aujourd'hui du commerce de périphérie et du commerce en ligne qui sont de véritables mastodontes »

**PLUI :**

10. Pourquoi avoir choisi de lancer un plan local d'urbanisme intercommunale ?

Explication	Citation
Il faut que le PLUI ne soit pas figé et soit facilement adaptable, révisable en cas de projet important sur le territoire.	« Il faudrait changer les PLUI tous les 10 ans, et très humblement, je n'ai aucune certitude sur les PLUI » « Le PLUI doit être au service d'une ambition politique ». « Si on intègre la logique de projet dans le PLUI, le PLUI ne me fait pas peur »

11. Le PLUI a pour ambition de réduire de 45 % (pourquoi 45 et pas 50 comme la loi climat résilience... + dents creuses) l'artificialisation des sols par rapport à la décennie précédente ? Pensez-vous cela réalisable ? N'avez-vous pas de crainte que les prix augmentent au vu de la rareté des terrains que cela va générer ?

Explication	Citation
	« Sur le POS on avait 5 fois plus de zone constructible que de besoin ». « Réduire la surface constructible, va permettre de valoriser le bâti abandonné, si ça fait monter les prix et que ça vaut plus le coup de rénover un bâtiment plutôt que de faire une construction neuve, il y a des perspectives d'avoir moins de bâtiment abandonné demain ».

**Logements :**

12. Le PLH indique l'accueil de 3000 nouveaux habitants à l'horizon 2025 et 6000 habitants à l'horizon 2035. Comment comptez-vous accueillir ces habitants avec la volonté de réduire l'étalement urbain ? Sur quels leviers comptez-vous « jouer » ?

Explication	Citation
-------------	----------

- Logements vacants	
- Et un peu d'étalement urbain	

13. Dans le projet de territoire vous souhaitez aussi intégrer les ménages les plus pauvres dans le projet de redynamisation du centre-ville. Comment vous comptez vous y prendre ? La réhabilitation du quartier de la croix de fer est la conséquence de cette volonté ?

Explication	Citation
	« On n'oublie aucun des quartiers, enfin, mais celui qui avait le plus d'identité, de caché avait été abandonné » en parlant du centre-ville

#### La démarche ENERPAT :

14. La démarche ENERPAT (énergie patrimoine) est une démarche expérimentale sur 1 immeubles démonstrateurs. A-t-elle vocation à être élargie sur d'autres immeubles du centre-ville ?

Explication	Citation
1 bâtiment démonstrateur dans chaque ville accueil du projet SUDOE (Cahors, Vitoria-Gasteiz et Porto)	« C'est un bâtiment démonstrateur par ville, et qui peuvent en appeler d'autres »
Ce bâtiment démonstrateur permet de tester des dispositifs sur la performance énergétique	« Le bâtiment démonstrateur permet de tester des dispositifs qui permettront d'améliorer la qualité d'habiter ».
Caractéristique technique : développement d'un isolant chaux-chanvre ; développer un bois local pour faire de la charpente, du parquet...	« Faire du bâti médiéval, un bâti très performant sur la question énergétique ».
Test un « duplex inversé » dans le bâtiment démonstrateur : chambre en bas et salon en haut pour chercher la lumière	
Test d'un isolant acoustique	

### Mobilité :

15. Comment développer des mobilités plus propres alors que la ville est insérée dans un département très rurale et que 66,5 % (en 2018, INSEE) des habitants de Cahors se rendent au travail en voiture ?

Explication	Citation
Un mixe des usages apparaît comme être la meilleure solution avec un pari sur l'avenir et l'avènement de la voiture autonome.	« Il faut être pragmatique, je pense qu'en ville il y a la possibilité d'optimiser le vélo et la trottinette électrique. Je ne crois aux transports en commun que dans la densité. Le covoiturage et l'autopartage n'est pas simple parce que la voiture t'appartient. Et je pense que la vraie révolution qui arrivera dans 20 ou 30 ans, ça sera la voiture autonome ». « La mobilité de demain viendra de la voiture autonome »

### Installation d'équipements structurants en centre-ville ?

16. Vous avez défendu l'implantation de grands équipements en centre-ville tel que le complexe-cinéma, l'auberge de jeunesse du Chai, la réhabilitation de l'hôpital, l'implantation d'un tiers lieu coworking... Diriez-vous que ces équipements ont joué un rôle majeur dans la revitalisation du centre-ville ? D'autres installations d'équipements sont à venir dans le centre-ville ?

Explication	Citation
Des infrastructures qui génèrent des flux importants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Complexe aquatique : 70 000 entrées</li> <li>- Complexe cinématographique : 115 000 entrées sur les 2 anciens petits cinémas qui ont fusionnés, le nouveau a la perspective d'accueillir 180 000 entrées</li> <li>- Rénovation du musée Henry Martin</li> <li>- Hôpital : 1000 travailleurs / jours et 1000 visites / jours</li> </ul>	« Le complexe cinématographique a été la locomotive, le symbole de ce que je voulais faire » « Le parc des expositions de Cahors (localisé en extérieur) est une hérésie »

- Création d'un Hôtel et d'une auberge de jeunesse en centre-ville, en face du pont valentrée	
---	--

**Programme action cœur de ville :**

17. Pourquoi avoir choisi de rentrer dans le programme action cœur de ville ?

Explication	Citation
Pour avoir de l'ingénierie, des financements, un fonctionnement en partenariat	

18. Pouvez-vous expliquer le projet du Palais de via ? Et en quoi va-t-il dans l'objectif de revitalisation du centre-ville ?

Explication	Citation
<p>C'est une ancienne prison qui est aujourd'hui fermée, le bâtiment n'est plus occupé.</p> <p>Un appel à projet a été lancé à l'intérieur du programme action cœur de ville : « réinventons nos cœurs de ville » avec la volonté de faire connaître ce bâtiment aux investisseurs.</p> <p>C'est un bâtiment qui appartenait à l'État.</p> <p>Projet : lieu à usage mixte : une partie habitat, une partie hôtellerie-restauration, peut-être une partie coworking et crèche.</p>	<p>« Le palais de via est la caricature du bâtiment abandonné, il est vide et il a une qualité patrimoniale exceptionnel, c'est un château dans la ville »</p> <p>« Le bâtiment est certainement dans l'un des plus beaux quartiers de Cahors ».</p> <p>« Ce projet est une locomotive »</p>

19. Y-a-t-il la volonté d'élargir le programme ? d'apporter de nouvelles actions ? de nouvelles politiques ?

Explication	Citation
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rénovation place Chapou</li> <li>- La Tour du pape Jean 22</li> </ul>	

20. En 2023 (fin de la mise en œuvre) une nouvelle convention va-t-elle voir le jour ?

Explication	Citation
Le maire pense qu'elle sera surement renouvelée, mais cela dépend des élections présidentielles.	

21. Avez-vous rencontré un problème avec la convention ? Si oui, comment vous en êtes-vous sortie ?

Explication	Citation
	« Non, car c'est avant tout un outil, elle n'est pas là pour vous mettre des contraintes » « Action cœur de ville est un outil de financement, d'ingénierie et qui permet d'établir des partenariats »

#### Covid-19 :

22. Le covid-19 a eu un impact important sur l'économie des commerces de centre-ville. Quand est-il de la situation des commerces à Cahors ?

Explication	Citation
0 faillite de commerce.	« Il faut reconnaître que l'économie a été perfusé, j'en ai quasiment 0 » « Le covid aura accéléré certaines transformations, des métiers vont disparaître et d'autres réapparaître ». « Le covid pour nous, je crois qu'il va nous faire venir de la population »

23. J'ai pu voir que la ville a souhaité aider les commerçants du centre-ville pendant la crise. Quelles politiques d'accompagnement ou d'atténuation, la ville a-t-elle mise en place ?

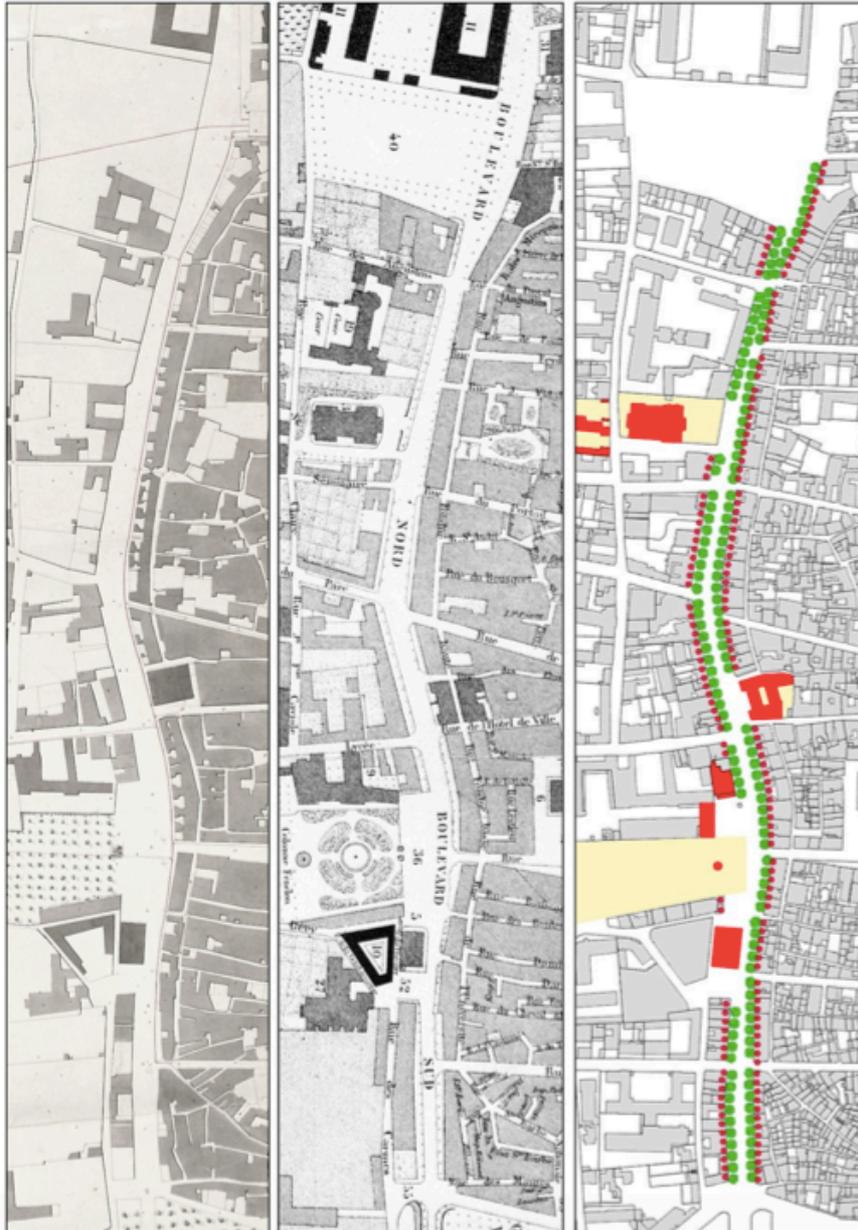
Explication	Citation
	<p>« On a accompagné la perfusion de l'économie, les parkings gratuits, 1 millions d'euros d'aides »</p> <p>« Mais ce qui est important aujourd'hui c'est d'accompagner la reprise »</p>

**Autres :**

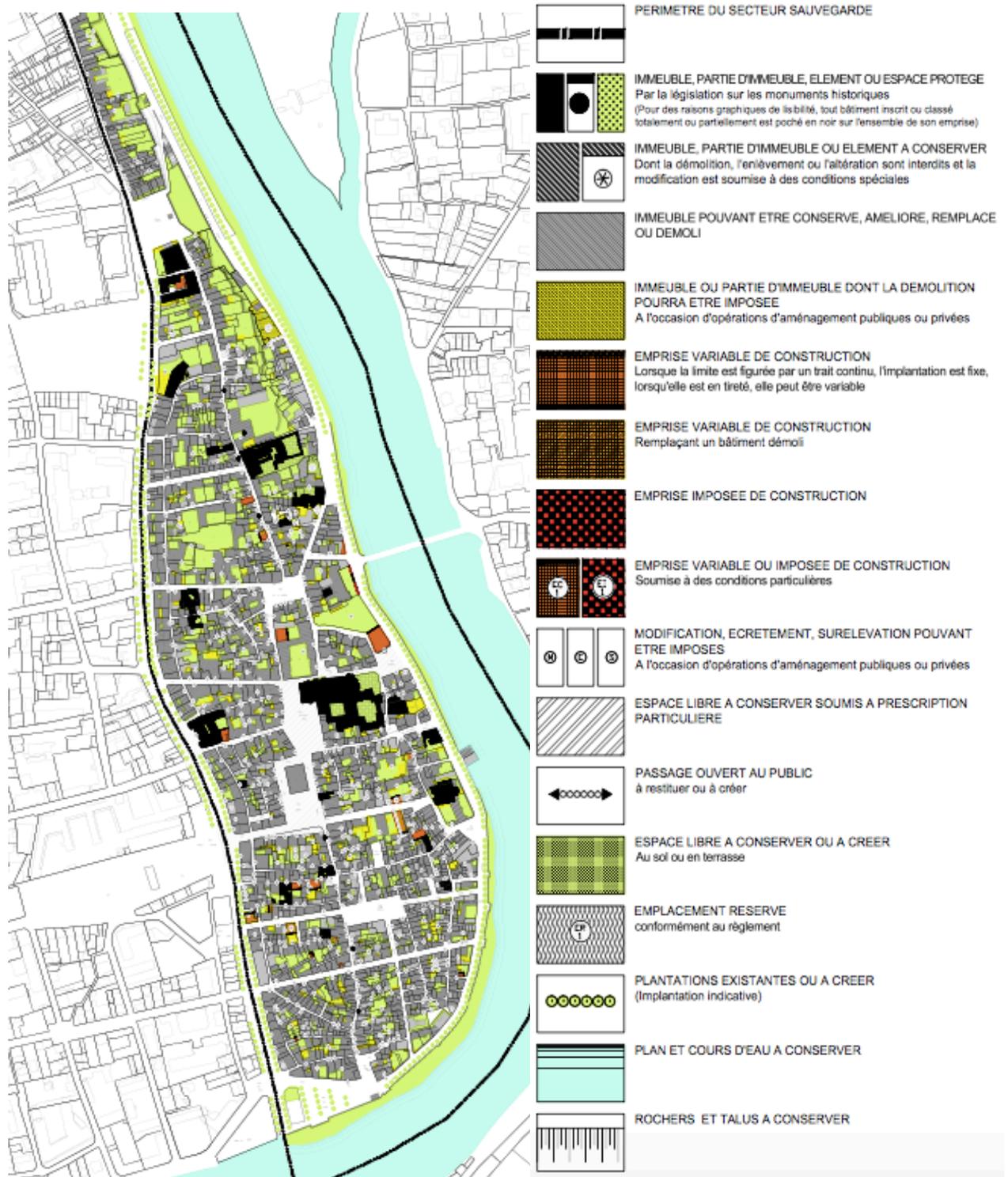
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 ème mandat : 80 façades rénovés</li> <li>- En 2020 : 600 logements rénovés</li> <li>- 2020-2025 : objectif 500 logements rénovés de plus</li> </ul>	<p>« L'entretien du Pont Valentrée coûte 5 millions d'euros, mais il sert de carte postale pour la ville »</p> <p>« Ce qui fait la particularité de la ville de Cahors, c'est la succession des tours ».</p>
--	--

## Annexe 2 : Étude de 2008 : Évolution de l'urbanisation et formation du Boulevard Gambetta :

La progressive formation du «salon de la ville» : plans de 1840, de 1881 et de 2009

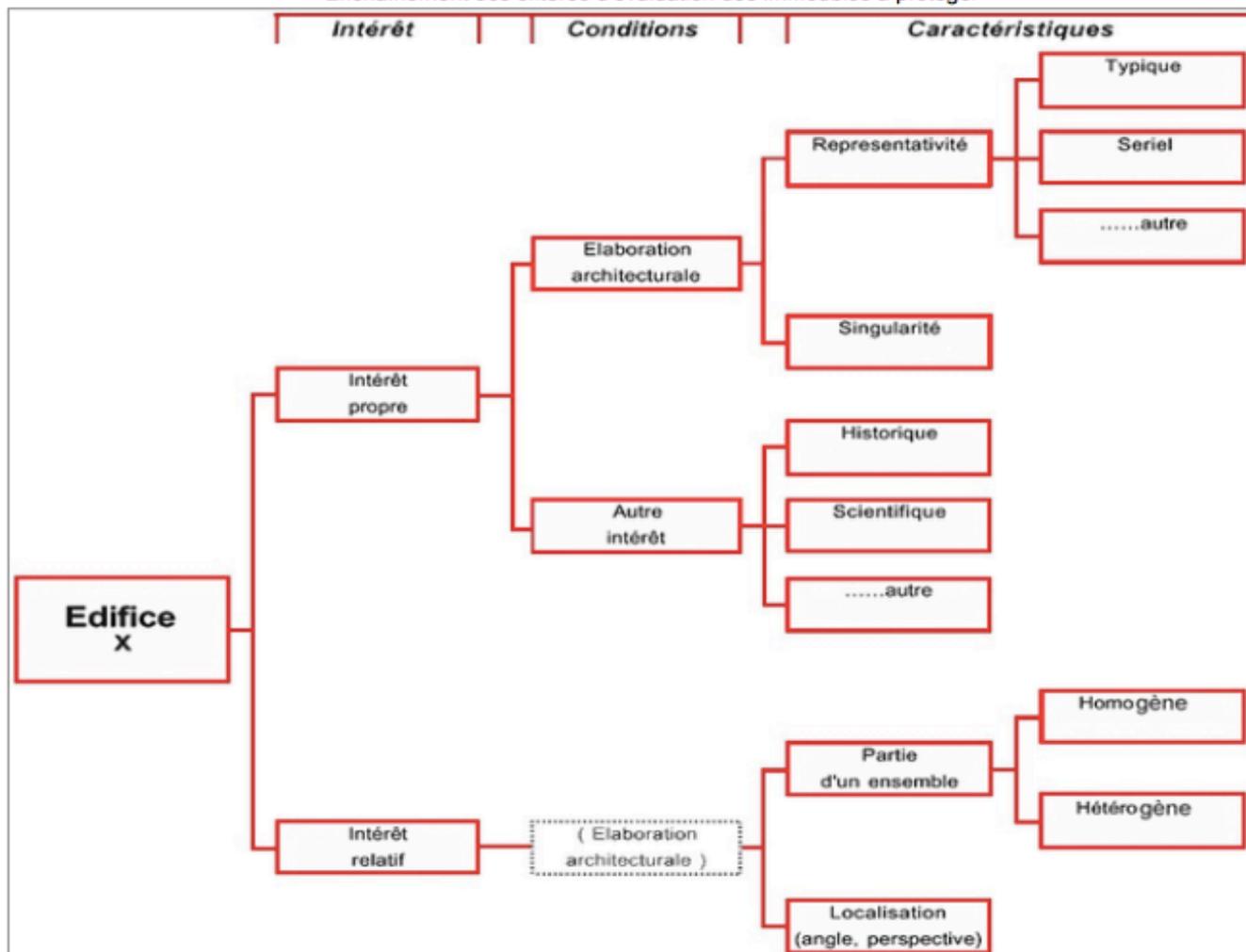


## Annexe 3 : Carte : Plan de de sauvegarde et de mise en valeur de Cahors :



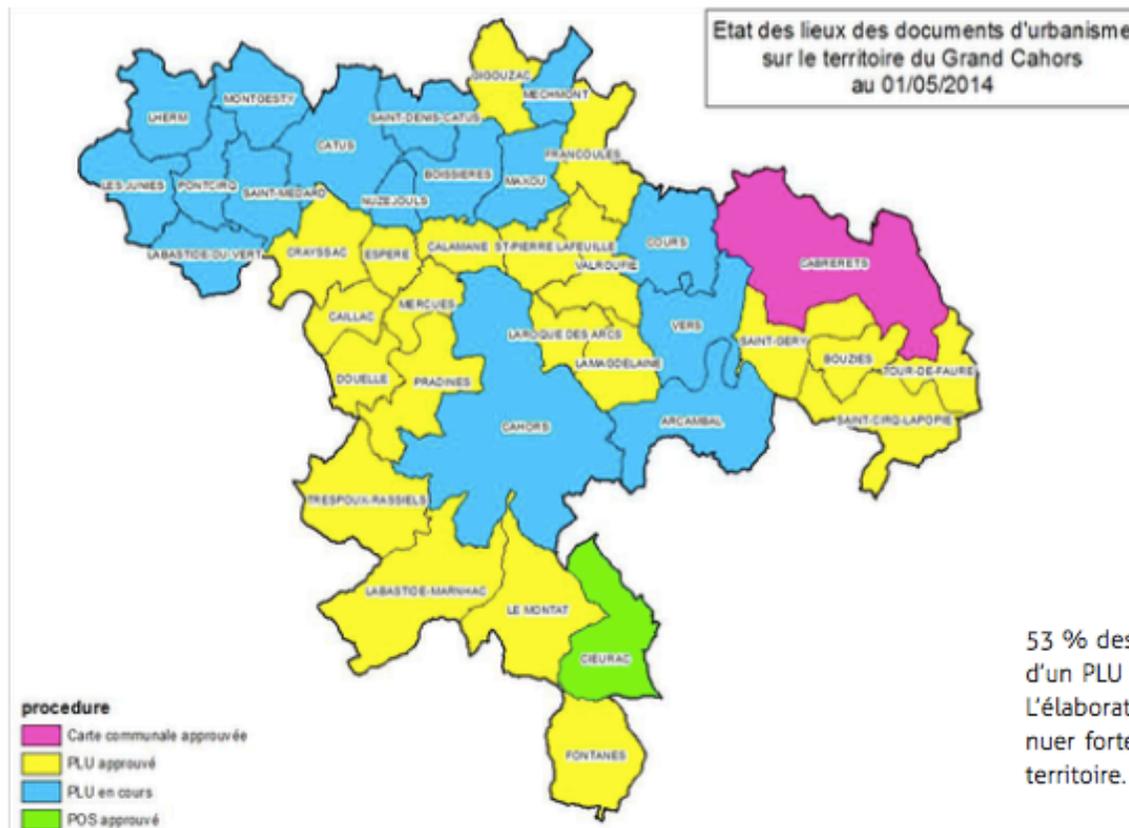
## Annexe 4 : Critère d'évaluation des immeubles à protéger du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Cahors :

Enchaînement des critères d'évaluation des immeubles à protéger



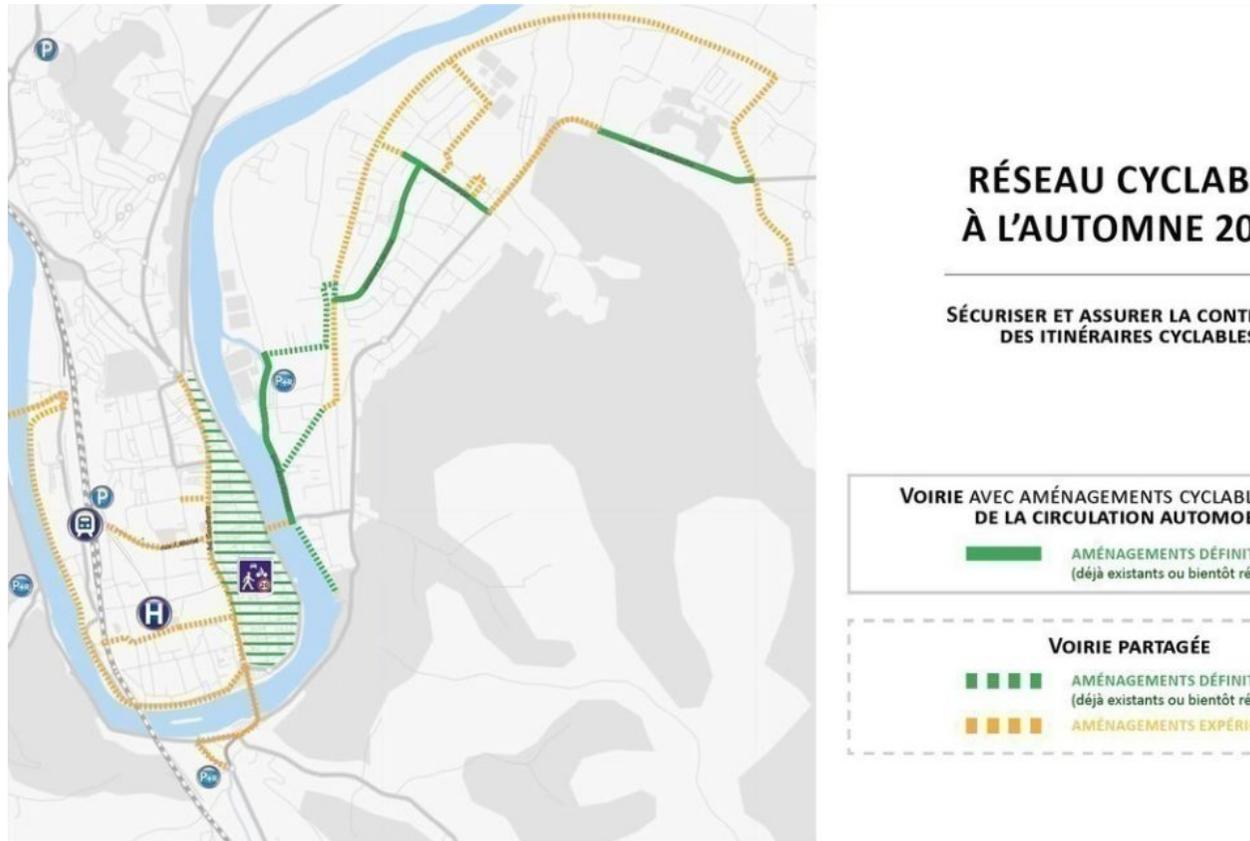


## Annexe 6 : Les documents d'urbanisme en place dans le Grand Cahors :



53 % des communes du Grand Cahors disposent d'un PLU approuvé et 41% ont un PLU en cours. L'élaboration des derniers PLU a permis de diminuer fortement la consommation d'espace sur le territoire.

## Annexe 7 : Plan vélo de Cahors : 2020 :



## Annexe 8 : Les étapes d'élaboration du PLUI du Grand Cahors :



### Étapes d'élaboration du PLUI

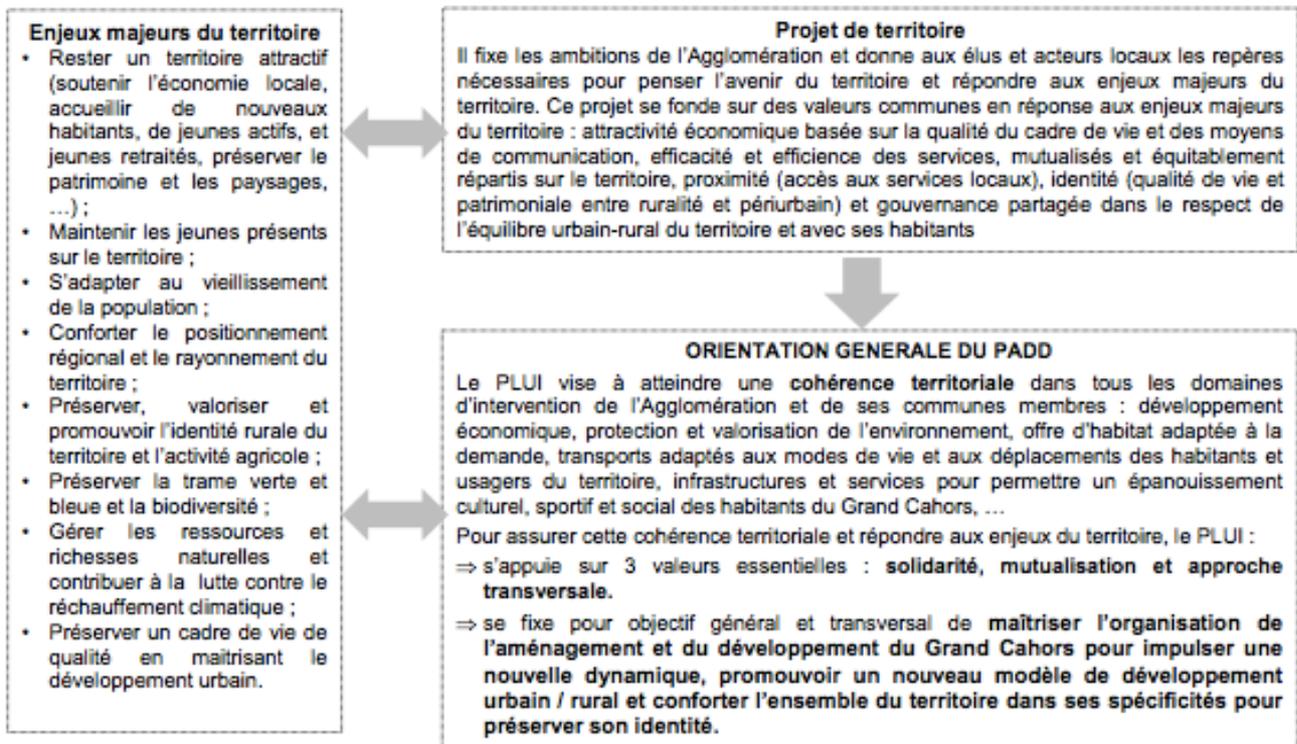
- ◆ **Diagnostic** territorial et état initial de l'environnement (**2016**)
- ◆ **Projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) (**2016 - 2017**)
- ◆ **Débats** sur le PADD au sein des conseils municipaux et du Conseil communautaire (**mars 2017**)
- ◆ **Règlement, zonage** et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ◆ **Bilan de la concertation** du public et **arrêt du PLUI** par le Conseil communautaire. Les études et la concertation du public sont terminées mais le PLUI n'est pas encore approuvé.
- ◆ **Avis des personnes publiques** associées et de la population (enquête publique) sur le PLUI arrêté.
- ◆ **Approbation du PLUI** par le Conseil communautaire

En cours

## Annexe 9 : Les orientations générales du PADD arrêté (PLUI du grand Cahors) :

### 0. Orientation générale : les valeurs du projet de territoire

Le PADD du PLUI du Grand Cahors s'appuie sur le projet de territoire du Grand Cahors, lequel s'est fixé des ambitions stratégiques à la fois économiques, sociales et environnementales pour atteindre un modèle de développement garant du maintien de l'attractivité du territoire et de sa qualité de vie tout en respectant les spécificités communales.



# Annexe 10 : Appel à projet « réinventons nos cœurs de ville » :

## Palais de via :



### Contact

**BALAT** Maryse

mbalat@mairie-cahors.fr  
05 65 20 88 75

### Localisation



Palais de Via  
Rue du Château-du-Roi  
Bâtiment des Mutuelles  
475, quai de Regourd  
46000 Cahors

### Nombre d'habitants

20500

### Référence cadastrale

CD 73 et CD 389, 397, 398, 399, 428, 430, 432, 435, et CD 433, 434 et CD 431

### Caractéristiques du site

#### MAÎTRISE FONCIÈRE

Le Palais de Via est propriété de l'État. Le bâtiment dit des Mutuelles est en cours d'acquisition par l'Établissement public foncier d'Occitanie (EPFO)

#### SUPERFICIE

Surface parcelle : 3723 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher actuelle : 2600 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol du bâti : 1970 m<sup>2</sup> environ

#### PARTENAIRES ENVISAGÉS

Urbact Local Group (ULG) de Cahors  
Groupe scolaire Saint-Étienne  
Association le Piéton de Cahors  
Ecole de Chaillot (Paris)

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Potential physique urbain de transformation d'un bâtiment (SCET 2014)  
Direction régionale des affaires culturelles de Midi-Pyrénées : diagnostic de l'ancienne prison dite « Château du Roi » ou « Palais de Via » (2017)  
Institut Ergapolis (2018)  
Étude de programmation commerciale de la rue du Château-du-Roi (A.I.D. 2018).  
Cartographie des réhabilitations en cours ou à venir dans le cadre des volets incitatif et coercitif de l'Opération programmée d'amélioration d'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU).

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Tour inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques  
Procédure de classement de l'ensemble des bâtiments en cours  
Site localisé en périmètre du Site patrimonial remarquable (SPR)

## CAHORS

### Le Palais de Via

46 – Lot

#### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Programme mixte : logements, hôtellerie, restauration, équipement/ espace publics, commerces à valeur « terroir et art de vivre »

#### — Nos atouts

● **Contexte urbain :** Ville-centre de l'agglomération (Grand Cahors : 43 435 habitants), Cahors préfecture du Lot, joue un rôle de ville moyenne d'équilibre. Depuis 2008, Cahors est engagée dans un projet urbain de reconstruction de la ville.

● **Ambition « Action Cœur de Ville » :** Le projet « Cahors Cœur d'Agglo », objet de la convention « Action Cœur de Ville », vise à attirer et fixer en centre-ville plusieurs cibles : nouvelles familles, activités, de nouveaux actifs, consommateurs, touristes, étudiants...

#### — Notre site « Réinventons »

● Le Palais de Via est situé au cœur du centre historique de Cahors et du périmètre de l'Opération de revitalisation de territoire, dans la boucle du Lot. La présence de la tour médiévale en fait un repère visuel dans la ville. Au Palais de Via est associé le bâtiment des Mutuelles.

constructions, depuis des vestiges médiévaux du Palais jusqu'à l'édifice sur rue (XIX<sup>e</sup> siècle) qui a accueilli la prison départementale avec des ajouts du XX<sup>e</sup> siècle. Le bâtiment des Mutuelles (XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles) au bord du Lot et en contrebas du Palais de Via, est stratégique pour la requalification du Palais de Via.

● Le site se présente aujourd'hui comme un assemblage de plusieurs

#### — Occupation actuelle : Vacants





# RÉSUMÉ

Le mémoire s'est attaché à expliquer la dynamique en cours de revitalisation du centre-ville de Cahors.

Les outils mobilisés pour parvenir à cet objectif ont été détaillés.

Il dresse aussi un bilan des politiques conduites à ce stade et montre en quoi la revitalisation est une politique de long terme. J.M. Vayssouze-Faure (Maire de Cahors) :

« Nous ne sommes qu'au début de cette politique de revitalisation ».

## Mots clés :

PRISE DE CONSCIENCE, PROJET,  
REVITALISATION, CENTRE ANCIEN, LONG  
TERME