



## I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

### > Élaborer le projet politique

# La stratégie de territoire

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

Depuis quelques décennies, nous vivons les effets négatifs de l'étalement urbain sur nos campagnes. La fuite des centres-villes dans l'objectif d'accéder à une propriété avec jardin a entraîné de lourdes conséquences pour ces territoires : vacance, logements indignes, insalubrité et inconfort, et même une dégradation générale du paysage urbain et rural. Pour autant, nos centres anciens représentent un véritable potentiel pour la ville de demain. Ces quartiers ont toutes les qualités pour répondre au défi de la ville durable (densité, accessibilité, performance énergétique...). Ils peuvent offrir une ville répondant aux enjeux de transition énergétique, écologique et sociale, dans la continuité des objectifs demandés aux collectivités par les lois Grenelle et ALUR. Penser l'ensemble de ces enjeux dans un projet politique global et cohérent, tel est le défi pour les acteurs fabriquant la ville, à toutes les échelles : communes, intercommunalités, en partenariat avec les départements et régions et les grandes instances nationales et européennes. La cohérence entre l'ensemble de ces acteurs est ainsi primordiale pour construire des projets urbains efficaces.

### Objectifs généraux

1. redynamiser les centres anciens ;
2. adapter les centres anciens aux enjeux mondiaux du changement climatique ;
3. adapter les centres anciens aux usages actuels.

## AGIR

### Une stratégie globale au service d'un projet de ville

La stratégie à mener pour valoriser les quartiers anciens doit s'inscrire dans une approche globale et cohérente du projet urbain de la collectivité. Une volonté politique affirmée donne de la force et du contenu aux sollicitations de financements publics, notamment européens. Il est alors fondamental que les études préalables soient intégrées dans des perspectives opérationnelles afin de mener à bien le projet de la collectivité.

### Des outils au service du projet politique

De nombreux outils sont à disposition des collectivités pour mettre en place cette stratégie globale et cohérente :

- des outils réglementaires intégrant des orientations stratégiques pour les quartiers anciens, mais aussi les outils spécifiques de protection du patrimoine ;
  - des outils contractuels qui permettent de mener des politiques plus spécifiques dans un projet global, en partenariat avec des différents acteurs ;
  - des instruments d'aménagement et d'urbanisme à différentes échelles ;
  - des programmes nationaux et européens, les outils de renouvellement urbain, les appels à projets des ministères, les fonds européens, etc.
  - la mise en place de partenariats entre acteurs territoriaux de différentes échelles : ville et agglomération, agglomération et région, collectivités et universités, mais aussi habitants et fabricants de la ville par la mise en place de conseils citoyens.
- L'ensemble de ces outils doit permettre au projet politique d'allier des démarches incitatives et coercitives auprès des personnes impliquées. Elles doivent être complétées par une ingénierie financière et des leviers de défiscalisation.

### Glossaire

**AVAP** : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (aujourd'hui site patrimonial remarquable).

**FEDER** : Fonds Européen de Développement Régional.

**PSMV** : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

**PVAP** : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

**OPAH-RU** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain.

**SRADDT** : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Territoriale.

**TEPCV** : appel à projet « Territoire à Energie positive pour une Croissance Verte ».

### Chiffres clés

> Les centres anciens représentent 1 à 2 % de la surface urbanisée

> Le bâti ancien représente 1/3 des logements

> Dans l'ensemble des quartiers anciens, ce sont 500 000 logements vacants soit 20 % de vacance.

> En dix ans, le nombre de logements vacants a augmenté de 30 % et atteint désormais 2,6 millions, soit l'équivalent de huit années de construction... Autre paradoxe : le taux de vacance dans les zones les plus tendues est très proche, voire supérieur à la moyenne nationale (7,3 % à Paris ou 8,9 % à Lyon, contre 7,5 % pour la France entière).

### Cadre réglementaire

**Outils réglementaires de protection du patrimoine** : Site patrimonial remarquable associé à un PSMV et PVAP

**Outils réglementaires d'urbanisme** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

**Outils contractuels** : contrats de ville, les Agendas 21, les contrats de Grands Sites, les Plans Climat, etc.

**Instruments d'aménagement et d'urbanisme** : SRADDT, SRCE, etc.

**Programmes** : PNRQAD, AMI Centre-Bourg, TEPCV, fonds FEDER, etc.

# CAHORS

## Le projet Cœur d'Agglomération : la reconquête du centre ancien portée par une démarche partenariale et cohérente

**Engagée dans le projet de campagne municipale de 2008, cette reconquête du centre ancien de Cahors s'est structurée autour d'une politique partenariale entre la Ville et l'Agglomération.**

Elle est aussi intégrée dans une politique plus globale avec sa prise en compte dans le SCoT du Sud du Lot et dans le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Quercy. Ce projet Cœur d'Agglomération est inclus dans l'ensemble des documents d'urbanisme mis en place sur la ville de Cahors : PLU et futur PLUi, et PSMV, élément structurant et fondateur du projet. Il est, enfin, porté par les différentes politiques contractuelles du territoire, renforçant ainsi son objectif de cohérence (contrats Grands Sites Midi-Pyrénées, Site Universitaire, Politique nouvelle de la Ville, Plan Climat Territorial, Agenda 21).

L'objectif du projet Cœur d'Agglomération de faire du centre ancien un quartier durable, innovant sur l'ensemble des éléments qui constituent la vie quotidienne des habitants : mobilités, énergie, habitat, espace public, etc. Des actions sont donc menées grâce à différents leviers financiers, reconnaissant leurs aspects singuliers et intégrés dans des démarches partenariales : solutions alternatives à la voiture portées par le projet européen SMOOTH Mobility, programme ENERPAT pour la réhabilitation énergétique des bâtis anciens, mise en place d'OPAH-RU et d'une concession d'aménagement pour l'habitat...

**L'ensemble de ces actions est soutenu par une mutualisation des fonds et de l'expertise de la Ville et de l'Agglomération**, en partenariat avec la Région. Ces partenariats se veulent permanents et amplificateurs, incitant les participations de l'État et l'Europe. Cette cohérence entre différents acteurs est possible grâce à une gouvernance transversale. Un comité de pilotage associe les deux collectivités locales et leurs partenaires : État, Région, Département. Les habitants sont enfin eux aussi au cœur des décisions du projet grâce, entre autres, à des conseils de citoyens.

**À travers ce projet, Cahors a pour objectif d'offrir aux habitants un centre-ville d'une haute qualité de vie**, répondant à leurs besoins actuels. Au-delà des retombées positives au niveau local, cette démarche globale positionne la Ville à différentes échelles : en développant sa méthode à l'échelle du département ainsi qu'à l'échelle de la nouvelle Grande Région, en participant à des appels à projet nationaux et européens, ou encore en partageant son expertise au sein de réseaux nationaux comme Sites & Cités remarquables de France.

**POUR ALLER PLUS LOIN**  
[www.localtis.info](http://www.localtis.info)

**CONTACT**  
Ville de Cahors :  
Direction du Patrimoine  
05 65 20 88 91  
  
Agglomération du Grand Cahors :  
Direction de l'Habitat et Direction  
du Développement  
05 65 20 89 00



2

1. La ville et sa rivière
2. Vue du Mont Saint-Cyr
3. La place Champollion

### EN BREF

#### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Cahors

#### PARTENAIRES

Union Européenne, État, Plan Massif Central, Région Midi-Pyrénées, Département du Lot et Communauté d'agglomération du Grand Cahors

#### COÛT ANNUEL

1,5 M d'euros injecté par la Ville, l'Agglomération et la Région / an

#### DURÉE DU PROJET

2008 - 2014 : phase des études préalables à la programmation

2014 - 2020 : réalisation des opérations

#### ÉTAT D'AVANCEMENT

Phase opérationnelle engagée

#### LES PLUS

- réflexion globale et plan d'action à court, moyen et long terme ;
- obtention de financements publics supplémentaires grâce à la mise en cohérence des acteurs et programmes.

#### LE MOINS

Un projet à mener et à maintenir sur le long terme.



3

PUBLICATION MARS 2016

Michel Simon 1<sup>er</sup> adjoint au maire de Cahors et président du groupe de travail « Quartiers anciens, quartiers durables » de Sites & Cités remarquables de France.

Crédits photos : Ville de Cahors et Anaïs Charrier.

