

GUIDE DE L'INVESTISSEUR

Plus qu'un guide, une opportunité pour investir à Cahors





À Cahors, plus qu'ailleurs, le centralité constitue le point de rencontre des habitants, un lieu de vie, de travail, de consommation. Les relations entre habitat, commerces et espaces publics sont essentielles à son attractivité. Depuis 2 ans, le projet « Cœur d'Agglo » est en marche. C'est à ce projet ambitieux de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville que le territoire dans son entier s'attelle.

Notre belle ville possède un patrimoine bâti exceptionnel, riche, varié et protégé dont il faut améliorer la qualité d'habiter pour accueillir de nouveaux habitants !

C'est avec cette « matière première » qu'il est possible aujourd'hui de saisir et de créer de réelles opportunités immobilières avec une valeur ajoutée patrimoniale forte et de favoriser la remise sur le marché de logements adaptés aux exigences de confort et de qualité d'aujourd'hui.

Aussi les dispositifs mis en œuvre pour vous accompagner, propriétaires et investisseurs, proposent une fiscalité attractive, des accompagnements-conseils, des subventions et primes et prêt à taux zéro.

C'est en connectant l'impulsion publique et les initiatives privées que nous pourrons réinventer Cahors et son secteur sauvegardé, certain, qu'il porte en lui les aménités d'un cœur vivant et attractif.

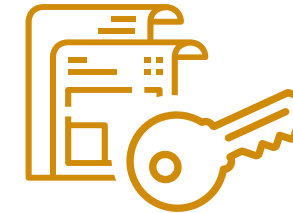
JEAN-MARC VAYSSOUZE-FAURE
MAIRE DE CAHORS
PRÉSIDENT DU GRAND CAHORS



CAHORS
UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL
À 1^h00 DE TOULOUSE !

4

- 5 | Les raisons d'investir à Cahors
- 6 | Le secteur sauvegardé
- 8 | Cœur d'Agglo : les investissements engagés



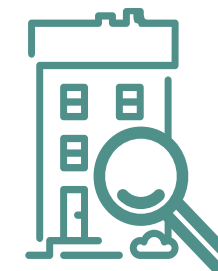
**DISPOSITIFS DE
DÉFISCALISATION** | 10

- 12 | Le Dispositif Malraux
- 14 | L'Association Foncière Urbaine Libre
- 16 | Le Déficit Foncier



**ACCOMPAGNEMENT
& CONSEIL** | 18

- 20 | TERRITOIRES
- 22 | Le Service Patrimoine
- 24 | L'ABF et le Service Urbanisme



**DISPOSITIFS
D'AIDES** | 26

- 28 | L'OPAH-RU Cœur d'Agglo
- 30 | Les Aides aux commerces

CAHORS

UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL
À 1^h00 DE TOULOUSE !

Préfecture du Lot, Cahors se situe dans la Région Occitanie / Pyrénées – Méditerranée à 1^h00 de Toulouse par l’autoroute A20 et compte 20 000 habitants. Au cœur de reliefs serpentés par la rivière Lot et entourée des collines des causses, Cahors bénéficie d’un charme patrimonial fort hérité du Moyen Âge.

Le centre historique, la cathédrale Saint-Étienne et le célèbre pont Valentré (classés patrimoine mondial de l’Humanité par l’Unesco au titre des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France) font la particularité de cette cité.

Célèbre pour son vignoble et sa gastronomie (foie gras, truffes), à proximité de nombreux villages médiévaux, comme Rocamadour, Saint-Cirq-Lapopie, et de sites naturels, comme le Gouffre de Padirac, Cahors est labellisée « Ville d’art et d’histoire » depuis 2005.



LES RAISONS D’INVESTIR À CAHORS

- 1 Une ville où la qualité d’habiter est unique située à 1^h00 de l’aéroport international de Toulouse - Blagnac par l’A 20.
- 2 Une ville où les prix de l’immobilier sont accessibles, en moyenne deux fois moins élevés qu’à Toulouse et où la défiscalisation est possible !
- 3 Une ville au patrimoine bâti exceptionnel sur lequel l’investissement est attractif et facilité.
- 4 Une ville qui investit en faveur des étudiants (+ 57 % entre 2008 et 2016) et qui favorise la convergence entre qualité de vie et usages numériques de demain.
- 5 Une ville du Sud-Ouest conviviale (plus de 2000 h de soleil par an) conciliant art de vivre, gastronomie, culture, déplacements doux, dynamique commerciale, environnement naturel exceptionnel...

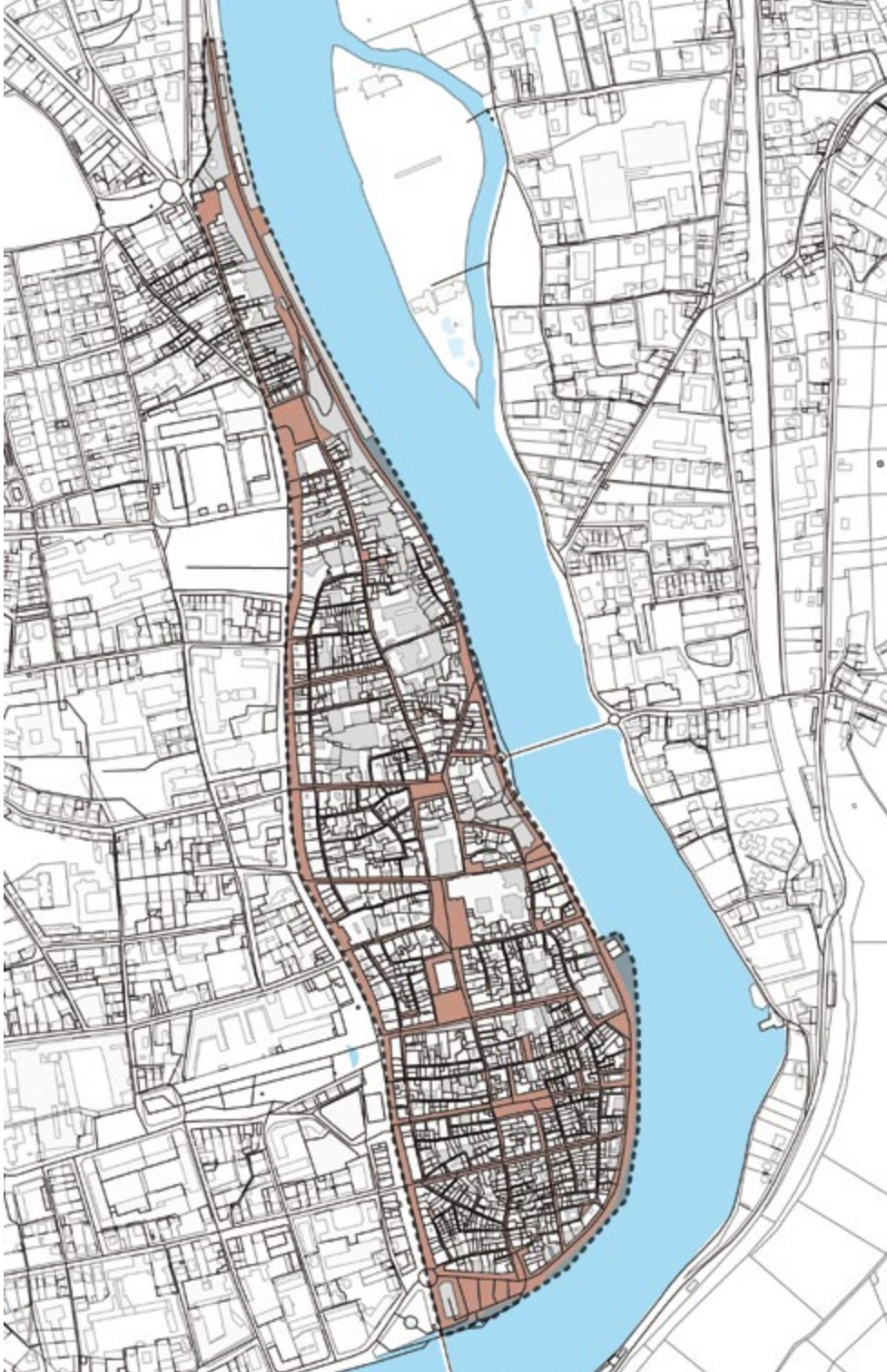


LE SECTEUR SAUVEGARDÉ

LE SECTEUR SAUVEGARDÉ DE CAHORS S'ÉTEND SUR 30 HECTARES. IL CORRESPOND À LA CITÉ MÉDIÉVALE DE CAHORS.

À Cahors, le secteur sauvegardé est défini depuis 1972. Son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été pensé comme l'outil et le support d'un véritable projet urbain de reconquête de la centralité. Le PSMV a été mis en révision en 2010.

Un secteur sauvegardé est une zone urbaine qui est de fait soumise à des règles particulières en raison de son « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non ». Ils ont été spécialement introduits par la loi, dite « Malraux », du 4 août 1962, pour la sauvegarde des centres urbains historiques et plus largement d'ensembles urbains d'intérêt patrimonial.



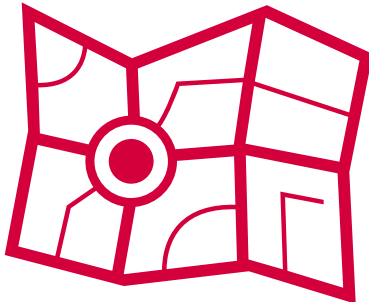
1 600

BÂTIMENTS PROTÉGÉS



30

HECTARES



Au sein de ce secteur doté d'un PSMV, les propriétaires et les investisseurs peuvent bénéficier d'un allègement d'impôt sur le revenu sur les dépenses de restauration d'un immeuble bâti. (Défiscalisation Malraux, voir p.12)

CŒUR D'AGGLO : LES INVESTISSEMENTS ENGAGÉS



DYNAMISATION COMMERCIALE



RÉNOVATION
DES ESPACES PUBLICS



RESTAURATION DE L'HABITAT



ÉQUIPEMENT



TRANQUILLITÉ, SÉCURITÉ
ET SALUBRITÉ



VIDÉO SURVEILLANCE





DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION



LE DISPOSITIF **MALRAUX**

UNE OPPORTUNITÉ POUR
INVESTIR EN SECTEUR
SAUVEGARDÉ



PAGE 12

L'AFUL

L'ASSOCIATION FONCIÈRE
URBAINE LIBRE



PAGE 14

LE DÉFICIT **FONCIER**

PRÉSENTATION DU
MÉCANISME FISCAL



PAGE 16

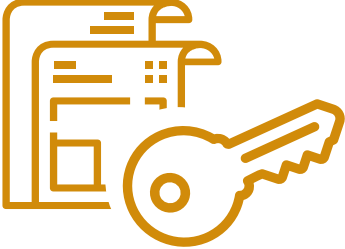
LE DISPOSITIF MALRAUX

Une opportunité d'investir en secteur sauvegardé seul ou à plusieurs pour bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 30 % du montant HT des travaux de restauration.

En secteur sauvegardé, le taux de réduction d'impôt est de 30 %.

Les dépenses éligibles sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 € HT par contribuable pendant 3 ans.

La réduction d'impôt s'applique au contribuable et ne pourra jamais être supérieure à 30 000 € HT.



Je souhaite réduire le montant de mon imposition sur le revenu en réalisant un investissement immobilier sur un immeuble ancien en secteur sauvegardé.



LES CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER ?

- ✓ L'immeuble doit se situer : en secteur sauvegardé, être destiné à de l'habitation ou un autre usage (bureau, commerce ou habitat) sous réserve de leur affectation originelle.
- ✓ Le programme des travaux doit être conforme aux prescriptions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) transmises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

« L'action de restaurer englobe toutes les interventions et tous les traitements servant à rétablir un état initial d'un bâti ancien pouvant être dégradé ».

Le dispositif Malraux permet à un propriétaire ou à plusieurs propriétaires réunis en Association Foncière Urbaine Libre (AFUL), de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (après calcul de l'impôt), dans le cadre d'une restauration immobilière.

LES DÉPENSES ÉLIGIBLES

Les dépenses qui peuvent être défiscalisées :

- ✓ Les dépenses liées aux études (frais d'architecte, maîtrise d'œuvre...).
- ✓ Les dépenses de travaux imposés ou autorisés dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).
- ✓ Les frais d'adhésion à une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL).

Je peux aussi bénéficier du dispositif Malraux si je réalise des travaux en groupement dans le cadre d'une AFUL (voir p.14).



LES ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'INVESTISSEUR PENDANT ET APRÈS LES TRAVAUX

- ✓ La restauration de l'immeuble doit être complète : parties privatives et parties communes.
- ✓ Le propriétaire ou l'AFUL prend l'engagement de louer nu l'ensemble immobilier dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux et cela pendant 9 ans.
Le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de la famille.
- ✓ L'ABF doit avoir déclaré la conformité des travaux (voir p. 24).



L'ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE LIBRE (AFUL)

L'AFUL est une association de propriétaires, ce ne sont pas les syndicats de copropriétaires qui sont membres de l'AFUL mais bien chaque copropriétaire individuellement. Elle est en charge de la gestion de l'ensemble immobilier.

Elle permet de réaliser des travaux en commun dans un même ensemble immobilier. L'AFUL a la charge de « la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ».

À QUEL MOMENT CONSTITUER UNE AFUL ?

L'AFUL est constituée au moment de l'acquisition des ensembles immobiliers par chacun des propriétaires et avant la réalisation des travaux de restauration visant à louer les logements. Elle peut aussi se constituer lorsqu'une copropriété existe déjà.

Les AFUL sont régies par l'ordonnance 2004-632 du 1/07/2004 et les articles L322-1 à L322-11 du code l'urbanisme.

POURQUOI FAIRE ?

L'AFUL est constituée entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux de restauration immobilière et de mise en valeur sur des ensembles immobiliers situés en secteur sauvegardé. Elle permet également de gérer des parties communes.

Avoir un cadre juridique pour faire réaliser des travaux de restauration complète sur un ou plusieurs immeubles.

COMMENT CONSTITUER UNE AFUL ?

L'AFUL se constitue par adhésion volontaire des propriétaires aux statuts de l'association, qui sont déposés auprès de la préfecture. Les statuts organisent librement leurs missions. Elle est dirigée par un Président membre de l'AFUL.

Souplesse
Liberté d'organisation
Conseil collégial
Personnalité morale

En AFUL, chaque propriétaire bénéficie du dispositif Malraux et peut défiscaliser 30 % du montant des dépenses engagées.



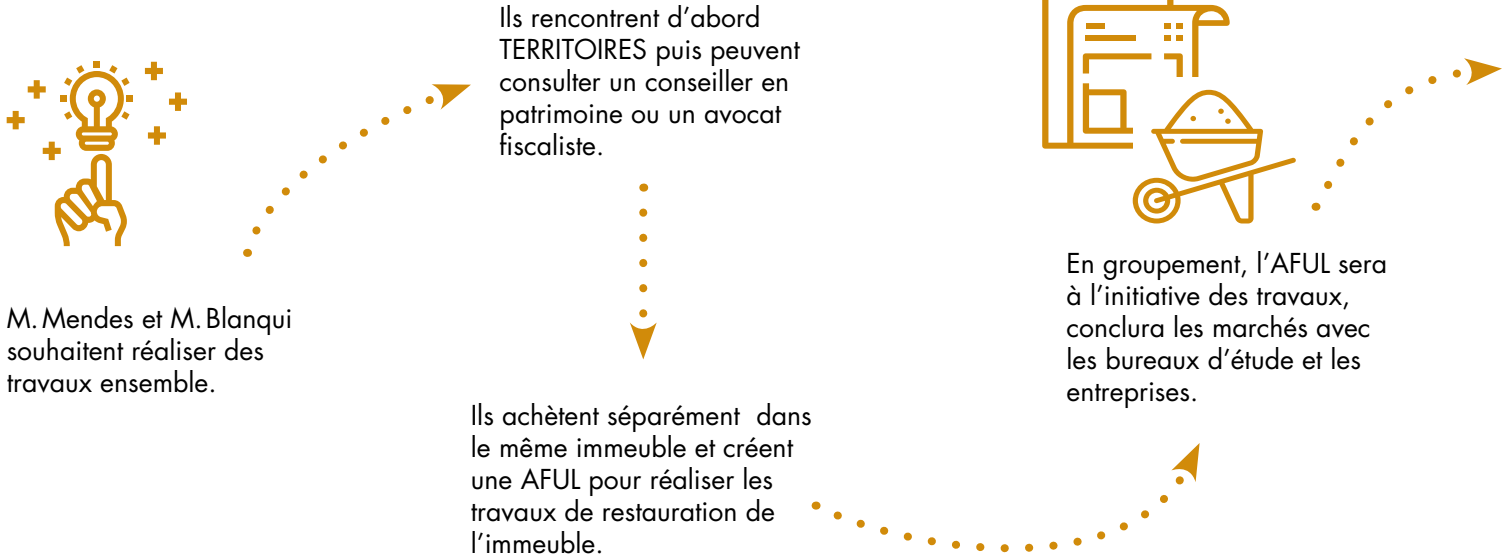
Individuellement les propriétaires bénéficieront d'une réduction d'impôt sur le revenu de 30 % du montant des dépenses engagées en fonction des tantièmes de copropriété.



L'AFUL permet donc à plusieurs propriétaires de lots ou de parcelles d'avoir un cadre juridique et administratif afin de mener à bien de gros travaux de restauration complète.

LE CONSEIL :

Pour investir en secteur sauvegardé, TERRITOIRES est là pour vous aider ! (voir p.20)



LE DÉFICIT FONCIER

Ce mécanisme fiscal, régit par l'article 156 du Code Général des Impôts, existe lorsqu'un contribuable a dépensé plus pour un bien immobilier locatif, qu'il n'a récolté de loyer sur une année fiscale.

En réalisant des travaux (nouvelles charges) sur le bien immobilier, ce mécanisme va permettre au contribuable d'abaisser sa base de revenus imposables.

CETTE DÉDUCTION FORFAITAIRE EST LIMITÉE À 10 700€ PAR AN SUR 100 % DES TRAVAUX PENDANT TOUTE LA DURÉE DES TRAVAUX.

Si ce plafond est dépassé, le surplus est capitalisable et imputable, dans la même limite annuelle, pendant 10 ans.

LES CONDITIONS À RESPECTER EN SITUATION DE DÉFICIT FONCIER ?

- ✓ Les revenus fonciers doivent être imposés sous le régime réel simplifié (Déclaration 2044).
- ✓ Le bien qui a servi à créer du déficit foncier doit être loué jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant l'imputation du déficit sur la déclaration de revenu.
- ✓ La mise en location doit être immédiate après la fin des travaux.
- ✓ Le droit de propriété ne doit pas être démembré.

Je suis déjà propriétaire d'un bien immobilier et perçoit des revenus fonciers. Je souhaite alléger le montant de mon impôt sur le revenu en réalisant un investissement sur un immeuble situé en secteur sauvegardé.



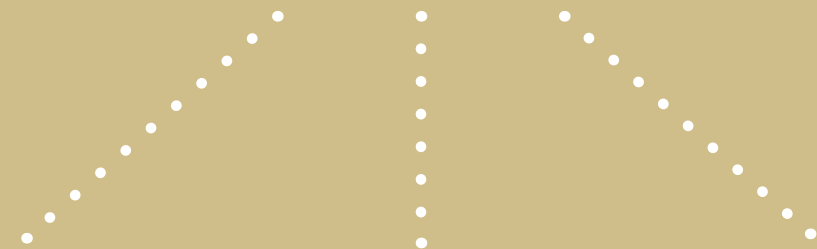
QUELLES CHARGES PERMETTENT DE CRÉER DU DÉFICIT FONCIER ?

- ✓ Les frais de notaire, d'intérêt d'emprunt, les frais de gérance du bien (assurance, agence immobilière, copropriété, taxe foncière...).
- ✓ Les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (isolation, installation électrique, mise aux normes, chaudière...).
- ✓ Les travaux d'amélioration de l'habitat à surface constante (tout à l'égout, chauffage central...).
- ✓ Si vous réalisez vos travaux seuls, l'achat des matériaux est déductible.





ACCOMPAGNEMENT & CONSEIL



TERRITOIRES

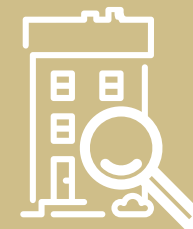
1^{ER} INTERLOCUTEUR POUR
INVESTIR EN SECTEUR
SAUVEGARDÉ



PAGE 20

LE SERVICE PATRIMOINE

UN EXPERT POUR
FACILITER LES DÉMARCHES



PAGE 22

L'ABF ET LE SERVICE URBANISME



PAGE 24

TERRITOIRES

1^{ER} INTERLOCUTEUR
POUR INVESTIR EN
SECTEUR SAUVEGARDÉ

TERRITOIRES a la charge
de conduire les procédures
propres aux Opérations de
Restauration Immobilières
et d’animer les dispositifs
de défiscalisation au sein
du secteur sauvegardé à la
demande et sous le contrôle
général de la Ville de
Cahors.

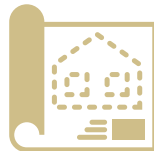
TERRITOIRES



1 ANIME ET INFORME :
immeubles potentiels,
dispositifs de défiscalisation,
professionnels spécialisés
(avocat fiscaliste, conseiller en
patrimoine...).



**2 CONDUIT DES
OPÉRATIONS DE
RESTAURATION
IMMOBILIÈRE :**
gestion administrative
(autorisations d’urbanisme),
réalisation des études
architecturales, conduite
des travaux pour remise
sur le marché immobilier ;
portefeuille immeubles /
investisseurs.



3 COMMERCIALISE
les ensembles immobiliers avec
les études de programmation
architecturale et technique.



**4 AIGUILLE LES
PARTICULIERS** pour
constituer une Association
Foncière Urbaine Libre.

TERRITOIRES

CONTACT :
.....
TERRITOIRES
05.65.20.89.15
cahors@territoires19.fr
.....

INVESTISSEZ EN GAGNANT DU TEMPS

TERRITOIRES cède aux futurs acquéreurs les autorisations
d’urbanisme purgées des droits d’opposition.

Exemple d’un investissement réalisé avec TERRITOIRES :

2016

OCTOBRE

Compromis de
vente

NOVEMBRE

Acte de vente et
achat des études
à TERRITOIRES

DÉCEMBRE

Transfert de
l’autorisation
d’urbanisme
à l’acquéreur

2017

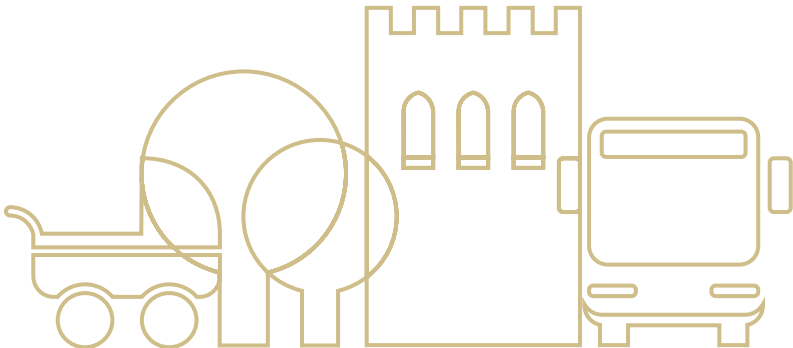
JANVIER //

Réalisation des travaux de réhabilitation du bien

NOVEMBRE

DÉCEMBRE

Location du bien



LE SERVICE PATRIMOINE

UN EXPERT POUR FACILITER LES DÉMARCHES

Défini depuis 1972, le secteur sauvegardé de Cahors dispose d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en vigueur depuis 1988 et mis en révision en 2010.



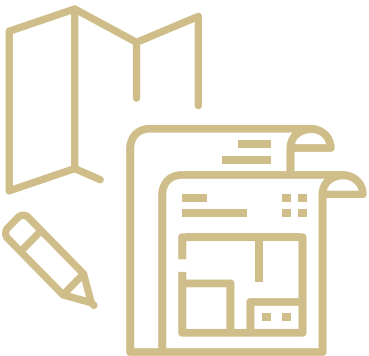
LE SERVICE PATRIMOINE VEILLE SUR LE SECTEUR SAUVEGARDÉ.

IL EXPERTISE : mission d’inventaire, archéologie du bâti, recherche, évaluation de l’intérêt patrimonial des immeubles, connaissance fine du patrimoine.



IL SENSIBILISE les propriétaires, les investisseurs, les entreprises du bâtiment sur le PSMV et guide sur les décisions à prendre en fonction de sa fine connaissance du bâti.

IL ACCOMPAGNE et facilite les démarches administratives du projet : dialogue avec les services instructeurs : Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine, Service Urbanisme.



CONTACT :

SERVICE PATRIMOINE

05.65.20.88.91

patrimoine@mairie-cahors.fr



L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF) ET LE SERVICE URBANISME

J'ai un projet de restauration
immobilière en secteur
sauvegardé.
Qui va instruire mon dossier ?



L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

- 1 Il contribue à la protection et à la mise en valeur du patrimoine sur un territoire.
- 2 Il peut être consulté sur un avant-projet et formuler des observations qui permettront aux porteurs de projets d'adapter leur projet en fonction des enjeux patrimoniaux.
- 3 Il émet un avis conforme sur les demandes d'autorisation de travaux en secteur sauvegardé.
- 4 Il déclare la conformité des travaux et notamment dans le cadre du dispositif Malraux.

CONTACT :
.....
**UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (ABF)**
05.65.23.07.50
udap.lot@culture.gouv.fr
.....



LE SERVICE URBANISME

- 1 Il accompagne les porteurs de projets dans le dépôt de leur demande d'autorisation de travaux avec le concours du Service Patrimoine.
- 2 Il instruit les demandes d'autorisation de travaux en secteur sauvegardé.
- 3 Il transmet le dossier de demande d'autorisation de travaux à l'ABF.
- 4 Il notifie la décision, de l' élu en charge de l'urbanisme, au porteur de projet.

CONTACT :
.....
SERVICE URBANISME
05.65.20.87.87
www.grandcahors.fr
.....





DISPOSITIFS D'AIDES



L'OPAH - RU CŒUR D'AGGLO

OPÉRATION PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
DE RENOUVELLEMENT URBAIN



PAGE 28

LES AIDES AUX COMMERCES

SITUÉS DANS
LE CENTRE-VILLE



PAGE 30

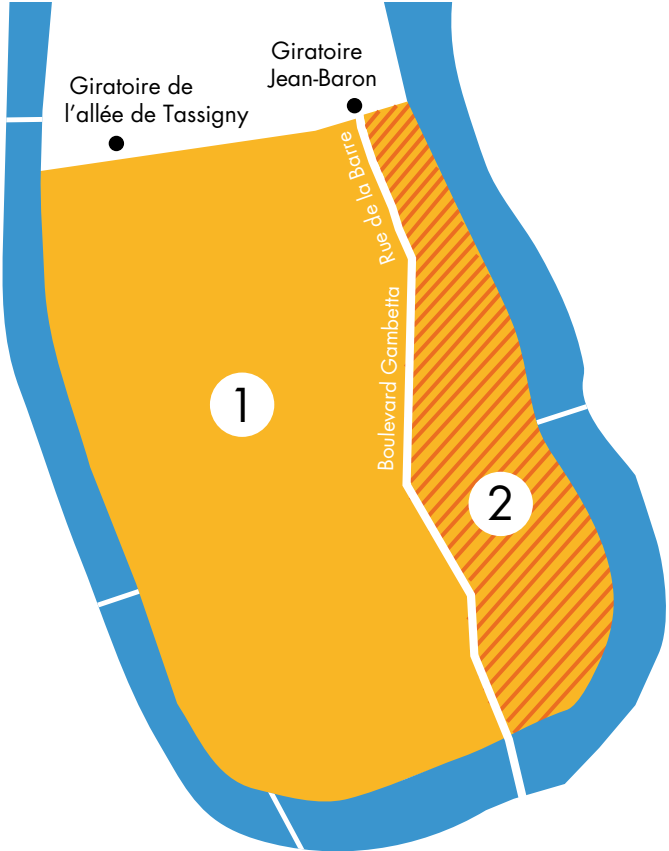
L'OPAH-RU* CŒUR D'AGGLO

* : OPÉRATION PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
DE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'objectif principal de
l'OPAH-RU est de favoriser la
réhabilitation des logements
du centre-ville de Cahors,
en l'accompagnant par un
**système de subventions
de l'ANAH et des
collectivités à destination
des propriétaires
bailleurs, des
propriétaires occupants
et des copropriétés.**

Il s'agit d'améliorer la qualité
d'habiter en centre-ville et
de favoriser l'installation de
nouveaux habitants.

Mandaté par le Grand
Cahors, URBANIS anime
le dispositif OPAH-RU, dont
l'objectif est la remise sur le
marché de 500 logements en
centre-ville sur 5 ans.



CONTACT ET RAPPEL GRATUIT :

URBANIS

06.15.01.19.10

opahru-cahors@urbanis.fr

Associer **les subventions
pour l'amélioration de
l'habitat**, pouvant aller
jusqu'à 80% du montant
des travaux, aux **dispositifs
de défiscalisation**,
c'est possible !

1

DISPOSITIF INCITATIF : DES SUBVENTIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

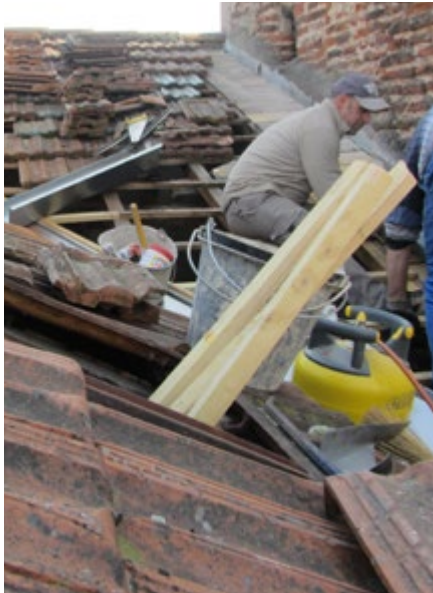
- Pour des travaux d'économies d'énergie ;
- Pour des travaux dans les logements dégradés et vétustes ;
- Pour des travaux d'adaptation pour les personnes âgées et / ou handicapées ;
- Pour des travaux de copropriétés (parties communes).

2

DISPOSITIF RENFORCÉ : DES SUBVENTIONS SPÉCIFIQUES D'INTERVENTION RENFORCÉE

- Pour des travaux d'économies d'énergie dans le cadre de la démarche Enerpat* ;
- Pour des travaux de fusion de petits logements afin de créer des logements familiaux ;
- Pour favoriser l'accèsion à la propriété ;
- Pour des travaux de remise sur le marché de logements vacants.

* ENERPAT : Rénovation thermique adaptée au bâti ancien et médiéval, plus d'info sur www.grandcahors.fr



Demandez vite le PETIT GUIDE
pour bien habiter la Ville !



LES AIDES POUR LES COMMERCES SITUÉS DANS LE CENTRE-VILLE

Le manager du centre-ville contribue au développement commercial. Il œuvre tous les jours en collaboration et en concertation avec commerçants, artisans et services publics pour rendre la ville attractive, accueillante et conviviale...

Dans ce cadre, il gère et anime le dispositif d'aides pour les commerces.

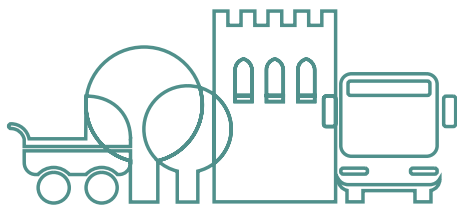


Les devantures commerciales comme les enseignes sont des éléments d'identification et d'attractivité pour les commerces.

Le manager du centre-ville est là pour vous accompagner dans vos choix (choix des matériaux, des couleurs, etc.) en lien avec l'ABF et le Service Urbanisme.

GRÂCE AUX SUBVENTIONS DE LA VILLE DE CAHORS, SONT AIDÉS LES TRAVAUX DE :

- ✓ CHANGEMENT DE VITRINE
subvention de 77 €/m²
plafonnée à 30% du montant total de la dépense HT.
- ✓ POSE D'ENSEIGNE
(conditionnée à la dépose des autres enseignes en place)
Subvention pouvant atteindre 50% du montant total de la dépense HT plafonnée à 230€.



CONTACT :

**MANAGER DU
CENTRE-VILLE**

06.18.42.16.36

jiletourneur@mairie-cahors.fr





GUIDE DE L'INVESTISSEUR

Plus qu'un guide, une opportunité pour investir à Cahors

TERRITOIRES

05.65.20.89.15

cahors@territoires19.fr



TERRITOIRES

Crédits photos : Photothèque Ville de Cahors et Grand Cahors :
Marie-Pierre Mazières - Louis Nespoulous - Pierre Lasvenes - Jean-Marc Vincent
- Chantal Squassina - Simon Laparra - Anaïs Charrier - Service patrimoine -
Ory Cochise - Service Habitat - Photothèque de TERRITOIRES : Karine Madiès

Réalisation : TERRITOIRES

Conception graphique : Benoît Leturcq