

Dossier de presse



Pose de la première pierre de la résidence Daniel-MAURY



Lundi 21 octobre 2019 à 11h30
Avenue Maryse-Bastie - Cahors



PROJET COFINANCÉ PAR LE FONDS EUROPÉEN DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL



SOMMAIRE

La requalification du quartier de la Croix-de-Fer : un enjeu urbain et social	p 3
Les étapes de la requalification :	p 4
Le projet dessine les contours d'un habitat attractif	p 6
Le parti architectural	p 7
Le financement du projet	p 8

Les partenaires du projet



CONTACTS PRESSE

> Service Communication du Grand Cahors - Vivien Coste, directeur de la communication -
acastelgay@grandcahors.fr - www.cahorsagglo.fr

> Service Habitat du Grand Cahors - Sophie Raynal, sous-directeur de l'habitat et du renouvellement urbain -
sraynal@grandcahors.fr - 05 65 20 89 24



La requalification du quartier de la Croix-de-Fer : un enjeu urbain et social

Situé en entrée de ville et en bordure du Lot, et doté de nombreux équipements publics et de commerces de proximité, le quartier de la Croix-de-Fer méritait de faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Dans un quartier qui juxtapose plusieurs entités mais sans vraiment les relier, la résidence de « Rivière de Labéraudie », bâtie en 1965, était devenue le symbole de la progressive dépréciation des cités d'habitat social construites dans les années 60 - 70.

Partant de ce constat et souhaitant **lutter contre le phénomène de repli des populations vulnérables**, les collectivités et leurs partenaires, et en premier lieu Lot Habitat, ont engagé la mise en place d'une véritable politique locale de cohésion urbaine et de solidarité, notamment dans le cadre du Contrat de ville 2015 - 2020. Inscrite au Programme Local de l'Habitat, la requalification du quartier de la Croix-de-Fer constitue une des actions prioritaires du Grand Cahors en matière d'habitat et de la Ville de Cahors d'un point de vue urbain.

La rénovation de la résidence de « Rivière de Labéraudie » a été placée au centre de la dynamique de restructuration / requalification et souhaitée pour le quartier. Engageant un schéma directeur d'aménagement du quartier établi sur 15 ans (consolidation des liaisons entre ses différentes composantes, amélioration des accès aux berges du Lot, reconfiguration de l'articulation du quartier au reste de la ville...), la Ville de Cahors et le Grand Cahors ont ainsi conduit une étude urbaine afin de préparer les opérations concrètes de réhabilitation du quartier, comme le traduit aujourd'hui la présente reconstruction.

Après la destruction en mars 2016 par Lot Habitat des bâtiments les plus vétustes A, B, C, la première étape opérationnelle du chantier est lancée. Elle préfigure le lancement d'un nouveau programme davantage en adéquation avec les profils de la demande actuelle : **les 54 logements détruits composés majoritairement de T4 et de T5 seront remplacés par 69 appartements** type T2 et T3. En parallèle, les bâtiments restants seront rénovés thermiquement.

La requalification d'ensemble du quartier de la Croix-de-Fer répond aux enjeux suivants :

- Proposer une typologie de logements plus en adéquation avec la demande actuelle,
- Rééquilibrer géographiquement la production de logement locatifs sociaux à l'échelle du Grand Cahors,
- Revaloriser l'image du quartier et améliorer son attractivité,
- Désenclaver le quartier dans son fonctionnement, favoriser son ouverture vers les commerces et services et dans l'accès aux équipements existants,
- Développer la mixité sociale, urbaine et fonctionnelle dans le quartier.



Les étapes de la requalification :

• En 2009 – Inscription du projet au Plan Stratégique du Patrimoine de Lot Habitat

Suite au Plan Stratégique du Patrimoine de Lot Habitat en 2009, il a été décidé d'intervenir sur ce patrimoine selon un scénario de « reconquête » et de programmer le renouvellement urbain du quartier urbain de la Croix de Fer.

• Dès 2010 - Organisation progressive de la vacance des bâtiments

À cet effet, Lot Habitat a organisé la vacance des 54 logements des bâtiments A, B, C qui ont donc été gelés à la relocation dans la perspective d'une réhabilitation lourde.

• En 2012 – Démarrage de l'étude urbaine

Pour mener à bien ce projet, la Ville de Cahors, en partenariat avec Lot Habitat et le Grand Cahors, a lancé une étude urbaine visant à définir un schéma directeur d'aménagement du quartier de la Croix-de-Fer, en élaborant un plan d'actions à court, moyen et long termes dans divers domaines, tels que le logement, le cadre de vie, l'environnement, la mobilité, les déplacements, les commerces, services et équipements... Cette étude a été confiée à Louis Canizarès, Gérant du cabinet d'urbanisme « Dessein de Ville » à Toulouse.

• Dès 2013 – Organisation de la concertation

Diverses actions de concertation du public ont été menées à partir de 2013, de manière à associer le plus possible les habitants du quartier à ce projet. Cela a donné lieu notamment à :

- l'organisation de plusieurs réunions publiques pour présenter l'avancée du projet ainsi que le schéma d'aménagement global du quartier dans lequel s'intègre le projet ;
- la mise en place d'une exposition évolutive sur le projet, dans les locaux de la Maison du Citoyen à la Croix-de-Fer ;
- la diffusion des panneaux d'exposition sur les sites internet de la Ville de Cahors et du Grand Cahors ;
- le recueil des observations du public (registre mis à disposition) ;
- la publication d'articles de presse sur le projet ;
- l'organisation d'une marche collective dans le quartier, avec les habitants et l'élaboration d'un recueil des mémoires des habitants du quartier.
- Cette concertation a fait l'objet d'un bilan, approuvé par délibération du conseil municipal de Cahors, le 5 juillet 2017.

• Dès 2015 - Modification du PLU et adaptation au PPRI

La réalisation de ces nouvelles constructions était conditionnée par la nécessité d'ajuster à la marge le PLU de Cahors en vigueur et d'apporter quelques adaptations au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin de Cahors applicable dans le secteur concerné par le projet.



Dans le but de simplifier les démarches réglementaires, une procédure dite « intégrée pour le logement » (PIL) a été engagée par le Préfet du Lot le 21 juillet 2017.

Cette procédure permet de mener dans un même temps les procédures de modification du PLU, d'adaptation du PPRI et d'instruction de la demande de permis de construire liée au projet.

Il s'agissait par cette procédure d'associer tous les acteurs concernés dans une démarche de travail en mode « projets » particulièrement favorable à la concrétisation de projets de renouvellement urbain qui présentent un intérêt général majeur.

Le 20 juillet 2018, un arrêté préfectoral a permis, dans un même temps, d'approuver l'adaptation du PPRI du bassin de Cahors et la mise en compatibilité du PLU de Cahors avec le projet. Le permis de construire de 69 logements a alors pu être délivré par le Maire de Cahors le 13 août 2018.

Sans cette opportunité réglementaire, le projet de démolition / reconstruction n'aurait jamais pu voir le jour. Il n'aurait pu traduire une telle ambition urbaine et sociale

- En 2016 – Démolition des 3 immeubles concernés



Crédit : P. Lasvènes

Crédits : J-M. Vincent



Le projet dessine les contours d'un habitat attractif

- Production de logements attractifs bénéficiant d'un très bon confort architectural (éclairage naturel, vues, accès individualisés...),
- Confort thermique de niveau BBC (DPE classe A),
- Confort acoustique bien supérieur,
- Mixité fonctionnelle atteinte avec l'implantation de locaux de commerces ou services en rez-de-chaussée du bâtiment A,
- Intégration du stationnement en RDC d'immeuble (sous dalle) contribuant à l'amélioration de l'image du quartier
- Maîtrise de la typologie des logements permettant de répondre davantage aux besoins locatifs des habitants.

Typologie des bâtiments détruits

	Nombre de logts	Typologie	Hauteur
Bât. A	10	5 T4, 5 T3	R + 5
Bât. B	22	8 T5, 8 T4, 2 T3, 4 T2	R + 5
Bât. C	22	8 T5, 8 T4, 2 T3, 4 T2	R + 5
TOTAL	54	16 T5, 21 T4, 9 T3, 8 T2	

Typologie des nouveaux bâtiments

	Nombre de logts	Typologie	Hauteur
Bât. A neuf	18	3 T3, 15 T2	R + 3
Bât. B neuf	51	15 T4, 18 T3, 18 T2	R + 3
Bât. C neuf	néant		
TOTAL	69	15 T4, 21 T3, 33 T2	

Le projet architectural choisi - F. Martinez





Implantation, démarche environnementale, parti architectural

Le bâtiment A Bastié : implanté en façade de l'avenue M. Bastié, il se compose de 18 logements en R+3. Il bénéficie de plusieurs orientations, majoritairement Est-Ouest dans les directions des horizons collinaires. Il est distribué par coursives extérieures en balcon sur l'intérieur d'îlot, côté Est.

Le bâtiment B Camus : se compose de 51 logements. Il ordonne de part et d'autre d'une distribution linéaire (axée Est-Ouest) cinq plots R+3 constitués de logements T4, implantés rue Albert-Camus et doublés de six plots R+3, constitués de l'assemblage de logements T2 et T3.

Ce modèle de plot permet la transition entre les deux échelles bâties et s'inscrit dans l'écriture architecturale contemporaine en raison notamment de sa grande capacité d'inertie thermique.

La conception des logements

L'apport d'éclairage naturel dans les logements et leur desserte sont privilégiés. Toutes les salles de bains sont équipées d'une fenêtre apportant ventilation et lumière naturelle. **Tous les logements disposent de grandes loggias**, véritable pièce supplémentaire extérieure de 15 m² de surface minimale. Ce principe ouvert sur le site met en valeur les horizons lointains et participe au développement de la sociabilité de voisinage. Chacun des deux ensembles créés, Bastié et Camus, est desservi par ascenseur et **accessible aux personnes à mobilité réduite**.

Dans les étages courants, les logements traversants présentent une épaisseur variable d'environ 10 à 11 m qui contribue à améliorer leur inertie thermique. La partie jour comprenant cuisine et séjour se prolonge sur une loggia largement dimensionnée munie de brise-soleil efficace pour le confort d'été. Les baies des chambres sont équipées de volets pliants et coulissants en bois, qui outre l'occultation, assurent une protection acoustique et thermique.

Performances environnementales et énergétiques

Une approche bioclimatique se retrouve dans le choix prédominant de l'orientation Est-Ouest, un éclairage naturel privilégié (très large façade vitrée des pièces de vie donnant sur loggia), des logements traversants, des façades Nord très protégées.

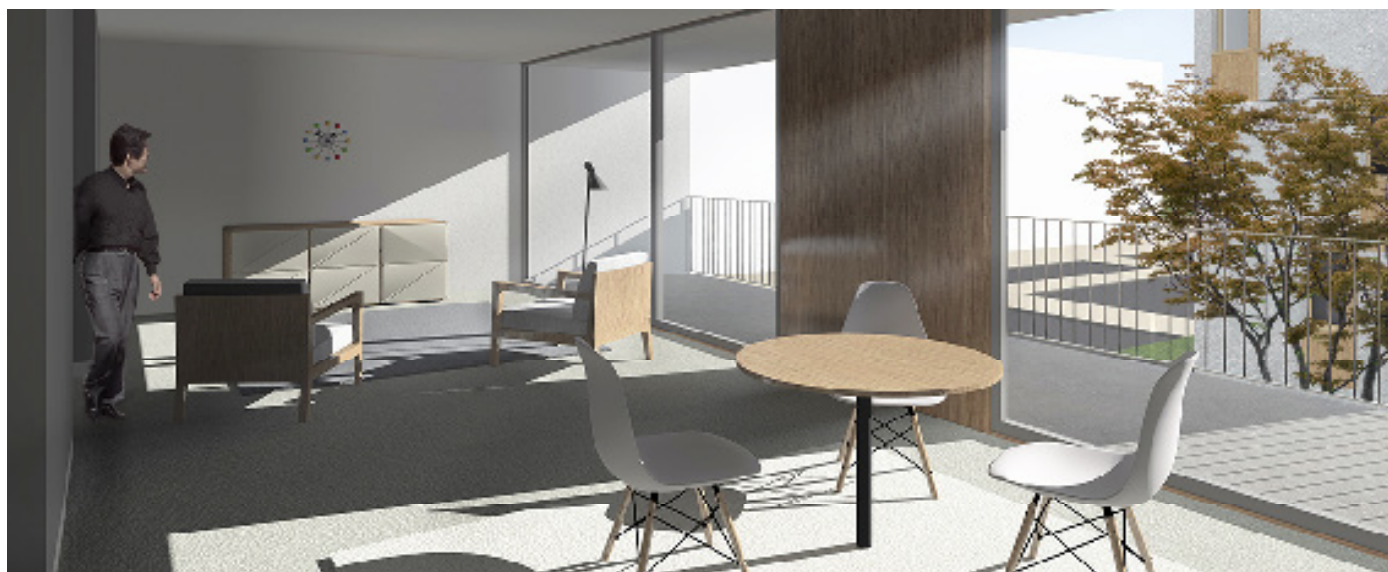
Limitation des déperditions énergétiques assurée par la compacité et la simplicité volumétrique du dispositif « plot ». Des techniques d'énergies renouvelables simples et éprouvées telles que chaudière individuelle gaz à condensation, VMC hygro-réglable, brise-soleil bois en loggia, toit terrasse végétalisé.

Soit 69 logements aux normes BBC

Les 24 logements donnant sur l'avenue Maryse-Bastié sont des BEPOS (BÂtiments à Énergie POSitive) et les 45 autres logements sont des BBC (Bâtiments Basse Consommation). Il s'agit d'une opération à très haute performance énergétique bénéficiant de subventions spécifiques de la Région.

Les bâtiments restants bénéficieront d'une rénovation thermique par l'extérieur. Ces travaux permettront aux locataires de faire des économies d'énergie et d'avoir une harmonisation architecturale avec les bâtiments neufs. Outre ces travaux thermiques, les halls d'entrées seront reconfigurés et les salles de bains refaites.





Crédit : F. Martinez architecte

Système constructif

Les bâtiments sont construits en béton traité apparent ou peint en blanc pour refléter la lumière à l'intérieur des loggias. Les coursives sont en béton et platelage bois.

La structure en dalles alvéolaires de grande portée permettra une durabilité des bâtiments (reconversion facilitée).

Le stationnement : une volonté d'effacer la présence des véhicules

Le traitement de sol du projet participe à l'ambition d'apporter une nouvelle image à la résidence tout en favorisant la transparence hydraulique requise par la contrainte du PPRI. Le stationnement des bâtiments de logements conservés est restructuré et associé sous forme de socle arboré. Le projet propose d'abriter environ 70% du stationnement des logements créés en l'insérant au RDC sous les logements du bâtiment Camus. Un talus latéral planté permet d'effacer visuellement la présence des voitures.

Le plan de financement

+ 270 000 € d'aide à la démolition de la Banque des territoires, groupe Caisse des dépôts

Financeurs	Montant des subventions
État	272 000 €
Région Occitanie	360 000 €
Département du Lot	103 500 €
Grand Cahors	252 552 €
Ville de Cahors (prise en charge de l'eau et de l'assainissement)	
Emprunt Caisse des dépôts	8 583 000 €
Emprunt Action logement	180 000 €
Fonds propres Lot Habitat	848 427 €
TOTAL opération	10 599 479 €