

Engagement de la première phase de travaux du projet de renouvellement urbain de la cité de Terre-Rouge

DOSSIER DE PRESSE



Conférence de presse
Jeudi 14 septembre 2023

Contact presse Lot Habitat : Agnès Charoussat, directrice générale

Tel : 05 65 53 20 21 — v.gardes@lot-habitat.com

Contact presse Ville de Cahors / Grand Cahors : Claudine Brazier, chargée de communication

Tél. 05 65 20 89 41 / 06 67 10 22 13 — cbrazier@grandcahors.fr



terre rouge
• SE DESSINE •

Engagement de la première phase de travaux du projet de renouvellement urbain de la cité de Terre-Rouge

Sommaire

Communiqué	p 3
Un schéma directeur issu de l'étude urbaine Pour réussir la transformation du quartier	p 4
La requalification de la résidence Terre-Rouge La concrétisation d'une des actions du schéma directeur d'aménagement	p 5
Calendrier et nature des travaux de la résidence Terre-Rouge	p 6
Planning général de la première phase des travaux 2023-2025	p 7
Partenaires et plan de financement	p 8

COMMUNIQUÉ

La réhabilitation de la cité d'habitat social de Terre-Rouge est engagée Un projet qui concrétise l'étude urbaine de Terre-Rouge

Avec ses 2 500 habitants, le quartier de Terre-Rouge composé d'habitats pavillonnaires et de collectifs représente 12 % de la population cadurcienne. L'urbanisation rapide à partir des années 1960 a engendré une juxtaposition de tissus urbains mal connectés les uns aux autres. Le parc d'habitat social de 435 logements, anciens pour l'essentiel, et leurs espaces extérieurs peu qualifiés, ont contribué à l'émergence d'enjeux sociaux, économiques et urbains.

- **Un quartier prioritaire**

Au regard de la part importante de ménages en situation de précarité, ce quartier a été identifié par l'Etat comme quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville (QPV). Les priorités d'actions pour le quartier sont inscrites dans le contrat de ville du Grand Cahors, cosigné par le Grand Cahors, l'Etat, la Région Occitanie, le Département du Lot, Lot Habitat, Polygone SA et une quinzaine d'autres partenaires.

- **Une étude urbaine, un diagnostic pour penser l'avenir**

Le Grand Cahors, en lien avec ses partenaires (Préfecture, Mairie de Cahors, Banque des Territoires, Lot Habitat, Polygone) **a engagé en 2021 une étude urbaine** pour le réaménagement du quartier de Terre-Rouge.

L'étude réalisée par le cabinet Dessein de ville et menée en concertation avec les habitants, usagers et forces vives du quartier était centrée autour des enjeux d'habitat et de cohésion sociale, de développement économique, de cadre de vie ou encore des mobilités / déplacements.

- **Des aménagements programmés pour les 15 prochaines années**

Dans la perspective d'une requalification de certains logements vieillissants et pour identifier les priorités d'amélioration du cadre de vie du quartier de Terre-Rouge, l'étude urbaine a permis d'établir un **schéma directeur d'aménagement du quartier** qui a vocation à programmer à l'horizon des 15 prochaines années les aménagements nécessaires en matières commerciale, de valorisation des espaces publics, d'habitat, d'énergie, de mobilités, de stationnement, de connexions, tout en tenant compte des enjeux liés au changement climatique.

Ce schéma directeur se décline en actions opérationnelles, afin de valoriser et d'optimiser les atouts de ce quartier très fréquenté. Parmi les enjeux identifiés en matière d'habitat et de cadre de vie, **la requalification de la résidence Terre-Rouge (212 logements construits en 1965) a été positionnée comme prioritaire.**

- **Lancement des travaux de réhabilitation de la résidence Terre-Rouge et de ses abords**

La première phase des travaux 2023-2024 qui vient de démarrer mi-septembre, sous maîtrise d'ouvrage de Lot Habitat, concerne la **requalification de trois immeubles (B, C et D)** et de leurs abords, qu'il s'agisse aussi bien des pieds d'immeuble que des rues Jean-Racine et du Colonel Henry-Collignon.

Le programme des travaux prévoit la **création de véritables halls d'entrée, de balcons plus spacieux, l'amélioration de l'isolation des bâtiments et du système de chauffage (remplacement des chaudières), un traitement paysager et fonctionnel des espaces extérieurs et une meilleure connexion au quartier.**

Au terme de la réhabilitation de ces trois immeubles, une nouvelle voie traversante reliera la rue Camille-Desmoulin à la rue du Colonel Henry-Collignon.

Le projet a été mené en concertation avec les habitants et le Conseil citoyen de novembre 2022 à juin 2023.

La réhabilitation des immeubles et des espaces extérieurs par Lot Habitat sera opérée en deux à trois tranches. Les 2ème et 3ème tranches sont programmées de 2025 à 2028 (calendrier prévisionnel sous réserve de la sécurisation technique et financière du reste du projet).

- **Un projet partenarial**

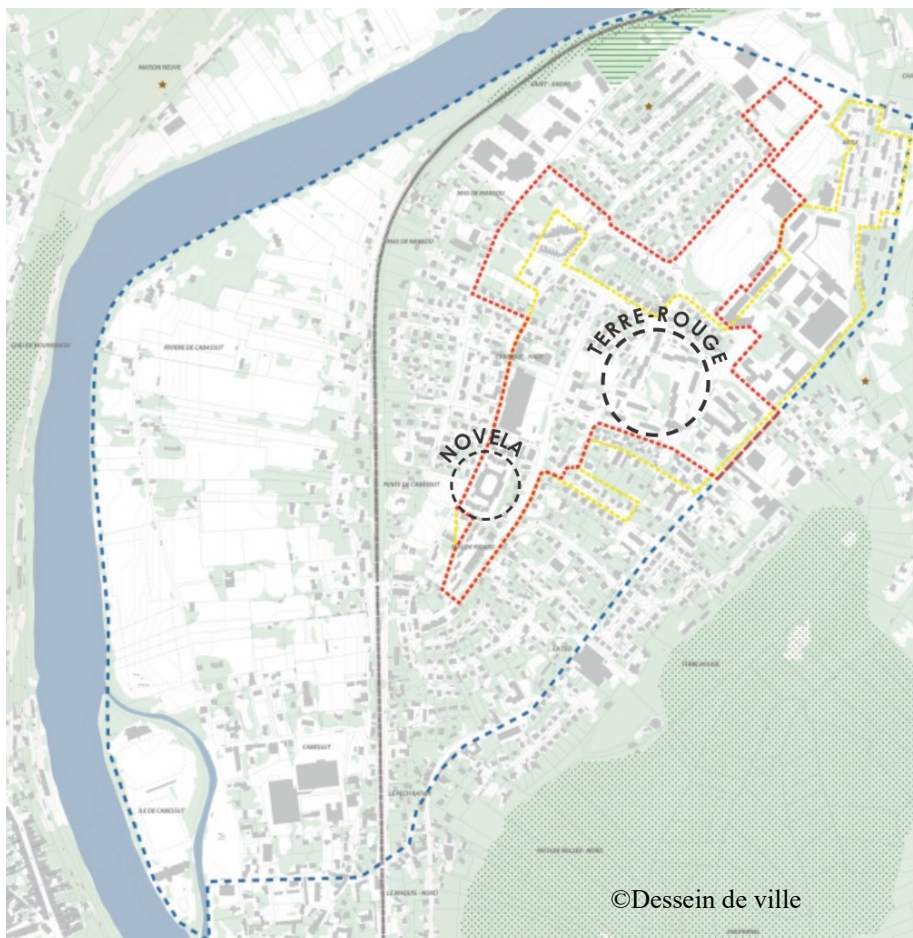
Le projet porté par Lot Habitat, en partenariat avec le Grand Cahors dans le cadre du contrat de ville, bénéficie d'un soutien de l'Etat au titre du plan France Relance, du Département et de la Banque des territoires (prêts).

UN SCHÉMA DIRECTEUR ISSU DE L'ÉTUDE URBAINE, Pour réussir la transformation du quartier

Le schéma directeur entend organiser et programmer les actions permettant de réussir la transformation du quartier en s'appuyant sur ses atouts, ainsi que sur les opérations de valorisation ou de développement programmées. Le quartier devrait notamment être prochainement bordé par la Voie verte, avec laquelle des connexions doivent être d'ores et déjà pensées.

L'élaboration du schéma directeur d'aménagement vise à anticiper l'évolution du quartier à court, moyen et long termes à l'horizon des 15 prochaines années et à programmer une rénovation cohérente des espaces publics et privés en intervenant notamment sur l'accessibilité des équipements et la sécurisation des déplacements.

De même que cette stratégie porte en elle l'objectif de mettre en œuvre des actions concrètes et à très court terme afin d'engager visiblement la mutation du quartier. La première phase de travaux de la cité d'habitat social de Terre-Rouge s'inscrit dans cet objectif.



La requalification des bâtiments et logements de la résidence Lot Habitat de Terre-Rouge, en lien avec le réaménagement des espaces extérieurs, constitue un enjeu majeur pour renforcer et revaloriser l'identité du quartier.

Les habitants au cœur de l'étude urbaine

Les habitants ainsi que les acteurs du territoire et les associations de quartier ont été associés aux différentes phases de l'étude afin d'intégrer leurs usages, attentes et besoins. Le Conseil citoyen a été étroitement associé à la démarche de concertation et invité à participer aux instances de suivi de cette étude.

Les objectifs de l'étude urbaine :

- **Affirmer l'identité du quartier** et améliorer son image en s'appuyant sur ses atouts ;
- **Mieux relier le quartier au centre-ville et aux pôles structurants** : voie verte, Chambre et campus des Métiers et de l'Artisanat du Lot, complexe sportif ;
- **Créer du lien et de la cohérence** entre les différentes entités du quartier ;
- **Requalifier la résidence sociale de Terre-Rouge** appartenant à Lot Habitat et la résidence sociale Novela propriété de Polygone ;
- **Favoriser le développement économique du quartier en cohérence** avec la morphologie et le fonctionnement urbain ;
- **Optimiser la sécurité des flux et l'organisation du stationnement**, en particulier aux abords des équipements scolaires ;
- **Valoriser les espaces publics** et le développement des modes de déplacements actifs ;

LA REQUALIFICATION DE LA RÉSIDENCE TERRE-ROUGE

La concrétisation d'une des actions phares du schéma directeur d'aménagement

DIAGNOSTIC

Située en coeur de quartier, la résidence occupe une position stratégique. À proximité du cœur commercial, elle dispose d'une bonne visibilité et elle est un repère dans le contexte urbain.

OBJECTIFS ET ACTIONS :

- Ouvrir l'îlot que représente la résidence d'habitat social de Terre-Rouge sur son environnement urbain
- Créer en son sein et alentours une armature d'espaces publics confortables reliant les principaux services et polarités, favorable aux piétons et aux cyclistes
- Créer des espaces de rencontre (placettes, jardins, espaces de jeux...)

ENJEUX :

- Améliorer la qualité du parc de logements
- Répondre aux besoins qui s'expriment aux diverses étapes des parcours résidentiels
- Renforcer et valoriser les structures de lien social existantes
- Créer des espaces de convivialité, adaptés à l'événementiel festif et associatif
- Favoriser l'appropriation des atouts du quartier pour les usagers des différents équipements scolaires et publics



LE PROJET DE LOT HABITAT

Un projet engagé dès 2023 et phasé sur 6 ans (2023 – 2028)*

- Transformer l'image de la « cité »
- Reconfigurer l'îlot en véritable morceau de ville ouvert au quartier
- Renforcer les liens sociaux existants
- Apporter une attractivité à l'échelle du quartier
- Augmenter la qualité d'habiter par :
 1. Un traitement qualitatif des entrées des bâtiments
 2. La création de terrasses ou balcons
 3. La rénovation énergétique
- Faire du jardin de la résidence le poumon vert du quartier
- Rendre la résidence traversante grâce à la création d'une voie nouvelle

* Calendrier prévisionnel sous réserve de la sécurisation technique et financière du projet

CALENDRIER ET NATURE DES TRAVAUX DE LA RÉSIDENCE TERRE-ROUGE

1^{ère} tranche : réhabilitation des immeubles B, C et D de 2023 à 2025

Requalification des pieds d'immeubles et connexion au quartier



Le programme de travaux prévoit :

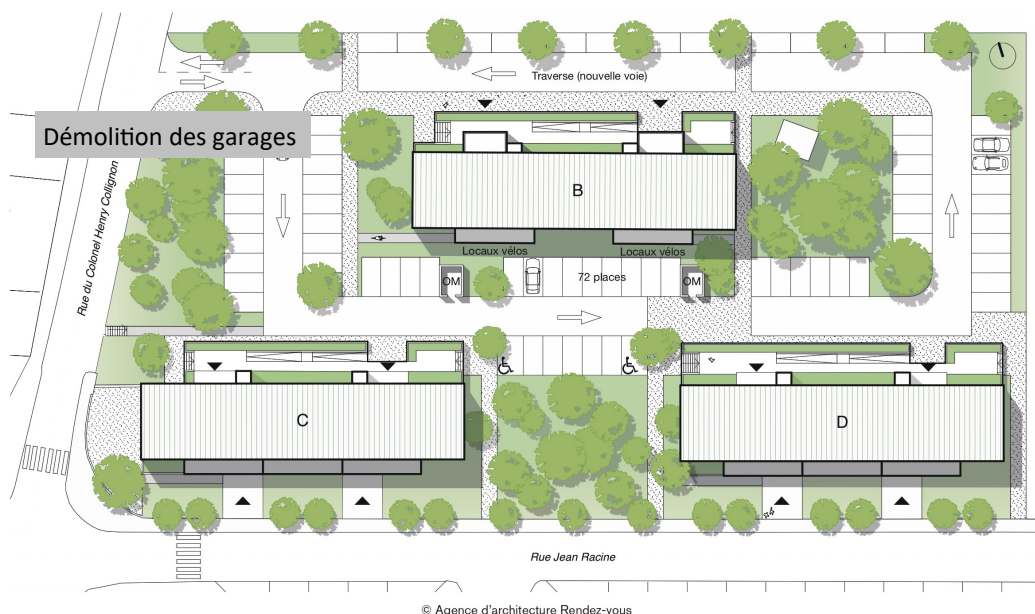
- La création de véritables halls d'entrée
- La création de balcons plus spacieux
- L'amélioration de l'isolation du bâtiment pour la maîtrise des charges
- L'amélioration du système de chauffage par le remplacement des chaudières
- Un traitement des espaces extérieurs à la fois paysagers et fonctionnels
- Une meilleure connexion au quartier



PLANNING GÉNÉRAL DES TRAVAUX DE LA PREMIÈRE PHASE 2023-2025 :

- **Etape 1 — Septembre 2023**
 - Mise en place du balisage du chantier
 - Démolition des garages
 - Dépose de réseaux inutilisés dans les circulations des caves
- **Etape 2— 4ème trimestre 2023**
 - Démolition des balcons existant sur le bâtiment C
 - Création des fondations pour les nouveaux ensembles de balcons du bâtiment C
 - Réfection de la toiture du bâtiment C
- **Etape 3— 1er trimestre 2024**
 - Création des balcons sur le bâtiment C
 - Réalisation de l'isolation par l'extérieur du bâtiment C
 - Agrandissement des halls et création d'une rampe d'accès
 - Changement des chaudières

Le végétal comme lien



- **Etapes suivantes**

- 1er semestre 2024 :**

- Démolition des balcons existants sur le bâtiment D
- Création des fondations pour les nouveaux ensembles de balcons bâtiment
- Réfection de la toiture du bâtiment D
- Création des balcons sur le bâtiment D
- Réalisation de l'isolation par l'extérieur du bâtiment D
- Agrandissement des halls et création d'une rampe d'accès
- Changement des chaudières

- 2ème semestre 2024 :**

- Démolition des balcons existants sur le bâtiment B
- Création des fondations pour les nouveaux ensembles de balcons du bâtiment B
- Réfection de la toiture du bâtiment B
- Création des balcons sur le bâtiment B
- Réalisation de l'isolation par l'extérieur du bâtiment B
- Agrandissement des halls et création d'une rampe d'accès
- Changement des chaudières

PARTENAIRES ET PLAN DE FINANCEMENT :

Plan de financement prévisionnel (Phase 1 / 2023-2025)

- Etat dans le cadre du plan France relance : 720 000 €
- Département : 144 000 €
- Prêts Banque des territoires (prêt à la réhabilitation et éco prêt) : 2 809 307 €
- Fonds propres Lot Habitat : 861 641 €

Total opération : 4 534 948 € TTC

La Ville de Cahors et le Grand Cahors sont partenaires de l'opération, chacun en ce qui les concerne et au titre de leurs compétences respectives (rénovation rue Racine, étude urbaine, politique de l'habitat...)

GROUPEMENT EN CONCEPTION-RÉALISATION DU PROJET :

Entreprise générale BOURDARIOS / agence d'architecture Rendez vous