

DOSSIER DE PRESSE

GRAND PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT

QUARTIER DU XXI^è siècle
ANCIEN SITE « EMMAÛS », À CAHORS



MERCREDI 9 SEPTEMBRE 2020,
LE CHAI, 52 avenue André-Breton - CAHORS

Les partenaires



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Une étape clé pour un projet de renouvellement urbain de facture contemporaine

*La requalification de la friche Emmaüs menée par la **Ville de Cahors** et le **Grand Cahors** avec l'appui de l'**EPF d'Occitanie** marque une nouvelle étape dans la politique de renouvellement urbain de la ville pour construire le nouveau quartier du XXI^e siècle.*

Retenue dans le programme national Action Cœur de Ville, la Ville de Cahors inscrit son action dans l'amélioration des conditions de vie de ses habitants et participe au développement du territoire. Le **projet de réalisation d'une opération mixte, de bureaux et de logements**, illustre la mise en œuvre d'une stratégie active de redynamisation par les collectivités et leurs partenaires.

Dans le cadre d'une convention tripartite signée entre la Ville de Cahors, le Grand Cahors et l'EPF d'Occitanie, ce dernier a acquis la friche Emmaüs d'une surface totale de **1 875 m²** pour un montant de **372 000 euros**, nécessaire à la réalisation du projet.

Ce projet mixte permettra d'une part d'accueillir le siège territorial Enedis sur son activité tertiaire et d'autre part de proposer des logements répondant aux besoins des Cadurciens.

La **signature de la promesse de vente** du site directement au Groupe Essor, promoteur en charge de la construction de l'ensemble du programme, permet d'**accélérer la réalisation du projet**.

Cette signature intervient en parallèle des travaux de remise à nu du foncier.

SOMMAIRE

- Page 3** **LES ÉVÈNEMENTS CLÉS**
- Page 4** **LE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU QUARTIER DU XXI^È SIÈCLE SE POURSUIT**
- Page 5** **UN PROJET ANCRÉ DANS SON TERRITOIRE**
- Page 7** **LES TRAVAUX**
- Page 8** **LES CHIFFRES CLÉS**
- Page 9** **LES PARTENAIRES DU PROJET**

LES ÉVÈNEMENTS CLÉS



Décembre 2017



Signature de la convention opérationnelle d'un montant de **2 000 000 €** :
Ville de Cahors,
Grand Cahors
et EPF d'Occitanie

Mars 2019



Acquisition du site Emmaüs
par l'EPF d'Occitanie
Montant : **372 000 €**

Janvier 2020



Signature d'un avenant à la convention élargissant le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie au sud du pont Valentré, passant ainsi de **30 000 m² à 40 000 m²**

Été 2020



Travaux de désamiantage de la friche Emmaüs
Maîtrise d'ouvrage : EPF d'Occitanie
Maître d'œuvre : Omega Alliance

Septembre 2020



Signature de la promesse de vente : Groupe Essor et EPF d'Occitanie



Travaux de démolition de la friche Emmaüs
Maîtrise d'ouvrage : EPF d'Occitanie
Maître d'œuvre : Omega Alliance



LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DU XXI^È SIÈCLE SE POURSUIT

Dès 2008, les élus de la Ville de Cahors et du Grand Cahors se sont attachés à élaborer **une stratégie de reconquête de la centralité**, sur le leitmotiv « reconstruire la ville sur la ville », et ont engagé en 2014 une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction, intitulée Cahors, cœur d'agglo.

Cette initiative, recouvrant un large champ d'intervention, a été prolongée par le programme **Action Cœur de Ville** qui, sur un mode partenarial, dessine plus visiblement encore, le projet urbain cadurcien.

Un **protocole de territoire** a également été signé avec l'EPF d'Occitanie afin d'accompagner les projets de développement territorial.

Un projet de renouvellement urbain

Une étude urbaine menée en 2012 par le cabinet d'urbanisme BROICHOT avait mis en évidence le potentiel d'exception du quartier du XXI^e siècle, le qualifiant de "quartier à Haute Qualité de Vie". En lien direct avec le cœur de l'agglomération et en contact avec la rivière et les coteaux verdoyants, il bénéficie de la proximité des commerces, des services, de la gare... et des flux touristiques générés par le pont Valentré.

Forte de ces principes d'aménagement, la Plaine du Pal a, en quelques années, changé de visage : implantation de l'auberge de jeunesse le CHAI, ouverture d'un hôtel Best Western, cheminement piéton... participent d'une revalorisation majeure du quartier du XXI^e siècle. La situation privilégiée au pied du Pont Valentré lui confère une dimension touristique incontournable, renforcée par une offre d'hébergement. La proximité immédiate de la gare constitue un facteur d'attractivité pour le quartier devenu le support d'opportunités nouvelles.

Une démarche partenariale exemplaire

Le périmètre de l'ORT a permis de doter la ville d'outils nouveaux à forte valeur incitative et d'actionner des ressources partenariales nouvelles.

Le périmètre Opération de revitalisation de territoire (ORT), nouvellement déployé à Cahors, permet aux investisseurs du centre-ville de disposer de mesures iscales incitatives, qu'ils soient locaux ou promoteurs, s'ils engagent des opérations de rénovation.

L'EPF d'Occitanie accompagne cette dynamisation du territoire en intervenant en amont des projets sur la maîtrise foncière et la préparation des sites de construction. C'est dans cette démarche que la Ville de Cahors qui s'intéressait au foncier du site Emmaüs, a sollicité l'association Emmaüs. Cette dernière a soutenu le projet de la Ville consistant à assurer une réserve foncière. Puis la Ville et le Grand Cahors ont fait appel à l'EPF, désormais compétent sur le territoire, pour assurer en leur nom la maîtrise foncière du site.

Ces mesures s'accompagnent, par ailleurs, de l'implication du partenaires Action Logement, sous la forme de subventions ou de prêts amortissables ou à taux 0 %. Action Logement est un partenaire majeur. Une Convention tripartite a été signée entre Action Logement, la Ville de Cahors et le Grand Cahors prévoyant 6 millions d'euros en soutien d'opérations résidentielles publiques et privées.

La logique partenariale d'Action Cœur de Ville exprime sa cohérence dans le projet de l'ancien site Emmaüs, pour lequel un même promoteur est mobilisé pour un projet économique qui confortera l'emploi et l'activité (site Enedis), et pour une production de logements locatifs (Polygone).

Ancien site Emmaüs

L'emprise foncière de 1 875 m² est connue aujourd'hui comme étant « l'ancien site Emmaüs ».

Ce n'est qu'en 1997, que l'association Emmaüs France investit le terrain. Auparavant, le site avait hébergé :

- » Les établissements Imbert, marchands de bois et de matériaux.
- » Les établissements Fauchat, eux aussi marchands de bois et matériaux.
- » Une école de photographie.

Le site Emmaüs a accueilli jusqu'à 13 salariés et 75 bénévoles. Ce n'est qu'en 2014 que le Comité a trouvé un local à sa taille à Cahors, zone industrielle Englandières.

En 2014, le Comité manifeste son intérêt à l'égard d'un local mieux adapté à son expansion, zone industrielle Englandières, sous la présidence de Monsieur Jacques Calais. Depuis 2016, Monsieur Serge Cadène assure la présidence du Comité et s'engage aux côtés de la Ville, à ce que ce site historique serve de support à un nouveau projet urbain et économique.



UN PROJET ANCRÉ DANS SON TERRITOIRE

Le Grand Cahors et l'EPF d'Occitanie, un partenariat déjà engagé



Depuis l'extension de l'intervention de l'EPF sur l'ensemble de la région Occitanie en 2017, la Ville de Cahors et la Communauté d'agglomération du Grand Cahors ont signé avec l'établissement :

- 2 conventions préopérationnelles
- 6 conventions opérationnelles

pour un engagement prévisionnel de près de **6,5 M €**, en faveur de :

- » l'habitat,
- » l'amélioration du cadre de vie,
- » l'attractivité économique et le développement touristique,
- » la préservation de l'environnement.

Le projet d'aménagement du quartier du XXI^e siècle, situé dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur la commune de Cahors, participe au renouvellement de l'attractivité du centre-ville.

Accélérer la concrétisation du projet

Pour accélérer son programme de redynamisation du centre-ville, les collectivités ont fait appel à l'EPF d'Occitanie pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de ce projet d'aménagement de facture contemporaine dans un quartier à forte valeur patrimoniale.

Dans le cadre de la convention passée avec la Ville de Cahors et le Grand Cahors, l'EPF d'Occitanie s'est engagé à conduire les travaux de démolition.

Dès lors que le terrain sera nu et remis en état, l'EPF le cèdera directement au promoteur afin d'accélérer la concrétisation du projet.

Engagement de l'EPF dans le cadre de la convention d'intervention à l'échelle du quartier du XXI^e siècle : **2 000 000 €**

Montant des travaux : **106 000 €**

Dynamiser un territoire

La Ville de Cahors a été retenue au plan national Action Cœur de Ville en faveur de la revitalisation des villes moyennes. Cette démarche répond à une double ambition :

» améliorer les conditions de vie des habitants,

» conforter leur rôle moteur de développement du territoire.

Le lancement de l'ORT a vocation à faciliter la mise en œuvre globale de la revitalisation du centre-ville.

En plein cœur du quartier de la Plaine du Pal, l'ancien site Emmaüs va être confié au **Groupe Essor** qui réalisera l'ensemble de l'opération mixte de bureaux et de logements.

Le site permettra la relocalisation **du siège territorial Enedis** pour le volet tertiaire.

Le volet habitat sera, quant à lui, confié à la **SA Polygone** qui mettra sur le marché une dizaine de logements au bénéfice, entre autres, d'actifs salariés.



LES TRAVAUX

Le site de 1 875 m² comprend 3 bâtiments qui ont servi d'entrepôt et de bureaux aux usagers précédents.

L'organisation de la maîtrise d'ouvrage

Les travaux ont nécessité au préalable des études approfondies nécessitant la réalisation de diagnostics et la sélection d'une équipe de maîtrise d'œuvre spécialisée.

Sur ces bases, après consultation et appel d'offre, un marché de travaux est contracté avec une entreprise spécialisée en démolition (Ferrie) et la maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Après instruction des procédures administratives et techniques, les travaux démarrent par le désamiantage, courant du mois d'août 2020, suivi par les phases de curage.

Les travaux de démolition se déroulent en septembre 2020 en vue de mettre à nu le terrain avant de le céder au promoteur, le Groupe Essor, qui réalisera l'ensemble de l'opération mixte.

Types de travaux



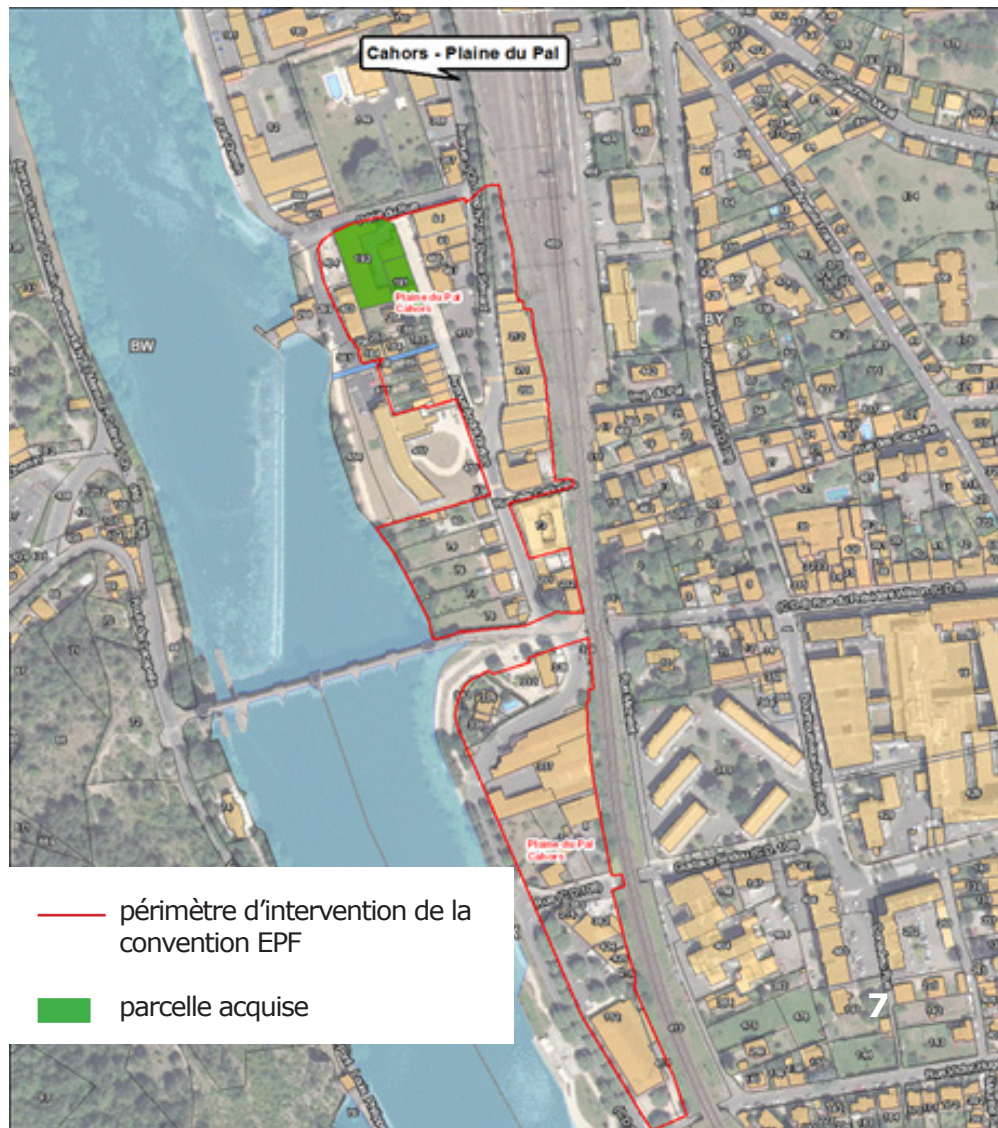
Études et analyses à partir des diagnostics avant travaux :

- » amiante,
- » plomb,
- » site et sol pollués,
- » ...



Travaux :

- » désamiantage,
- » dépollution,
- » curage,
- » démolition,
- » tri des déchets sur le chantier en vue de leur recyclage à **+ de 70 %**.



LES CHIFFRES CLÉS

2 000 000 €

d'engagement financier de l'EPF
dans le cadre de la convention
d'intervention du quartier de
la Plaine du Pal

372 000 €

acquisition par l'EPF
de la parcelle Emmaüs

106 000 €

montant des travaux
pour la mise à nu
du foncier

1 875 m²

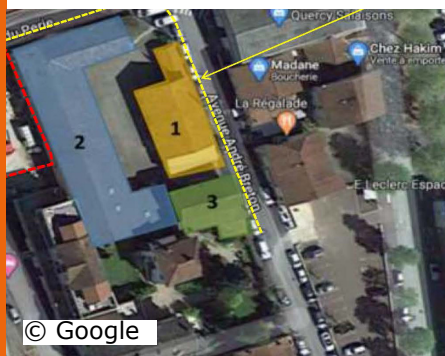
superficie du site

3

corps de bâtiments démolis

+ 1 500 tonnes
de déchets triés

+ 70 %
de déchets recyclés



© Google



© EPF d'Occitanie

LES PARTENAIRES DU PROJET

Cahors à vivre !

Située à une heure de la métropole toulousaine, Cahors exprime sa singularité grâce à sa morphologie atypique, entre méandre de la rivière Lot et côteaux naturels, qui lui a permis de conforter sa « centralité ».

Aujourd'hui, Cahors marque sa différence grâce à un centre-ville vivant et attractif qui dispose de 500 commerces et d'équipements culturels, sportifs et de santé volontairement implantés au cœur de la cité.

Son histoire, son patrimoine préservé et réhabilité, les technologies de communication... contribuent à apporter aux ménages et aux entreprises un environnement à leur échelle et un rythme de vie épanouissant.

Cahors s'affirme ainsi comme une ville à taille humaine, offrant une véritable qualité de vie à ses 20 000 habitants (43 000 sur le Grand Cahors), dans un patrimoine d'exception qui séduit ses visiteurs.



www.cahorsagglo.fr



Donnons du sens à l'action foncière

Outil au service de l'intérêt public, l'EPF d'Occitanie permet la réalisation de nombreux projets d'aménagement par la maîtrise des fonciers nécessaires en lieu et place des collectivités. Son activité est cadrée dans le Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2019-2023 selon 3 champs de développement :

- » Favoriser la production de logements,
- » Conforter l'attractivité de la région et ses territoires,
- » Agir sur la préservation de l'environnement et la prévention des risques.

Au-delà de ses compétences en matière d'évaluation, de négociation et de portage foncier, l'EPF a développé depuis sa création en 2008, des dispositifs d'appui en ingénierie et en expertise qui permettent l'accélération de la mise en œuvre des projets ou le déblocage d'opérations complexes.

D'ici 2023, ce sont plus de 300 M€ qui seront déployés à l'accompagnement sur-mesure des projets d'aménagement des collectivités à l'échelle de l'Occitanie.

" Par la sécurisation rapide de la maîtrise foncière, nous contribuons à la dynamique impulsée à Cahors. Notre intervention permet d'accélérer la concrétisation de projets ambitieux des collectivités telle que l'opération de la friche Emmaüs."

Christian Dupraz,
Président du Conseil d'administration
de l'EPF d'Occitanie

www.epf-occitanie.fr

Projet conduit par :

Julie Ducrot, responsable de programme
et Philippe Maurin, directeur d'agence

Essor Développement se porte aujourd'hui acquéreur de l'ancien site Emmaüs pour y réaliser une opération de renouvellement urbain en partenariat avec la Ville de Cahors, le Grand Cahors et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie.

À travers ce projet, il s'agit pour Essor d'apporter à Enedis une solution immobilière de haute qualité, durable et adaptée à ses besoins.

Essor Développement a confié à l'Agence d'architecture CTV la conception d'un immeuble épuré et élégant, qui accueillera des bureaux destinés à Enedis et un petit ensemble de logements collectifs.

Ce projet illustre parfaitement le cœur de métier d'Essor Développement, accompagner des entreprises dans le développement de solutions immobilières sur-mesure, intégrées dans leur environnement et en partenariat étroit avec les collectivités et les territoires.

www.essor.group

" Ce projet mixte de bureaux et logements révèle que, aujourd'hui plus que jamais, les opérations de renouvellement urbain, les requalifications de friches, sont des sources incontournables et vertueuses de solutions immobilières au service des territoires et de l'utilité sociale. Et, comme à Cahors, la réussite de ces opérations est toujours le résultat des efforts conjoints des collectivités, des opérateurs immobiliers et des futurs utilisateurs ou acquéreurs des bâtiments. "

Jean-Yves Langla,
Directeur Général d'Essor Développement



Enedis, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité sur 95 % du sol français

Entreprise de service public, Enedis emploie 38 700 personnes au service de 36 millions de clients. Elle développe, exploite, modernise et entretient 1,37 millions de km réseau moyenne et basse tension et gère les données associées. Enedis réalise les raccordements des clients, le dépannage et les interventions pour le compte des fournisseurs. Dans le Lot, Enedis exploite 12 800 km réseau électrique et dessert 128 000 clients. Depuis plus de 70 ans, Enedis dispose d'une implantation avenue Pierre Sémard à CAHORS sur laquelle travaillent près de **75 salariés**.

Pour un futur plus responsable et solidaire

Engagée dans la Transition Énergétique au cœur des territoires, Enedis s'est fixée des ambitions fortes pour l'impact de ses activités sur l'Environnement. Nous voulons **diminuer fortement la consommation d'énergie de nos locaux** et disposer de **100 % de véhicules électriques** dans notre flotte véhicules légers à terme.

Polygone est une ESH créée en 1952 qui a enregistré un développement important : 3 000 logements familiaux sur les vingt dernières années.

Son patrimoine est composé, au 31/12/2019, de près de **5 100 logements locatifs familiaux** et de près de **1 200 places en foyers et résidences**, répartis sur 6 départements (Aveyron, Cantal, Corrèze, Lot, Lozère et Puy-de-Dôme) et 3 régions administratives.

Outre la construction de logements familiaux, la gestion qui en découle et la construction de logements foyers, Polygone développe une activité d'**Aménagement** de Terrains à Bâtir mais aussi d'**Accession** à la Propriété dans le domaine de la Construction de Maisons Individuelles de la **location-accession** et la **vente à l'occupant**.

La société compte environ **80 collaborateurs** répartis sur **8 agences** implantées sur nos départements d'intervention. Le Chiffre d'affaires de Polygone s'élève à près de **39 M €** en 2019, contre 32 M€ en 2009, soit une progression de **25 %** en 10 ans, qui traduit la volonté du conseil d'administration de continuer à **se développer** sur ses territoires d'intervention.

Polygone pourrait être associé au projet pour l'acquisition en VEFA de 11 logements à destination locative.

Le bâtiment actuel, datant des années 1950 agrandi vers 1980, est fortement énergivore et reste difficile à mettre aux normes.

Souhaitant disposer de locaux qui correspondent à l'image d'entreprise 4.0 qu'Enedis veut donner à ses clients, un projet de nouvelle implantation à CAHORS a été lancé.

Un projet inscrit dans le périmètre des actions « Cœur de ville »

C'est en concertation avec les élus, qu'Enedis a intégré son projet dans le périmètre « **Cœur de Ville** » à l'emplacement de l'ancien site Emmaüs, après plusieurs études.

La Responsabilité Sociale et Environnementale de l'entreprise au centre du projet

Le Groupe ESSOR a été retenu à l'issue d'un appel d'offres. Les travaux (2 Ms €) débuteront début 2021, pour une durée de 14 mois.

39 bornes de recharge VE et des panneaux photovoltaïques sont prévus.

Polygone aménagera des logements sociaux dans une aile du bâtiment.

www.enedis.fr



Membre de



Il est prévu 5 T2 et 6 T3 (SH=45 à 75m²) avec des loyers oscillant de 250 à 450 € hors charges.

Les participations de l'État, d'Action Logement, des Conseils Départemental et Régional, de l'agglomération, de prêts CDC et de fonds propres de l'organisme, permettront le financement d'1,5 M €.

www.polygone-sa.fr

À propos d'Action Logement

Depuis plus de 65 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 18 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale.

ActionLogement 

Le groupe Action Logement compte 500 filiales immobilières dont 51 ESH et un patrimoine d'un million de logements sociaux et intermédiaires. Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle.

Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

www.actionlogement.fr



Programme Action Cœur de Ville

Le plan national Action cœur de ville répond à une double ambition :

- » améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes
- » et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

Le 19 mars 2019, Jacqueline Gourault, Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales annonçait les lauréats de la consultation nationale « Réinventons nos Cœurs de Ville » dont l'enjeu majeur est d'intensifier le soutien de l'État sur des projets phares du plan Action Cœur de Ville.

La Ville de Cahors et le Grand Cahors ont été retenus dans le cadre de ce programme qui constitue l'expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

[www.cohesion-territoires.gouv.fr/
programme-action-coeur-de-ville](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville)

Emmaüs Cahors est une association loi 1901 à but non lucratif composée de 75 bénévoles et 13 salariés, aujourd'hui présidée par M. Serge Cadène.

Le mouvement Emmaüs a été créé par l'Abbé Pierre en 1949. En 1954, c'est la création des premiers compagnons qui font partis de la branche 1. Deux autres branches sont créées. C'est en 1977, qu'Emmaüs Cahors est créée et fait partie de la branche 3 Économie Solidaire et Insertion, c'est un Comité d'Amis.

Le Comité acquiert en 1994 un bâtiment 217 avenue André-Breton, près du Pont Valentré, et s'y installe. Ce n'est qu'en 2014 que le Comité trouve un local à sa taille, zone industrielle Englandières. L'installation dans ces nouveaux locaux a été un nouveau souffle pour la vente laissant aux boutiques et au stockage une superficie de plus de 6 000 m².



Les ventes sont les mercredis et samedis après-midi avec une capacité de plus de 80 places de parking.

Objectifs : Favoriser l'insertion et la solidarité
Missions : Favoriser le réemploi des objets, réception, tri et réparation des dons par les bénévoles et les salariés, mise en place dans les magasins, vente des objets
Usagers : tout public

www.emmaus-cahors.fr

CONTACTS PRESSE

Ville de Cahors et Grand Cahors

Annette Castel-Gay

05 65 20 89 45

acastelgay@grandcahors.fr

EPF d'Occitanie

Esra Gueuvin

06 03 05 89 70

esra.gueuvin@epf-occitanie.fr

Groupe Essor

Service communication

service.communication@essor.group

Polygone Cahors

25, bd Gambetta - 46000 Cahors

05 65 35 40 40