



Dossier de presse  
du projet ANRU

***Cantepau Demain***

**Mercredi 8 février 2023**

# Rappel des objectifs du grand projet

## *Cantepau Demain*

---

**Faire de Cantepau un quartier réintégré et fédérateur à l'échelle de la rive droite et de l'agglomération albigeoise, en prenant en considération l'ensemble des dimensions qui composent la vie du quartier.**

À l'échelle de la rive droite d'Albi se joue une part importante **des enjeux d'ouverture et de reconnexion du quartier à l'ensemble du territoire**, au travers des maillages viaires, du renouvellement urbain du quartier et de la structuration de l'offre en équipements.

**L'objectif de réouverture du quartier** passe également par une articulation plus forte avec son environnement proche, à l'échelle du quartier vécu.

**Les aménagements proposés sur les espaces publics viendront remettre en visibilité les équipements structurants du quartier** et conforter les usages existants.

**La déconcentration des logements sociaux** intervient fortement dans la transformation du quartier en permettant ces ouvertures, et favorise **une diminution de la densité ressentie du quartier**.

**L'offre de ces logements démolis sera entièrement reconstituée sur la commune d'Albi** pour maintenir le parc existant d'habitat social et répondre aux besoins de la population.

Sur le parc d'habitat social existant et conservé sur le quartier, **la performance des bâtiments sera améliorée par le programme de réhabilitation** prévu. **L'obtention du label BBC rénovation** est l'objectif clairement recherché par Tarn Habitat pour les bâtiments qui seront impactés par les requalifications.

De plus, **le travail paysager sur différentes strates contribuera à la transition écologique du quartier** pour résorber le phénomène d'îlots de chaleur.

À plus long terme, l'objectif est de pouvoir amener de la diversification d'habitat dans le quartier.

**Plusieurs types de diversification sont en réflexion et seront proposés** : créer un parcours résidentiel positif par les typologies et le confort proposés sur l'habitat social, développer une nouvelle offre avec la construction d'habitat privé en accession à la propriété pour attirer de nouveaux ménages sur le quartier.

## Le programme d'interventions est en marche

---

**Principaux objectifs opérationnels à réaliser d'ici fin 2025 :**

### > Sur le quartier

- démolition de 172 logements (6 immeubles concernés et 152 ménages environ à reloger), pour ouvrir le quartier et créer de nouvelles voies ;
- réhabilitation de 190 logements au label BBC rénovation (dont 48 logements non financés par l'ANRU), comprenant une offre renouvelée pour des logements seniors ;
- résidentialisation de 252 logements, dans l'objectif de mieux redéfinir les limites des espaces privatifs ;
- intervention sur les équipements publics : maison de quartier, équipements scolaires et petite enfance, afin de répondre aux besoins des habitants et de reconfiguration plus générale du quartier ;

- requalification du square Bonaparte et reconversion des locaux en rez-de-dalle, pour ramener une nouvelle dynamique et retrouver les surfaces nécessaires aux activités culturelles et associatives ;
- création et requalification de voiries et espaces publics, aménagement de cheminements piétons, de parvis pour la visibilité des équipements, d'aménagements paysagers...

### > Hors du quartier

- reconstruction de 138 logements sur la commune d'Albi financés par l'ANRU sur 4 sites : Clémenceau (72 logements), Boucheporn (10 logements), Saint-Antoine (40 logements), Pélissier (16 logements) (construction de 34 logements complémentaires non financés par l'ANRU),
- relogement de 152 ménages environ à articuler avec le dispositif de la Conférence Intercommunale du Logement à l'échelle de l'agglomération, dans un objectif de réduire la concentration des fragilités sur le territoire et d'enrayer la paupérisation croissante des quartiers prioritaires.

L'ensemble du programme d'intervention et des objectifs opérationnels, ainsi que les orientations prospectives à long terme sur le quartier, ont été retranscrits dans la Convention pluriannuelle qui engage de nombreux partenaires jusqu'à 2025.

## Janvier 2023, point d'étape :

### > Le volet « Déconstruction »

- La 1<sup>re</sup> tranche de déconstructions s'est achevée à l'automne 2021. À ce jour les bâtiments 14-16 et 26-28 avenue Kellermann, représentant 50 logements, ont été déconstruits.

La 2<sup>e</sup> phase de déconstructions est en cours, pour le bâtiment 16-18 rue Augereau.



Novembre 2021



### > Le volet « Reconstruction »

- Une première opération de 44 logements neufs, La Résidence du Lude, avenue Clémenceau a été livrée en mars 2022.
- Une autre opération de 10 maisons individuelles neuves, rue Boucheporn sur le quartier du Breuil, a été réceptionnée mi-juillet 2022.
- Sur le site de l'avenue Clémenceau, un 2<sup>e</sup> lot, constitué de 7 maisons individuelles, la Résidence Marie Curie, a également été livré fin décembre 2022.

Un troisième lot de 21 logements (collectifs et maisons), en construction sur ce même site viendra achever ces premières livraisons.



*Résidence du Lude*



*Résidence Marie Curie*

### > Le volet « Relogement »

- 61 familles concernées par les déconstructions du projet ont été relogées à ce jour dans le cadre du projet. 15 familles de Cantepau ont emménagé dans ces nouvelles résidences en fonction des propositions de relogement répondant à leurs demandes et à leurs besoins. D'autres projets de reconstruction sont en phase d'études et viendront compléter ces premières opérations.
- Ces travaux de déconstructions et de constructions neuves et réhabilitations, ont généré les premières clauses d'insertion professionnelle à remplir par les entreprises, bénéficiant aux habitants de tous les quartiers Politique de la Ville éligibles à l'insertion. À ce jour, 9 697 heures ont été pourvues sur les chantiers des premières opérations réalisées et en cours. Elles ont bénéficié à 39 personnes issues des quartiers prioritaires.

### > Le volet « Réhabilitation »

- Les travaux de réhabilitations ont débuté au printemps 2022 sur les immeubles du square Bonaparte (115 logements) et deux immeubles de l'avenue Kellermann (48 et 27 logements). Ils vont s'échelonner jusqu'à avril 2023, portant sur le volet thermique, et le confort des locataires.



*32-38 square Bonaparte*



*30-32 avenue Kellermann*

### > Le volet « Résidentialisation »

- Les études de maîtrise d'œuvre pour la résidentialisation des 252 logements est en cours, assurées par une équipe d'architectes-paysagistes-urbanistes : l'agence Urbicus, secondée par un cabinet chargé de la concertation du projet auprès des habitants, Architecture In Vivo (et d'autres bureaux d'études techniques spécialisés). 6 ateliers participatifs ont eu lieu en 2021 pour aller à la rencontre des locataires et échanger sur leurs attentes. Ces retours ont été analysés et intégrés au projet lorsque cela était possible. En 2022, les études se sont poursuivies. En amont des travaux de résidentialisations prévus en 2023, les locataires seront informés sur le déroulé.

### > Le volet « Équipements »

- À la suite de la création de la Maison France Services sur le square Bonaparte en 2018, la redynamisation de cet espace s'est accélérée avec l'ouverture au début de l'été 2021 du Pôle jeunesse de la Ville d'Albi composé du Carré 10/15 et du Carré public Cantepau pour les 16-25 ans.  
Cette création d'accueils sur le quartier confirme la volonté de regrouper les services sur le square Bonaparte et d'identifier cet espace comme un pôle sur la rive droite du Tarn.
- Dans cette même dynamique, le square Bonaparte accueille depuis la rentrée 2022 un pôle « Arts créatifs », regroupant les activités d'arts plastiques, de sculpture, d'arts appliqués déjà existantes sur le quartier. Ce nouveau pôle participe à la refonte globale des activités de la Maison de quartier-centre social et des locaux associatifs dans un objectif de cohérence et d'adaptabilité aux besoins du quartier. Il regroupe 16 cours/activités par semaine pour 150 usagers hebdomadaires.  
Il anticipe également la déconstruction du bâtiment « centre-social » et les surfaces à redistribuer. Le square Bonaparte accueillera également la nouvelle agence de Tarn Habitat repositionnée sur ce site pour renforcer ce lieu de services et favoriser la synergie entre les équipes. Début des travaux mars-avril 2023.



*Nouvelle agence Tarn Habitat*

La requalification de l'espace extérieur du square interviendra en 2024 pour finaliser une reconversion positive de ce site.

- La restructuration de la Maison de quartier-centre social viendra conforter cette réorganisation (travaux courant 2023 - automne 2024).  
Elle accueillera de même une partie des activités associatives et sociales implantées de longue date sur le quartier, telle la cuisine, les ateliers couture, etc.  
Ces travaux conséquents sur le bâtiment permettront également d'améliorer le confort acoustique et thermique de certaines zones, et de reconfigurer les espaces de travail de l'équipe œuvrant au quotidien dans cet équipement.

- Cette restructuration s'appuie également sur un repositionnement de la médiathèque de Cantepau qui s'opèrera dans la même temporalité, avec un démarrage de travaux à l'été 2023 (ouverture prévue en 2025). Cette dernière sera réimplantée à l'entrée du quartier, sur un foncier appartenant à la Ville d'Albi. Sa visibilité et son ouverture sur tous les quartiers albigeois seront largement accentuées. Cet équipement, revisité pour répondre aux nouveaux besoins des usagers, viendra proposer une offre élargie d'ouvrages, de jeux, d'actions culturelles et un accompagnement au numérique plus personnalisé. L'ANRU n'intervient pas dans le financement de cet équipement réalisé par la communauté d'agglomération de l'Albigeois.
- La nouvelle halte-garderie sera située sur le site de la Négrouillère, favorisant ainsi un projet tourné vers l'inclusion, et garantissant un cadre plus agréable pour les enfants accueillis. L'objectif d'un accueil de 24 places est posé, supérieur à l'offre actuelle (de 20 places). Ouverture prévisionnelle 1<sup>er</sup> semestre 2024. L'équipement principalement destiné aux familles du quartier pourra s'ouvrir plus amplement à l'échelle de la rive droite.

### > Le volet « Aménagements des espaces publics »

- L'agence Urbicus, architectes-urbanistes-paysagistes mandatés pour les résidentialisations, travaille aussi sur la maîtrise d'œuvre des espaces publics. Particulièrement enrichie par les échanges avec les habitants, la conception des nouveaux aménagements sur le quartier intègre ouvertures et créations de voies, requalifications en cœur de quartier des espaces de rencontre, des chemins piétons, avec une ambition de grande qualité paysagère. Les premiers travaux d'aménagements interviendront au printemps 2023 et se poursuivront progressivement jusqu'à fin 2025.

## Un projet inscrit dans une démarche participative

Depuis l'engagement du projet en 2016, de nombreuses actions ont été menées avec les habitants pour les impliquer dans le projet. En 2022 d'autres démarches sont venues étayer cet objectif de co-construction avec les habitants.

- Après les ateliers participatifs sur l'aménagement des espaces extérieurs, une « Expo-rencontre » s'est déroulée le 26 janvier dernier, pour présenter aux habitants et usagers l'avancement du projet sur toutes ses thématiques. Les évolutions de projet et les échéances de travaux proches ont été expliquées aux habitants.



- Un chantier participatif s'est déroulé durant les vacances de Pâques 2022 sur la signalétique du quartier. Des panneaux d'informations sur les lieux jugés essentiels par les habitants ont été conçus et fabriqués avec les enfants du centre de loisirs et les jeunes du quartier, encadrés par le Carré jeunes.



- Dans le cadre des opérations de réhabilitations, le bailleur Tarn Habitat a mené les concertations sur les ensembles immobiliers concernés dans le cadre des instances prévues par la réglementation. Les locataires ont voté pour les transformations prévues favorablement à 95%, validant ainsi le programme de travaux.
- Une gazette du projet a été mise en place depuis début 2021. Elle a vocation à retransmettre tous les résultats des diverses actions de participation menées dans le cadre du projet, et plus largement d'informer sur l'avancée des travaux. Deux numéros sont parus en 2021 et 2022. Le 4<sup>e</sup> numéro a été distribué dans le quartier en début d'année.
- Enfin, de multiples actions sont menées sur la mémoire du quartier.

En 2022, l'élaboration d'un guide de visite numérique du quartier est venue renforcer ce travail sur la mémoire du quartier.

Cette action s'est déroulée avec une classe de 6<sup>e</sup> du collège Jean Jaurès et l'association Parcours d'architecture, et offrira un outil de visite patrimonial et sensible du quartier à toute personne intéressée.

Il a vocation à s'enrichir au cours des années et de la réalisation du projet pour compiler différents documents et supports qui viendront sur la mémoire du quartier.

En 2023, d'autres actions seront proposées aux habitants du quartier.

Un 2<sup>e</sup> chantier participatif se déroulera au Printemps pour venir construire un petit espace polyvalent et ludique sur l'une des centralités du quartier.

Des ateliers viendront solliciter leur avis sur l'aire de jeux du square Augereau pour choisir les équipements et l'agencement qui leur paraîtront les plus pertinents.

D'autres réflexions sont en cours concernant la mémoire du quartier...

La transformation de Cantepau est en marche et entraîne avec elle de multiples actions participatives et humaines, visant à mettre en valeur tout le potentiel du quartier et de ses habitants.

# Évolution des éléments financiers du projet Cantepau Demain

L'ambition du projet a été initialement validée par l'ANRU à hauteur de 14,3 millions d'euros dont 10,9 millions d'euros de subventions et 3,4 millions d'euros de prêts à taux bonifiés.

Cette enveloppe, bien que conséquente, a été revue à la hausse en 2021 pour pallier le surcoût lié à la présence d'amiante des déconstructions de Tarn Habitat, bien plus élevé que les estimations préalables. Le concours financier de l'ANRU porte aujourd'hui à 15,1 millions d'euros, dont 11,7 millions d'euros de subventions.

	INVESTISSEMENT DANS LE QUARTIER		INVESTISSEMENT HORS QUARTIER		TOTAL
	HABITAT	AMÉNAGEMENTS ÉQUIPEMENTS - VOIRIES	HABITAT	INGÉNIERIE	
PROJET 2025	18,46 M€	20,92 M€	24,92 M€*	1,04 M€	65,34 M€

Montants en euros TTC

\*le montant d'investissement hors quartier prend en compte 172 reconstructions.

Coût total opérations sous maîtrise d'ouvrage Tarn Habitat ..... 43,38 M€ TTC

Coût total opérations sous maîtrise d'ouvrage Grand Albigeois ..... 13,68 M€ TTC

Coût total opérations sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Albi ..... 7,24 M€ TTC

## Celui des autres collectivités :

Département du Tarn ..... 1,4 M€ HT

Région Occitanie ..... 1 M€ HT

Europe ..... 1 M€ HT

Action Logement et la banque des Territoires s'engagent sur le financement des prêts à taux bonifiés de ces opérations.

Action Logement ..... 3,4 M€ HT

Banque des Territoires ..... 12,4 M€ HT

## ILS SOUTIENNENT LE PROJET CANTEPAU DEMAIN



Programme de réhabilitation cofinancé par le Fonds Européen de Développement Régional

## CONTACT PRESSE GRAND ALBIGEOIS

Laurent Batigne • T 05 63 76 06 15 / P 06 80 57 52 89 / laurent.batigne@grand-albigeois.fr