



**ARCADES**  
AMÉNAGEMENT URBAIN

## Mise en chantier du programme commercial « Les Rives du Lot »

ZAC de Labéraudie - Avenue Maryse-Bastié - 46000 Cahors

DOSSIER DE PRESSE



Conférence de presse  
**Mercredi 15 septembre à 8h45**  
**Hôtel-de-ville de Cahors, salle Henri-Martin**

**Contact presse**

Direction de la communication Ville de Cahors / Grand Cahors  
06 79 27 16 50

# SOMMAIRE

Communiqué de presse	p. 3
Genèse du projet	p. 4
L'évolution du projet	p. 6
Présentation du projet « Les Rives du Lot »	p. 7
Préserver l'équilibre avec le commerce de centre-ville	p. 8
Faire évoluer la ville dans son enveloppe actuelle plutôt que forcer ses limites naturelles	p. 9
Les enseignes présentes	p. 10

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Issu d'un appel à projets engagé par la Communauté de communes du pays de Cahors en 2007-2008, le projet « Les Rives du Lot » a évolué pour tenir compte des changements des habitudes de consommation. 8 000 m<sup>2</sup> de surface de vente (au lieu des 11 000 m<sup>2</sup> prévus à l'origine) permettront d'accueillir une dizaine d'enseignes au sein de cellules commerciales de moyennes et grandes dimensions, avenue Maryse-Bastié. Le choix fait de composer des cellules de superficies importantes entend éviter toute concurrence frontale du programme avec le commerce de centre-ville. L'opération permettra également de lutter contre l'évasion commerciale et de conforter la zone de chalandise de Cahors.

Par ailleurs, la zone d'activités à vocation commerciale de Labéraudie s'inscrit dans la stratégie de confortement de l'unité urbaine Cahors-Pradines, dont la population progresse, par une densification du tissu existant et une limitation de l'étalement urbain. En effet, l'installation du projet « Les Rives du Lot » sur cet emplacement (une dent creuse de la zone commerciale) assure la terminaison de la commercialisation de cette ZAC engagée dans les années 2000.

La compacité du projet est assurée par des emplacements de stationnement localisés au 3/4 sous la dalle du programme commercial, construit sur pilotis.

Arcades promotion, promoteur du projet « Les Rives du Lot », s'est engagé à respecter et à dépasser la norme en vigueur. L'architecture constituée d'une toiture végétalisée permettra de s'intégrer depuis les coteaux environnants et les grandes baies vitrées favoriseront un éclairage naturel important générant une nette diminution de la consommation énergétique.

Arcades promotion investit 13 millions d'euros, auxquels vont s'ajouter 7 millions d'euros d'investissement assumés par les enseignes qui vont aménager leurs points de vente. Les objectifs formulés par les élus et les engagements pris par l'opérateur ont permis de préserver les grands équilibres commerciaux, en particulier à l'égard du centre-ville, priorité entre toutes des élus de la Ville et du Grand Cahors.

La Ville de Cahors et le Grand Cahors s'attachent parallèlement, dans une logique de compensation écologique et foncière de la construction neuve, à mener des opérations de démolition et de renaturation de la ville comme c'est le cas pour le projet de l'ancienne laiterie, plaine du Pal. Les démolition, dépollution, renaturation seront engagées fin 2021/début 2022. De même qu'un projet de démolition d'un bâtiment économique route de Toulouse devrait contribuer à rendre au Bartassec, son écoulement naturel et, à la nature, près de 2 000 m<sup>2</sup> de terres.

L'engagement de ce projet traduit l'attractivité du territoire pour des opérateurs, des commerçants, des porteurs de projets dont les initiatives se multiplient.

# GENÈSE DU PROJET

La Communauté de communes du pays de Cahors décide, au début des années 2000, d'aménager la plaine de Labéraudie, avenue Maryse-Bastie, en zone d'aménagement concerté à vocation commerciale. Ce développement passe par l'acquisition et la viabilisation de terrains puis le découpage et la commercialisation de lots. La destination commerciale de cette zone est définie en vue d'implanter des **activités d'équipement de la personne et de la maison**, enseignes peu représentées à Cahors et à l'origine d'une part significative de l'évasion commerciale.

Plusieurs lots sont commercialisés au sein de cette ZAC. On y retrouve aujourd'hui de part et d'autre de l'avenue Maryse-Bastie : La Halle, Gifi, Gémo, Conforama, Bricomarché, Intermarché, La Jardinerie du Quercy, Picard, Biocoop et Atol d'un côté et Weldom, King jouet, Autour de bébé, Orchestra, Lidl, Kiabi, Leclerc Drive, Crescendo de l'autre.



Séquences commerciales de l'avenue Maryse-Bastie  
© IGN

# GENÈSE DU PROJET

En 2007-2008, la Communauté de communes du pays de Cahors lance un appel à projets pour la commercialisation du lot n°1, terrain actuellement objet du chantier. Le porteur de projet retenu à l'époque, le groupe Ségécé Klépierre, acteur de l'immobilier commercial à l'échelle européenne et filiale de la banque BNP Paribas, souhaite y implanter un ensemble commercial de 11 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Le terrain est alors cédé par la collectivité à Ségécé Klépierre.

Suite à la crise financière de 2009, BNP Paribas cède près d'un tiers du capital de Ségécé Klépierre à la société Simon Property Group, entreprise américaine de gestion foncière des centres commerciaux. L'entreprise revoit alors sa stratégie de développement et renonce à plusieurs de ses projets dont celui de Cahors.

Près de dix ans s'écouleront durant lesquels Ségécé Klépierre conservera la propriété de ce foncier.

Il faut alors attendre 2017 pour que le groupe Arcades promotion, spécialisé dans l'immobilier d'entreprises et l'immobilier commercial, s'intéresse au rachat de ce lot auprès de Ségécé Klépierre.



- Entreprise privée créée en 1994
- Société spécialisée dans l'immobilier d'entreprises et l'immobilier commercial
- Promoteur, investisseur et gestionnaire
- Siège social basé à Lyon

# L'ÉVOLUTION DU PROJET

Entre 2007 et 2017, on observe une évolution des pratiques de consommation, de même que les enseignes adaptent leurs modèles et limitent leur développement.

Le projet est redéfini autour d'une entité plus compacte, contribuant à répondre aux exigences urbaines du présent :

- **8 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente** se substituent aux 11 000 m<sup>2</sup> prévus initialement.
- **3/4 des places de stationnement vont être installées sous la dalle**, limitant ainsi la surface de terrain nécessaire au projet. Les stationnements sont, au passage, dissimulés. Ceux présents à l'extérieur font l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
- **Des bornes de recharge pour véhicules électriques** vont être mises en place pour permettre de se rendre sur place sans impact sonore et en limitant la pollution de l'air,
- La localisation ZAC de Labéraudie permet de **faciliter les moyens d'accès aux commerces** grâce aux mobilités douces et au réseau gratuit des bus urbains du Grand Cahors. Sa proximité des habitations (Cahors et Pradines) et son accessibilité directe depuis la rocade et le nouveau giratoire favorisent sa connexion.
- Des parkings à vélo et des stationnements réservés aux familles **s'adaptent à l'évolution des usages**,
- **Une toiture végétalisée s'intégrera dans le paysage**, notamment depuis les coteaux dominants environnants,
- L'ensemble sera **construit sur pilotis** pour être en conformité avec le risque inondation.

Par ailleurs, le projet s'inscrit au cœur d'une zone d'activités au sein du pôle urbain Cahors/Pradines. C'est dans cette zone que réside une part significative de la population du territoire, Cahors et Pradines faisant partie des trois principales communes du département (sur 10 communes) dont la population progresse. Il permet de **conforter une offre de proximité** et de **lutter aussi bien contre l'évasion commerciale** dans d'autres villes proches, **que contre l'évasion numérique**, véritable défi auquel est confronté le commerce de proximité.

Le projet se situe, par ailleurs, au cœur d'une zone d'activités dont la vocation est dédiée à l'activité commerciale, la « dent creuse » que constituait cette parcelle était donc vouée au développement d'un programme commercial.

Vue aérienne de l'emprise commerciale du projet « Les Rives du Lot »  
© Google maps



# PRÉSENTATION DU PROJET

## « LES RIVES DU LOT »

Le projet « Les Rives du Lot » se situe à mi-chemin entre les centres-villes de Cahors et de Pradines, à deux kilomètres à vol d'oiseau de l'une et l'autre des agglomérations. De par sa localisation, il constitue une offre de proximité à laquelle pourront accéder les habitants d'une zone de chalandise élargie.

### *Commerce : un secteur d'activités et d'emplois majeur pour Cahors*

Le programme en cours de construction a été pensé dans le but de :

- Limiter l'évasion commerciale vers les villes voisines,
- Apporter une offre physique de proximité en limitant le recours à l'achat en ligne, destructeur d'emplois en local,
- Permettre à des enseignes commerciales présentes à Cahors de se développer en l'absence d'alternatives foncières,
- Permettre à des offres nouvelles portées par des enseignes nationales de prendre place à Cahors.



### *Les engagements du porteur de projet :*

- Arcades promotion construira et louera le programme commercial, tout en conservant la propriété de l'immeuble. Promoteur patrimonial au long cours et non investisseur de court terme, Arcades promotion est attentif à la pérennité de la construction, à la qualité de la relation avec les commerçants qu'il accueille et à son rapport avec la cité, notamment en matière d'engagements pris à l'égard de la collectivité.
- Un bâtiment respectant la RT 2012, grâce à une architecture faite de grandes baies vitrées permettant un éclairage naturel important et une nette diminution de la consommation énergétique liée au chauffage en période hivernale.
- 13 millions d'euros sont investis par Arcades promotion, auxquels vont s'ajouter 7 millions d'euros portés par les enseignes qui vont aménager leurs points de vente.
- L'opérateur fait appel à des entreprises locales, notamment s'agissant du terrassement et du gros œuvre où interviendront les entreprises Marcouly (Puy l'Évêque) et Grenier (Cahors).
- Une centaine d'emplois sera créée (étude de juillet 2021).
- 10 commerces prendront place dans le projet « Les Rives du Lot ».
- 400 places de stationnement dont 300 positionnés sous le bâtiment construit sur pilotis afin de s'adapter aux aléas naturels des crues du Lot.
- Une mise en chantier en septembre 2021 pour une livraison prévue fin 2022 et une ouverture au public au deuxième trimestre 2023.

# PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE AVEC LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE

Les objectifs réciproques ont été définis par la Ville de Cahors, le Grand Cahors et Arcades promotion. La volonté de préserver le commerce de centre-ville, priorité majeure pour les élus tant la centralité cadurcienne constitue une singularité qu'il convient de conforter, a été posée et réaffirmée tout au long de la maturation du projet comme un principe fondateur à intégrer.

Le découpage des cellules commerciales a été déterminé pour créer majoritairement des cellules de grande surface, de nature à accueillir **des enseignes ne présentant aucune concurrence avec les commerces de centre-ville**. Leur surface importante (92 % des 8 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente sont affectées à des cellules supérieures à 700 m<sup>2</sup>) a vocation à accueillir des enseignes dont la nature n'affecte d'aucune façon l'offre commerciale du centre-ville.

L'investissement d'Arcades promotion et l'implantation de ces enseignes traduisent la confiance que leur inspire la zone de chalandise de Cahors.

Ils constituent un exemple supplémentaire de projets en cours et à venir sur le territoire :

## *En matière résidentielle :*

- Construction de la résidence Hernani mettant sur le marché des logements en accession à la propriété, rue Victor-Hugo.
- Près de 800 logements réhabilités en centre historique depuis 2015.
- Construction d'une résidence services sénior, la première du territoire, avenue Jean-Ségala.
- Implantation des futurs 40 agents des Finances publiques.
- Reconstruction du siège Enedis, plaine du Pal, confortant la présence de l'entreprise à Cahors.
- Mise sur le marché en cours de 200 logements (maisons individuelles et appartements) sur la zone des places à Pradines.
- Projet de résidence pour séniors et personnes handicapées (90 logements) à Pradines.

## *Les projets commerciaux, économiques et de création d'emplois, signes de la vitalité du territoire :*

- Construction d'un lieu de résidence pour personnes déficientes visuelles (institut de jeunes aveugles de Toulouse) à Bégoux.
- Implantation récente du V&B, place Bessières, en plein cœur de Cahors lorsque l'enseigne se situe habituellement en périphérie : zones commerciales Montauban Nord, Agen Sud, Brive Ouest.
- 14 projets implantés ou en cours d'implantation sur les trois dernières années à Cahors Sud.

## *Actualités du centre-ville : les projets se multiplient*

- Implantation du restaurant Le Soleil Ho, au 8 place Galdemar (ancienne boucherie Lacaze)
- Création d'une restauration rapide japonaise Gozen, rue de la Légion d'honneur
- Installation d'une bijouterie, au 80 rue Foch (ancienne parfumerie Marionnaud)
- Installation d'une enseigne de prêt-à-porter indépendante au 103 rue Foch (ancienne boutique Sylviane Guy)
- Installation d'une boutique de réparations de téléphones et tablettes Cosatfix au 15 rue Foch (ancienne boutique d'optique)

# FAIRE ÉVOLUER LA VILLE DANS SON ENVELOPPE ACTUELLE PLUTÔT QUE FORCER SES LIMITES NATURELLES

Le projet urbain consiste à donner la prime à des **opérations de démolition, reconstruction, réhabilitation**. C'est le cas de la friche Emmaüs dont le terrain accueillera le nouveau siège territorial Enedis, des anciens locaux de la Dreal rue Gustave-Sindou qui ont laissé place à un ensemble de logements, de l'emprise située à l'intersection des rues Victor-Hugo et des Carmes mobilisée pour la construction de logements en accession à la propriété, ou encore de la rénovation de 800 logements en centre-ville depuis 2015.

La construction neuve, lorsqu'elle intervient, est favorisée dans le pôle urbain, sans repousser les limites de la ville. Ce sera notamment le cas de la prochaine démolition de six pavillons avenue Anatole-de-Monzie. Elle permettra le réaménagement du faubourg de Saint-Georges contribuant à donner un premier signal de reconstruction de la route de Toulouse dans son enveloppe urbaine actuelle et sans étalement de la ville.

En parallèle, lorsqu'un projet de construction neuve est mené, la collectivité s'attache, à titre de compensation, à mener des opérations de renaturation de la ville :

- Le projet de démolition de l'ancienne laiterie, plaine du Pal visera, fin 2021/début 2022, une renaturation de la parcelle.
- Un ensemble immobilier situé route de Toulouse est en cours de négociation dans la perspective d'effectuer une démolition qui contribuera à la résolution hydraulique du Bartassec. Le foncier sera démoli et l'espace renaturé. Un dossier va être déposé pour mobiliser des fonds Barnier, subventions affectées pour soutenir des mesures de protection des biens et des personnes exposés notamment aux risques d'inondation.



# LES ENSEIGNES PRÉSENTES

Intersport occupera 2 400 m<sup>2</sup> soit près de deux fois sa surface actuelle route de Toulouse.

Fidèle à Cahors depuis son ouverture en 1998, Intersport renouvelle son attachement au territoire du Grand Cahors avec ce nouveau magasin qui permettra de proposer aux Cadurciens le meilleur des services et de l'offre sport avec une gamme de produits techniques et sportifs étendue.

L'entreprise régionale qui exploite Intersport Cahors souhaite conserver, en complément de ce nouveau point de vente, son implantation route de Toulouse sous une enseigne sport ou sportswear à déterminer.



Alain Afflelou créera un deuxième centre optique. Celui déjà présent en centre-ville demeurera, pour l'enseigne, le point de vente principal.

Action, enseigne néerlandaise, en très fort développement sur le territoire national, contribuera à répondre à une attente locale.