

## PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE

### Prenez vos nouveaux quartiers

## Croix-du-Sud : vers un quartier accompli et bien intégré à Reims

### La rénovation en cours depuis maintenant plus de 3 ans dans le secteur Croix-du-Sud a produit des effets bien perceptibles.

Ainsi, l'automobiliste ou le piéton qui emprunte l'avenue du Général Bonaparte aura remarqué la démolition en 2008 de la passerelle piétonne enjambant l'avenue Léon Blum destinée à relier deux sous-quartiers. Ceux qui empruntent la rue Joliot Curie ont vu construire 36 logements neufs par Plurial L'Effort Rémois. Quant aux habitants du secteur Degas-Rodin c'est l'intérieur de leurs logements – 451 au total – comme leurs façades – isolations extérieures, création de balcons, de jardins d'hiver – qui s'améliorent actuellement dans le cadre d'un programme de réhabilitation mené par l'Effort Rémois. Il se termine à la fin de l'année 2011.

**Par étapes successives, c'est un scénario global et cohérent qui se déroule pour apporter un changement profond à Croix-du-Sud.** Grâce au programme de renouvellement urbain, il s'agit bien de **créer un quartier aux diverses fonctions emblématiques de ceux d'une ville** : résidentielles, commerciales et économiques, associatives.

**Pour atteindre cet objectif, c'est un véritable projet urbain intégré qui est organisé** par le bailleur –Plurial l'Effort Rémois–, la Ville de Reims, Reims Métropole, l'Etat et leurs partenaires. La Ville de Reims est d'ailleurs le dépositaire de la conception globale arrêtée dans le cadre des conventions passées avec l'ANRU ou Agence Nationale de Renouvellement Urbain.

#### ♦ Au programme jusqu'à l'horizon 2013 :

- une intervention sur les immeubles existants par un ambitieux programme de réhabilitation alliant performances techniques et esthétique pour rompre avec l'uniformité antérieure des immeubles,
- la construction de logements neufs qui contribuent à la mixité sociale,
- le développement de nouvelles fonctions -services et commerces- par la création dans les constructions neuves longeant le tramway d'espaces dédiés aux activités économiques (site du transfert début 2013 du centre commercial Croix-du-Sud) ,
- une mobilité des habitants facilitée avec la desserte du secteur par le tramway,
- une action complémentaire sur l'humain et le lien social (grâce à un tissu associatif dynamique soutenu notamment par le CUCS).

### Contacts presse

Plurial L'Effort Rémois  
Sandrine PORET  
7 rue Marie Stuart  
51101 REIMS  
Tél. : 03 26 04 99 68  
s.poret@effort-remois.fr  
www.effort-remois.com

Ville de Reims  
Geneviève Dogué  
Tél. 03.26.77.75.45  
[genevieve.dogue@reimsmetropole.fr](mailto:genevieve.dogue@reimsmetropole.fr)  
[www.reims.fr](http://www.reims.fr)



♦ L'opération de renouvellement urbain de Croix-du-Sud est exemplaire à la fois par la **qualité de la réhabilitation** des façades et par **l'importance du nombre de logements concernés** par ce dispositif. En effet, il concerne 810 logements sur les 1 600 que compte le secteur, soit environ 50% du patrimoine du bailleur Plurial l'Effort rémois.

### **La métamorphose de Croix-du-Sud s'accompagne d'une implication forte de la Ville de Reims qui actionne plusieurs leviers d'action pour renforcer les caractères urbains du secteur Croix-du-Sud :**

- ▣ L'un des enjeux de la rénovation réside dans la **clarification de la distinction entre espaces publics et espaces privés** : Aussi, dans un souci de gestion facilitée des espaces, les voiries existantes ou nouvelles seront gérées par la Ville. Pour cet élément du cadre de vie, la Ville joue un rôle prédominant et donne des prescriptions fortes pour **que les nouveaux aménagements soient de qualité**.
- ▣ La rénovation urbaine consiste également à ramener **une diversité des fonctions** (résidentielles, commerciales et économiques, associatives...) dans les quartiers. Aussi, **la Ville participe à hauteur de 15% du coût du déficit d'opération pour la construction de locaux d'activités** de Croix du Sud, qui pourront accueillir supérette, pharmacie, tabac, coiffeur et autres commerces de proximité.
- ▣ **Un autre des enjeux de la rénovation urbaine réside dans l'accompagnement et l'association des habitants à ces projets** : plusieurs Ateliers Urbains de Proximité ou AUP ont été organisés depuis 2009 (plans de relogement, réhabilitation), le soutien avec l'Etat de l'ouverture du Bistroquet (bar associatif sans alcool répondant à un besoin des habitants et remplissant une mission d'insertion), le soutien aux initiatives d'insertion des publics avec le DENIS (2 Mains).
- ▣ Enfin, **la Ville a œuvré pour que le marché hebdomadaire du mercredi matin soit maintenu**, malgré les gênes occasionnées par les travaux. Le marché se tient donc désormais avenue Bonaparte avant d'être repositionné à terme le long de l'avenue Léon Blum, en prise directe avec le nouveau centre commercial Croix du Sud.

### **Croix-du-Sud : vers un nouveau quartier mieux intégré dans la ville**

Le parcours inaugural de ce jeudi 30 juin permet de prendre la mesure de réalisations de la rénovation urbaine, des projets à venir, menés dans une dynamique partenariale associant Plurial l'Effort Rémois, la Ville, Reims Métropole, l'Etat et d'autres partenaires encore.

Aujourd'hui, c'est **une nouvelle étape** qui s'engage de par :

1. la **réception des premiers logements neufs** construits rue Joliot Curie
2. la **réception des premières réhabilitations** secteur Degas-Rodin (travaux avancés à 90%)
3. la **réception de la nouvelle voirie baptisée rue Marie Laurencin** desservant ces nouveaux logements
4. le **démarrage des constructions neuves en entrée de quartier** implantant le nouveau centre commercial Croix du Sud, 55 logements neufs (première tranche d'un programme de 75 logements au total) ainsi qu'un programme de parking silo.

Les habitants, qui ont pu observer directement l'impact positif des travaux dans leur logement (modification des façades et de l'intérieur des logements, aménagement des balcons), vont à présent connaître un **changement profond de leur environnement avec le transfert début 2013 du centre commercial Croix du Sud**.

On retrouve ainsi à Croix-du-Sud toutes les facettes d'un projet urbain intégré :

- une intervention sur les immeubles existants,
- des logements neufs qui contribuent à la mixité sociale,
- de nouvelles fonctions (services et commerces),
- une mobilité facilitée avec l'arrivée du tramway,
- l'humain et le lien social (avec un tissu associatif dynamique soutenu notamment par le CUCS).

## **Les constructions neuves avenue Bonaparte**

### **Démolitions préalables :**

- La construction de cet ensemble fait suite à la démolition de parkings aériens et souterrains, déjà terminée.
- Le bâtiment du crédit agricole sera également démoli (juillet 2011). Celui-ci a été repositionné provisoirement 2 avenue du Général Bonaparte avant d'être installé à terme au sein du second programme neuf qui viendra s'implanter avenue Bonaparte (côté esplanade Paul Cézanne).

### **Parking silo :**

- 249 places de stationnement payant, dans le cadre d'un bail passé avec Plurial l'Effort Rémois
- A noter : cette offre de stationnement viendra en supplément des places affectées aux 55 logements neufs

### **55 logements neufs :**

- label THPE (très haute performance énergétique)
- 15 logements (5 types 2 de 55 m<sup>2</sup>, 5 types 3 de 76 m<sup>2</sup> et 5 types 4 de 95 m<sup>2</sup>) en accession sociale à la propriété, résidence "les Pastels". L'entrée se fera par l'allée Degas.
- 40 logements (20+20) (10 types 2, 15 types 3, 10 types 4, 5 types 5) à la location PLS, dont les entrées respectives s'effectueront avenue Bonaparte

Ces programmes s'inscrivent complètement dans l'objectif de mixité et de diversification de l'habitat à Croix-Rouge.

### **Locaux commerciaux :**

- Environ 1700 m<sup>2</sup> de surfaces de commerces seront créées.
- Les cellules commerciales seront situées en rez-de-chaussée afin de redonner une réelle attractivité au quartier et capter le chaland depuis l'avenue Bonaparte.
- Au total, 16 cellules commerciales destinés à recevoir l'agence de l'Effort rémois ainsi le centre commercial Croix du Sud (supérette, coiffeur, laverie....) situé actuellement avenue Léon Blum et voué à la démolition.

### **Calendrier :**

- Démarrage des travaux en mai 2011, livraison début 2013.

### **Coût d'opération et financements :**

- Coût total de l'opération : 14, 7M€
- Coût locaux commerciaux : 2,8M€ /financements sur la base du coût du déficit d'opération soit environ 2M€ (ANRU 35%, FEDER 10%, Ville 15%)
- A noter : la participation de la Ville est conditionnée via une convention de financement au sein de laquelle le niveau de prestation pour l'aménagement des cellules est défini de façon conjointe entre la ville et le bailleur.

**Les acteurs :**

- maîtrise d'ouvrage : Pluri-habitat l'Effort rémois
- architecte : François WUSTNER du cabinet APO



## **Le programme de réhabilitation des immeubles Degas-Rodin**

- 451 logements réhabilités soit les 14 immeubles du secteur Degas-Rodin (la totalité)
- Ce programme de travaux est une première tranche d'un programme plus vaste de 810 logements réhabilités (comprenant le secteur Cézanne-Fragonard-Ingres).

### **Travaux réalisés :**

- rénovation intérieure des logements : remplacement des convecteurs par des radiateurs, remplacement des sanitaires, mise aux normes électriques.
- sur les immeubles : isolation thermique par l'extérieur avec alternance de matériaux, cellules photovoltaïques dans garde corps et brise soleil, pose de balcons ou de jardins d'hiver, remise en état des cages d'escaliers, pose de paraboles sur toitures.

### **Calendrier :**

- Les travaux ont débuté début 2009 et devraient s'achever en octobre 2011.

### **Les acteurs :**

- Maître d'ouvrage : EFFORT REMOIS
- Architecte : M. CORPELET

### **Coût de l'opération :**

- 5,8M€ (17 000€ environ investi par logement)
- Part ANRU : 1,5M€ (25%)

### **Travaux complémentaires à venir : la résidentialisation :**

- Ces travaux s'accompagneront d'un programme global de résidentialisation des espaces extérieurs (réaménagement des cheminements piétons, délimitation claire des limites publiques-privées, aménagement d'une voie nouvelle en lieu et place de la démolition du 3 Rodin).
- Démarrage fin 2011 pour une livraison fin 2012.

Pendant la réhabilitation



Après la réhabilitation



## 36 logements neufs à l'angle des rues Joliot Curie et Raoul Dufy

- Logements sociaux, dont la livraison est prévue pour octobre 2011.
- Il s'agit de deux bâtiments R+4, comprenant respectivement 20 et 16 logements. Ils proposeront à la location un T1, 5 T2, 25 T3 et 5 T4.
- Orientés au sud, ces deux petits immeubles collectifs ont été conçus par l'architecte rémois François Wustner (Architecture Paysage Organisation).
- Il s'agit de logements THPE (très haute performance énergétique).
- Ils sont pourvus d'une isolation par l'extérieur ainsi que de larges surfaces vitrées et de bow-windows afin de bénéficier le plus largement possible de la lumière naturelle.
- Les résidents disposeront de 62 places de parking, avec des garages au rez-de-chaussée et en sous-sol.
- Adresse : 1 et 3 rue Marie Laurencin

Maître d'ouvrage : EFFORT REMOIS

Architecte : François WUSTNER

Coût de l'opération : 5M€ (financements PLAI et PLUS)



Façade côté Sud

## Voie nouvelle rue Marie Laurencin

- Elle permettra de relier la rue R. Dufy à l'avenue Léon Blum.
- L'objectif de cet aménagement est de créer un nouveau maillage viaire pour le quartier permettant de mieux relier les immeubles existants (Cézanne et Ingres) au tissu urbain et également de desservir sur l'arrière les 36 nouveaux logements situés à l'angle Raoul Dufy et Joliot Curie.
- Cette rue permettra de redonner au secteur des places de stationnement : 30 places environ sont recrées et disposées longitudinalement, ponctuées de plantations.