

## Écoquartier Croix-Rouge

par [Veronica Restrepo](#) / 2015-12-06 14:06:50 / France / 6901 / EN

Renovation



**Adresse** : 51100 5 RUE FRÉDÉRIC ET IRÈNE JOLIOT-CURIE, REIMS, France

**Densité brute** : 124.59 logt/ha

**Nombre d'habitants** : 2 118 hab

**Année d'engagement du projet** : 2008

**Année d'achèvement du projet** : 2014



17 ha



68 €

### CARTE D'IDENTITÉ

Construit à la fin des années 1960 et situé au Sud-Ouest de la ville, en limite du tissu urbain, le quartier Croix-Rouge est typique d'une architecture de dalles d'inspiration fonctionnaliste. Cette conception urbaine était inadaptée; la séparation des flux pouvant poser des difficultés dans le quotidien des habitants et des commerçants. Avec plus de 9 000 logements et environ 23 000 habitants, le quartier Croix-Rouge représente 12,50% du parc de logements de la Ville de Reims. A l'intérieur de ce grand ensemble d'habitat, le patrimoine du Foyer Rémois se concentre sur le secteur Pays de France (environ 2 300 logements).

Pays de France est le secteur identifié comme le plus fragile socialement au sein du quartier Croix-Rouge. Le projet d'EcoQuartier vise donc à changer l'image du quartier, dynamiser l'activité commerciale, favoriser la réinsertion par l'emploi et améliorer la performance thermique des logements. Le projet urbain s'appuie sur l'arrivée du tramway et sur les résultats du marché de définition réalisé en 2005 sur l'ensemble du quartier Croix-Rouge. La maîtrise d'ouvrage est partagée entre

la ville (pour partie en régie) et le bailleur (via un marché de conception réalisation).

Dans cette première phase labellisée en 2014, 530 logements sont réhabilités (thermique et résidentialisation) et 127 construits. Le projet intègre également une démarche de revitalisation des commerces autour du tramway.

Le programme

- Démolition de 158 logements (5 bâtiments).
- Démolition d'une passerelle commerciale.
- Démolition de 700m<sup>2</sup> de locaux associatifs.
- Démolition de 4 parkings souterrains + démolition partielle d'un autre (environ 300 pl.)
  
- Réhabilitation / résidentialisation de 530 logements (18 bâtiments).
- Construction de 160 logements collectifs.
- Construction d'environ 3 400 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités.
- Construction d'un équipement public.
- Mise en place d'un plateau multi sports
- Création de nouveaux espaces publics : voies nouvelles, allées piétonnes
- Restructuration d'un parking souterrain (100 pl.).
- Construction d'un parking souterrain de 80 pl.

## Programme

- Logements
- Services et commerces
- Espaces publics
- Espaces verts

## Etat d'avancement du projet

- Operationelle

## Type de procédure

- Permis d'aménager

## Points remarquables

- Gouvernance
- Cadre de vie
- Développement local
- Energie /Climat

## Démarche(s)

- Agenda 21

## Fiabilité des données

Expert

## TERRITOIRE

### Type de territoire

#### ***Programme de renouvellement urbain Rémois***

Cette démarche de transformation urbaine se fonde sur l'articulation des politiques sectorielles – urbanisme, habitat, déplacements, équipements... – et prend en compte le court, le moyen et le long terme.

- Un projet multi-sites : 4 quartiers - Croix Rouge, Épinettes, Orgeval et Wilson
- Un partenariat ville/bailleurs sociaux ancré
- Un projet inscrit dans le temps
- Un projet global qui allie projet urbain et programme d'accompagnement social

## Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

## Plus d'info

<http://www.reims.fr/actualites--1879/fiche/attribution-du-label-ecoquartiers-pour-croix-rouge-pays-de-france.htm?cHash=598bf95186301274cbff15a72bc522f9>

## CHIFFRES CLÉS

### Superficie imperméabilisée du quartier

Superficie imperméabilisée du quartier : 36 132 m<sup>2</sup>

### Surface végétalisée (toitures incluses)

Surface végétalisée (toitures incluses) : 39 132 m<sup>2</sup>

### Surface d'espaces publics

Surface d'espaces publics : 42 500 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher de bureaux

Surface de plancher de bureaux : 200 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher commerces

Surface de plancher commerces : 3 442 m<sup>2</sup>

### Surface de plancher existant réhabilité

Surface de plancher existant réhabilité : 50 583,00 ha

### Nombre de logements

Nombre de logements : 2 118

### Nombre de logements sociaux

Nombre de logements sociaux : 2 077

### Espaces verts /hab

18.48

### Espaces publics/hab

20.07

### Montant investissement à la charge de la collectivité

Montant investissement à la charge de la collectivité : 21 € HT

### Détail subventions (€ HT)

La collectivité prend en charge les espaces publics et les équipements publics.

Le Foyer rémois (bailleur social) prend en charge les démolitions, les constructions neuves (logements et locaux d'activités), les réhabilitations et les résidentialisations.

## GOUVERNANCE

### Porteur de projet

Nom : Ville de Reims

Type : Commune

#### Description générale :

La Ville de Reims et Reims Métropole sont les pilotes du programme de rénovation urbaine. La gouvernance du projet s'appuie cependant sur une base solide de collaboration et de confiance entre les pilotes et les bailleurs sociaux (Le Foyer Rémois à Pays de France). Celles-ci se traduisent par un contact quotidien entre les différents partenaires et par l'institution d'instances qui rythment l'avancée des opérations.

## Pilotage projet

#### Description :

Le projet du secteur Pays de France est basé sur :

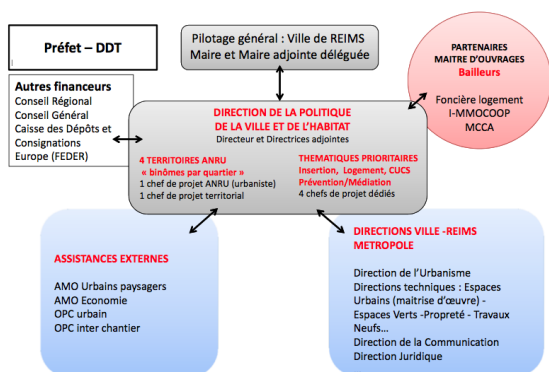
- un **programme urbain général** (cadrage des niveaux d'ambition et des besoins sur le quartier en habitat, équipements publics, activités, commerces et services)
- un **plan de référence urbain** (schéma programmatique et fonctionnel)
- un **projet urbain** (qui permet de qualifier l'espace, de déterminer les contours de la phase prioritaire).

Ce travail a été mené en 2006 dans le cadre d'un marché de définition (trois consultations pour la même mission avec le même cahier des charges) par la Ville de Reims et les 3 bailleurs sociaux à l'échelle du quartier Croix Rouge et de ses trois secteurs. Les 3 équipes retenues ont été Agence Bécard & Palay, Atelier Castro-Denissf-Casi et Atelier Ruelle.

Le résultat de cette étude a été contractualisé dans la convention ANRU dès 2004, puis en 2008 (avenant n°1).

Depuis 2009, une assistance à maîtrise d'ouvrage (Agence VERDIER-TAPPIA) épaula la Ville de Reims pour le suivi des prescriptions en architecture et urbanisme.

En 2010-2011, une étude économique (cabinet D2H) pilotée par la Ville de Reims avec les bailleurs, la DDT et les chambres consulaires a complété les éléments de diagnostic et mis en place à la fois une démarche de prospection ainsi qu'une charte des enseignes.



Cette gouvernance de projet a permis la mise en place de plusieurs outils à l'échelle des quartiers en rénovation urbaine.

à destination des techniciens et des professionnels :

- création d'une charte de communication ANRU, - convention foncière,
- convention sur la collecte des déchets,
- convention de servitudes et d'éclairage public, - charte des enseignes et vitrines,
- document de commercialisation des locaux d'activités, - charte des espaces publics,
- charte locale d'insertion.

à destination des habitants :

- ateliers urbains de proximité (AUP),
- guide du logement,
- aide municipale individualisée,
- aide municipale pour les frais liés au réadressage.

Un certain nombre de ces outils (charte des espaces publics, AUP...) sont aujourd'hui repris et développés au niveau de la Ville de Reims et de Reims métropole.

## Intervenants du projet


Le Foyer Remois

Fonction : MOA urbaine

L'action complémentaire de la Ville de Reims et du Foyer Rémois permet d'offrir un cadre de vie totalement transformé pour 5500 habitants de ce quartier. Le Foyer Rémois, un acteur de développement durable en contexte de renouvellement urbain.

78 rue Gambetta 51100 Reims - contact@lagencegambetta.fr

Page entreprise dans Construction21 :



**Le Foyer-remois**  
78 rue Gambetta 51100 Reims France  
<http://www.foyer-remois.fr>

<http://www.foyer-remois.fr/>

## SOLUTIONS

La procédure du Dialogue compétitif

### Description :

Afin de répondre à l'enjeu du développement durable sur le quartier Pays de France, Le Foyer Rémois a fait le choix de lancer une procédure de dialogue compétitif. La procédure de dialogue compétitif remplace la procédure de l'appel d'offres sur les performances. Elle permet une phase de dialogue entre le MO et les candidats avant la remise de l'offre définitive. Les candidats ont du rechercher la meilleure solution technique et économique pour satisfaire les besoins (viser une performance certifiée BBC neuf et réhab.). Les entreprises ont donc travaillé sur quatre grands thèmes:



- amélioration des performances énergétiques des bâtiments.
- accompagnement individualisé des locataires tout au long du processus de réhabilitation.
- engagement fort pour l'emploi via l'application de la clause d'insertion par l'activité économique.
- organisation optimale du chantier pour minimiser les nuisances et optimiser la sécurité des habitants.
- Gouvernance projet urbain

### Entreprise :



**Le Foyer-remois**  
78 rue Gambetta 51100 Reims France  
<http://www.foyer-remois.fr>

## CADRE DE VIE

### Cadre de vie / densité

- La recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain et développement nouveau raisonné conduit inévitablement à une régénération de la ville sur elle-même. La recherche de cette organisation urbaine se traduit donc dans le Plan Local d'Urbanisme de Reims, qui organise par conséquent les lieux de recomposition et de rénovation urbaine, en mettant l'accent sur la reconquête des friches urbaines, et les encadre par la définition de mesures réglementaires. De plus, la procédure de révision générale du PLU en cours vise à encourager la densification urbaine.
- L'objectif pour Pays de France n'était pas de produire de l'étalement urbain, mais au contraire d'aérer le quartier en améliorant sa desserte. Ainsi, la démolition de quelques immeubles a permis la création de nouvelles voies de dessertes, piétonnes ou véhiculées. De même, la voie du tramway a été densifiée afin de créer un véritable boulevard urbain dans le quartier, avec un ensemble de commerces et services en pieds d'immeuble.
- Le projet urbain est économe des espaces, il s'agit plutôt d'un desserrement des espaces en cœur de quartier (démolitions ponctuelles, créations de voies nouvelles) et d'une densification le long de l'axe du tramway. Les espaces publics sont maintenus (parc ARAGO) voire renforcer avec la création en 2014-2015 d'un nouvel espace vert attenant au futur équipement public.

### Densité nette

-0.05

### Culture et patrimoine

- Le quartier accueille depuis 1979 une importante sculpture mobile en acier inoxydable de Marcel Van Thienen dénommée « Fleur des Vents ».
- Née grâce au « 1% artistique », « Fleur des Vents » fait partie du patrimoine contemporain du quartier Croix-Rouge et de la Ville de Reims.
- Symbole du courant artistique cinétique des années 1970 et fort marqueur identitaire du quartier, cette sculpture marque la volonté de l'Etat de rapprocher l'art et les habitants des quartiers. Actuellement installée en retrait du boulevard Bonaparte, cette sculpture sera rendue à la Ville de Reims qui la positionnera sur un parc public au sein du quartier Pays de France, dans le cadre des Opérations de Renouvellement Urbain.

### Mixité sociale

- Un des principaux objectifs de l'ANRU est de favoriser la mixité sur les quartiers dans lesquels elle intervient. Le projet de requalification urbaine du secteur Pays de France répond à cette exigence. En effet, la diversité des typologies de logements sur le site (PLAI, PLUS-CD, PLUS et PLS) favorise la mixité à l'échelle du quartier et dans les immeubles.
- Par ailleurs, afin de renforcer cette mixité, le GIE I-mmocoop va prochainement construire au sud de l'îlot H 23 logements en accession.
- L'ensemble de cette programmation a pour objectif de maintenir dans le quartier les ménages déjà présents et d'accueillir de nouveaux habitants aux profils socio-économiques variés.

## Inclusion sociale et sécurité

### *L'accompagnement social et associatif*

Un groupe d'échanges et de réflexions (GER) se réunit deux fois par an à Pays de France. Plusieurs actions proposées par des associations du quartier sont cofinancées par le CUCS.

- En 2014, des jeunes en emploi d'avenir et en service civique employés par la collectivité ont proposé des animations aux habitants du quartier : opération Jeun's Activity.
- Organisation de la Fête de la Musique sur le parc Saint Bruno depuis 2013.
- Actions organisées par la Maison de quartier : fête de quartier, journée insertion Pro...
- Oeuvres de l'artiste Joseph TERON « souvenirs du futur ».

### *Un management social innovant*

L'Association la Maison de l'Enfance est missionnée par Pertuy pour réaliser une interface et une médiation visant à mettre en oeuvre un accompagnement social individualisé des locataires tout au long du processus de réhabilitation. Les objectifs de ce management social sont de permettre l'accomplissement des travaux dans de bonnes conditions et de respecter la qualité de vie résidentielle des locataires.

## Qualité de l'air ambiant et santé

- Pays de France ne devrait pas produire de nouvelles nuisances et pollutions. Ce quartier n'est pas identifié comme un secteur exposé.
- En termes de sûreté et de sécurité urbaine, la Ville de Reims mène des études de prévention situationnelle avec les services de Police (municipale et nationale). Ainsi, depuis 2012, chaque projet en phase d'Avant Projet Détaillé est analysé sous l'angle de la sécurité. Des solutions sont apportées en cas de difficulté : renforcement de l'éclairage, mise en place de vidéo surveillance, reconfiguration des lieux...

## DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### Développement local

Depuis 2010, la Ville de Reims, Reims métropole, les bailleurs sociaux et les chambres consulaires travaillent ensemble pour le développement économique de quartiers en rénovation urbaine. Ainsi, suite à une étude réalisée en 2010, deux actions majeures ont été mises en oeuvre :

- **La Charte des enseignes et des vitrines** (signée en 2011) a été conçue avec les bailleurs et le service Voirie de la collectivité (compétent en matière réglementaire), avec pour objectif d'affirmer une nouvelle exigence de qualité urbaine combinée à une nécessaire performance économique.
- **Une stratégie de commercialisation** (depuis 2011) Dès début 2011, la Ville a mis en place une démarche de prospection sur le quartier Croix-Rouge. Dans un premier temps, plusieurs contacts ont été pris dans le monde économique rémois :
  - Chambre de commerce et d'industrie de Reims, CCI Ardennes, Aisne, Châlons en Champagne,
  - Chambre des métiers et de l'artisanat : Une trentaine d'envois dossiers / relance: restauration, banque, reprographie...,
  - Association « Les Vitrines de Reims »,
  - Traitement des contacts fléchés par la Ville, la CCI et les bailleurs.
- Puis cette démarche a été appuyée par la diffusion en 2011 et 2012 de documents de commercialisation très qualitatifs pour le quartier Croix-Rouge. Ils reprennent le plan du quartier avec la localisation des locaux disponibles, un tableau des caractéristiques des locaux, les types d'activités recherchées et les contacts.
- Afin de piloter cette stratégie de commercialisation, une commission de commercialisation des locaux d'activités se réunit une fois par trimestre.

### *L'insertion par l'activité économique*

Pour le Foyer rémois

- 21 000 heures contractualisées avec l'entreprise (dans le cadre du dialogue compétitif) et ses sous-traitants ; soit environ 20% de plus que les engagements de l'ANRU.
- Démarche qualifiante et professionnalisante grâce à la mise en place des C.I.P.I. (Contrat d'Insertion Professionnelle Intérimaire).
- Partenariat étroit avec toutes les structures locales de l'insertion (S.I.A.E., E.T.T.I., Maison de l'Emploi et des Métiers, le G.E.I.Q., Pôle Emploi...).
- Sur l'ensemble des travaux, Le Foyer Rémois a réalisé 38 500 heures.

Pour la collectivité

- 5 700 heures contractualisées pour l'aménagement des espaces publics.
- 39 demandeurs d'emploi engagés

## Mixité fonctionnelle

Pays de France est principalement un quartier d'habitat social, mais il dispose également de deux autres fonctions. Une fonction scolaire avec la présence de plusieurs écoles maternelles et primaires, d'un collège, de deux lycées et d'un centre de formation des travailleurs sociaux (IRTS). Une fonction commerciale avec la présence d'un pôle commercial le long du tramway, en pieds d'immeubles, avec une douzaine de commerces de proximité (boulangerie, boucherie, tabac/presse), La Poste et une pharmacie.

Tous les investissements lourds des bailleurs (réhabilitation, résidentialisation, construction de logements neufs) sont accompagnés d'un réaménagement global de l'espace public, suivant les prescriptions de la charte des espaces publics (2010 puis 2012).

Ainsi, les trois coeurs de quartiers de Croix Rouge sont renforcés (au droit des stations de tramway et à proximité des nouveaux centres commerciaux de quartiers) et les voies existantes de desserte et de distribution des îlots urbains sont restructurées.

Des voiries de désenclavement supplémentaires sont réalisées permettant d'assurer une meilleure lisibilité des espaces publics et privés et de desservir également les nouveaux logements positionnés en front bâti sur les voies afin de faciliter leur accès et créer ainsi un effet d'urbanité pour le quartier.

## % d'espaces publics

25

## % de surface de commerces

2

## SOLUTIONS

Charte des enseignes et des vitrines

### Description :

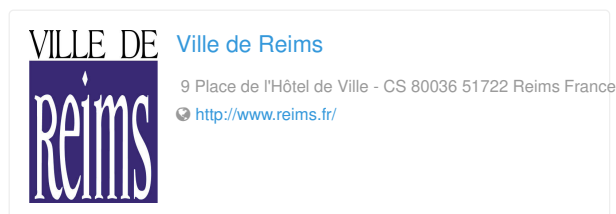
La charte des enseignes et des vitrines a été conçue avec les bailleurs et le service Voirie de la collectivité (compétent en matière réglementaire), avec pour objectif d'affirmer une nouvelle exigence de qualité urbaine combinée à une nécessaire performance économique. Signée en décembre 2011 par l'ensemble des partenaires, elle se veut un support de travail :

- o Pour les architectes d'opération, qui devront intégrer la question des vitrines et des enseignes en cohérence avec la charte,
- o Pour les commerçants et activités s'implantant en pied d'immeuble, qui disposeront des principes de base pour concevoir leurs enseignes, étals, mobiliers extérieurs, etc.
- o Pour les services de gestion locative des bailleurs, qui veilleront à introduire dans les baux des prescriptions opposables aux locataires concernant leurs obligations en matière d'enseigne et de vitrine.
- o Pour les services de la ville de Reims en charge des aspects réglementaires et soucieux de la qualité urbaine des quartiers.
- o Autre



<http://www.reims.fr/economie-emploi/commerce-et-artisanat/occupation-du-domaine-public/enseignes-et-stores--2306.htm>

Entreprise :



## MOBILITE

### Strategie mobilité

- L'amélioration à l'accessibilité du quartier est une des priorités du projet urbain : desserte du tramway depuis 2011, création de voies nouvelles, création de nouveaux espaces publics. Les modes doux sont ainsi privilégiés à la fois au sein du quartier mais aussi dans ses liaisons avec la Ville.
- La cohérence entre la politique de déplacements de l'agglomération et celle d'aménagement de la collectivité a été affirmée dans le Plan Local d'Urbanisme de Reims : ont été supprimées les exigences en matière de création de stationnement pour les projets d'activités situés dans les aires d'influence des futures stations tramway, définies selon des cercles 300m de rayon à compter des futures stations tramway et de 400m à compter des haltes ferrées.
- Pour favoriser les modes doux, le Plan de Déplacement Urbain de la Ville de Reims prévoit l'élargissement des trottoirs à 1,50m, la création de zones 30, la rationalisation du mobilier urbain pour favoriser les cheminements piétons. Les traversées aux carrefours sont améliorées, en particulier pour les personnes à mobilité réduite ; des bateaux handicapés, des avancées de trottoirs sont aménagés.
- L'usage du vélo est notamment encouragé, par la définition de normes pour leur stationnement dans tout projet de construction neuve à travers les règles du PLU. De plus, un schéma directeur des pistes cyclables garantit la continuité des itinéraires. Des mesures d'aménagement sont prises pour assurer le maximum de sécurité et favoriser le stationnement des vélos aux lieux de destination.
- 100% de logements à proximité des transport en commun.

## RESSOURCES

### % surface imperméabilisée

21



## Gestion de l'eau

- L'infiltration des eaux de pluie a été traitée le plus possible par des chaussées drainantes et par des toitures végétalisées sur certaines constructions neuves, comme le futur équipement public.

## Gestion des déchets

- La collecte des ordures ménagères s'effectue depuis 2011 via des conteneurs enterrés. Ce mode de fonctionnement se généralise suite à une expérimentation sur un secteur limitrophe (Croix du Sud). Ce mode de collecte présente plusieurs avantages : disparition des bacs roulants de l'espace public, gain en matière de charges locatives pour les habitants, impossibilité de mettre le feu aux conteneurs enterrés, intégration dans le mobilier urbain.

## BIODIVERSITE

### Biodiversité et milieux naturels

Dans le cadre de son Agenda 21, la Ville de Reims souhaite développer des trames vertes et bleues comme « réservoir » de biodiversité :

- en présentant et diversifiant les espaces patrimoniaux existants,
- en mettant en connexion les espaces entre eux,
- en ouvrant la ville sur son espace environnant.

## ENERGIE/CLIMAT

### Adaptation climat, préservation es ressources, émissions GES

Le Foyer Rémois a invité l'entreprise à réaliser un bilan carbone complet durant la phase chantier et en bilan d'opération. Entre les données comptabilisées dans le bilan carbone se trouvent:

- les consommations électriques et de carburant du chantier.
- les matériaux de construction du gros œuvre
- le transport des matériaux et du matériel.
- les déplacements des encadrant et compagnons de l'entreprise générale, ainsi que ceux de l'ensemble des sous-traitants. Plus de 75% des entreprises sous-traitantes sont localisées à moins de 50km de l'agglomération rémoise.
- la prise en compte des déchets de démolition, de terrassement et de construction, ainsi que leur valorisation.

### Sobriété énergétique

L'objet du projet vise à diminuer la consommation d'énergies dans le quartier : Le Foyer Rémois réhabilite ainsi 530 logements avec des objectifs de performance élevés ; la Ville de Reims a inauguré en 2012 une nouvelle chaufferie bois en périphérie du quartier Croix Rouge, qui alimente les logements de Pays de France via un réseau de chaleur urbain.

#### **Amélioration du système de chauffage**

Le quartier Pays de France est directement rattaché au réseau de chauffage collectif de la Ville de Reims. Afin d'augmenter les performances du chauffage et de production de l'eau chaude sanitaire, Le Foyer Rémois et ses partenaires ont décidé de réhabiliter les sous-stations de chauffage, de modifier le réseau de distribution et de remplacer les convecteurs par des radiateurs, avec pose de robinets thermostatiques.

#### **Amélioration des performances énergétiques du bâti**

- Réfection de l'ensemble des toitures terrasses avec renforcement de l'isolation thermique et isolation des façades.
- Révision des menuiseries extérieures et réfection de l'étanchéité à l'air.
- Restructuration des balcons en loggias.
- Amélioration du système de chauffage (réfection des sous-stations de chauffage, modifications du réseau de distribution, remplacement des convecteurs et pose de robinets thermostatiques).

#### **Une ambition thermique sans précédent**

(étude « RT », étude « PHPP », un process d'analyse « Passiv Haus » avec volume chauffé, trait de crayon, calculs des ponts thermiques et des points de rosées...).

- Etiquette initiale: 219 KWhep/m<sup>2</sup>/an.
- Etiquette finale: 79 KWhep/m<sup>2</sup>/an. soit un gain moyen de 64%

### Mix énergétique

#### **Réseau de chauffage urbain**



Par ailleurs, la Collectivité s'est appuyée sur la localisation privilégiée du quartier pour y implanter une chaufferie bois. Mis en service en 2012, celle-ci alimente le réseau de chauffage urbain et l'approvisionnement en bois est apporté par les entreprises forestières localement implantée.

## Total besoins d'électricité du projet/an

Total besoins d'électricité du projet/an : 79,00 kWh

## BATIMENTS

### Batiments

#### Amélioration du cadre de vie

aux abords des immeubles

- privatisation des pieds d'immeubles et réfection des espaces verts.
- création de nouveaux espaces publics.
- restructuration du stationnement, aménagement de boxes dans les parkings souterrains.
- gestion des OM et du tri sélectif par des containers enterrés.
- modification des réseaux EU / EP.

aux seins des résidences et des logements

- amélioration de la ventilation par un système hygro-réglable.
- remplacement complet du réseau de distribution d'eau chaude sanitaire.
- gestion du contrôle d'accès par badge.
- restructuration des halls d'entrées, remplacements des boites aux lettres et des
- portes palières.
- amélioration de l'accessibilité des parties communes aux PMR.

Amélioration du cadre de vie

aux abords des immeubles



Date Export : 20230311110418