



Reims habitat s'engage sur le développement durable

Reims habitat, office public de l'habitat est le premier bailleur public de la région Champagne Ardenne. Créé en 1921, sa mission est d'aménager, de construire et de gérer des logements, de réaliser des équipements publics, sur Reims et le pays rémois. En près de 90 ans d'activité, Reims habitat a réalisé 11 600 logements locatifs, 5 241 garages automobiles, 240 cellules commerciales, 5 foyers logements pour personnes âgées, 3 résidences universitaires et 2 foyers de jeunes travailleurs et poursuit résolument ses activités à raison d'un rythme de construction de 200 logements par an. La forte demande qualitative de logements dans le bassin de Reims, la réussite des opérations de renouvellement urbain, l'accompagnement des ambitions du « Reims 2020 » forment un ensemble d'enjeux structurant l'activité de Reims habitat, parmi lesquels le développement durable apparaît comme une nouvelle ligne conductrice.

Reims habitat s'est déjà bien engagé sur le développement durable, avec l'adoption, en mai 2008, du label « Habitat et Environnement » pour ses constructions neuves de plus de 5 logements. Sans attendre le Grenelle de l'Environnement, Reims habitat, depuis plus de 20 ans, fait des choix énergétiques performants, économes et profitables aux locataires. Les niveaux de charges de nos ensembles immobiliers, nos nombreuses interventions sur le patrimoine et nos projets innovants attestent de cet engagement.

Ces démarches novatrices commencent par l'aménagement de nouveaux quartiers. Depuis 2006, l'éco-quartier de Tours sur Marne, aménagé par Reims habitat, montre l'exemple : conception durable de l'aménagement des parcelles, équipements publics généreux, orientation des bâtiments, protection des modes de transports doux, mixité urbaine et sociale, récupération des eaux pluviales, selon une étude du cabinet d'architectes Manière Mazocky. Il s'agit là d'une expérimentation innovante au niveau régional, offrant un paysage attractif aux futurs habitants. Reims habitat y construit actuellement des bâtiments collectifs et individuels en structure bois, à haute performance énergétique, pour un usage de logements locatifs, de logements pour personnes âgées, ainsi que pour des commerces et services.

En matière de construction, Reims habitat dispose d'un exemple immédiat : bientôt 32 logements sortiront de terre rue Galliéni à Reims. Il s'agit du premier bâtiment d'habitation labellisé « habitat et environnement » du patrimoine de Reims habitat. Il sera doté des perfectionnements les plus avancés en matière d'économies de charges et de respect de l'environnement (toiture végétalisée, chauffage solaire de l'eau chaude, gestion sur site des eaux pluviales, etc.). La maîtrise d'œuvre de ces bâtiments est assurée par le cabinet d'urbanisme et d'architecture Choiseul.

Au-delà de ces premiers exemples, le laboratoire du 21^{ème} siècle pour les nouveaux quartiers de ville est actuellement à l'étude. Avec le Foyer Rémois, Reims habitat réfléchit, de concert avec la ville de Reims, à un éco quartier ambitieux, rue de la 12^{ème} escadre d'aviation, au nord de Reims. A la demande des deux organismes, l'architecte urbaniste Nicolas Michelin a conçu, dans une forte mixité résidentielle, un

quartier de 1200 logements, agrémenté de vastes espaces verts publics et privés. Des équipements publics compléteront le programme de cet ambitieux projet (2009-2015) qui s'insèrera dans le programme « Reims 2020 » voulu par l'Agglomération rémoise.

D'autres projets existent et sont tous porteurs du même espoir : apporter aux rémois de nouvelles réponses pour concilier toujours plus de confort dans leurs habitations, tout en économisant les ressources de la planète.

Ces objectifs convergent avec le souhait de Reims habitat d'impliquer ses locataires dans sa démarche de développement durable, afin que l'engagement de l'organisme soit bien compris et relayé par chaque habitant. Ainsi pour tous ses programmes neufs, Reims habitat remet à chaque locataire un guide sur son logement.

Dans ce guide, sont expliquées les spécificités et modes de fonctionnement des équipements du logement et les gestes verts à privilégier au quotidien, afin de veiller dans le temps au maintien des performances environnementales.

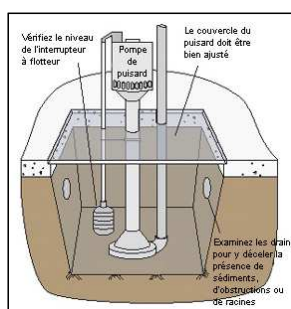
Par ailleurs, Reims habitat a signé en 2008 un Protocole d'efficacité énergétique avec EDF. Dans le cadre de réhabilitation, ce protocole offre à Reims habitat l'accompagnement d'experts EDF qui font un certain nombre des préconisations techniques et thermiques. En fonction des solutions retenues, EDF verse à Reims habitat entre 3 et 10% du coût des travaux permettant des économies d'énergies, qui bénéficieront directement aux locataires. EDF participe aussi à la politique de sensibilisation aux enjeux de l'environnement des locataires de Reims habitat, en offrant des ampoules basse consommation aux nouveaux locataires lors de leur entrée dans le logement.

QUARTIER ORGEVAL: UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DURABLE A REIMS



Construction de 24 logements collectifs et 8 maisons individuelles avec 4 axes de développement durable:

- Récupération des eaux de pluie et des eaux usées par des puisards pour les maisons et pour les 24 logements collectifs: collecte et traitement des eaux de pluie par des noues d'infiltration



- Utilisation de matériaux aux performances énergétiques reconnues, comme les de bio murs (briques de terre cuite auto-isolantes) pour toutes les parois donnant sur l'extérieur des logements collectifs et des maisons. La charpente et les bardages seront réalisés en bois, favorable à une bonne isolation
- La mise en place de toitures végétales qui permettent une bonne intégration paysagère des immeubles dans le site et favorisent une absorption rapide des eaux pluviales



Perspective des toitures végétalisées dans l'opération Galliéni

- Utilisation de l'Eau Chaude Solaire (ECS) qui permet le réchauffage de l'eau grâce à des capteurs solaires. 48m² de capteurs vont être installés, et permettront d'obtenir une température de l'ECS à 60°C dont 2 500 litres pourront être stockés.

La configuration de Reims change de nouveaux éco-quartier se profilent...

Le constat est sévère : malgré l'importante utilisation, ces vingt dernières années, de terrains reconvertis et cœur d'îlots pour des projets d'urbanisation, Reims ne dispose plus des réserves foncières indispensables à son expansion.

Or, notre métropole régionale est d'une dimension insuffisante face aux territoires concurrents : Est parisien, métropole lilloise, métropole lorraine... Reims doit sortir de ses frontières, se développer vers l'extérieur, contractualiser avec les territoires voisins, selon des schémas actuellement étudiés dans le cadre de la démarche « Reims 2020 ».

Les organismes hlm rémois sont invités à participer à cette mutation, afin d'apporter leurs compétences en matière d'aménagement foncier, de développement territorial et d'habitat durable.

Ainsi, Reims habitat a créé avec le Foyer rémois, le GIE « Foncière développement » pour étudier toutes les opportunités foncières aux alentours de Reims (vers Bezannes, Muizon, Bétheny, Witry-les-Reims, Cernay, Bazancourt).

Les terrains disponibles sont souvent des terrains utilisés précédemment par l'industrie, la SNCF, RFF qui aujourd'hui en vendent une partie. Les organismes hlm sont alors invités à négocier l'acquisition de ces terrains et à réfléchir à leur devenir.

C'est ainsi que les projets d'Eco-quartiers voient le jour. L'objectif des bailleurs étant de faire appel aux meilleures compétences pour tirer parti au mieux de ces terrains. De réfléchir à une meilleure fonctionnalité. De penser la création d'éco-quartier qui deviendront de nouveaux espaces de vie plus agréables, plus conviviaux, plus sûrs et plus mixtes.

Les bailleurs entendent favoriser un nouvel art de concevoir la ville en s'entourant des meilleurs. Ainsi pour le quartier de la 12^{ème} Escadre, Nicolas Michelin, architecte urbaniste, spécialiste de la conception urbaine durable et le sociologue Michel Bonetti, apportent tout leur savoir-faire à concevoir cet éco-quartier, à le modéliser, à repenser les relations de voisinage, la vie de quartier au quotidien, etc. Ainsi, outre les performances énergétiques, on attache de l'importance aux unités de voisinage, aux espaces transitionnels entre voisins, à la mixité sociale (logement locatif mais aussi accession sociale et promotion privée), aux modes de transports doux, etc. Ce nouveau quartier est conçu pour demeurer « branché à la ville » par la prolongation des voiries existantes du faubourg, mais il est aussi ouvert sur la nature avec un parc urbain, des éco-jardins privatifs, des passerelles piétonnes et cyclables pour rejoindre les jardins familiaux vers Bétheny, des espaces de jeux, etc. Cet éco-quartier de la 12^{ème} Escadre verra aussi la mise en place d'équipements publics variés : école, gymnase, commerces, bureaux, lieu d'expression culturelle et artistique.

Ce qui va être réalisé Rue de la 12^{ème} escadre peut se projeter à d'autres espaces comme la Coulée verte, où la reconversion de l'autoroute A4 en Boulevard urbain, dans le cadre de Reims 2020, permettra de dégager de nouveaux emplacements d'habitation et d'activités tertiaires et commerciales, là aussi en respectant pleinement l'environnement et en privilégiant la qualité de vie. Dans le cadre de la structuration urbaine de ce nouveau boulevard, les organismes imaginent des éco-quartiers idéalement situés dans la ville. L'urbanisation de ce boulevard sera lancée après 2011, année d'ouverture du contournement sud de l'agglomération par la Sanef.

D'autres laboratoires urbains sont à l'étude et vont permettre de repenser la conception urbaine en terme d'énergie, mais aussi de sociabilité, d'économie, d'art de vivre. Des ateliers de conception urbaine vont travailler sur ces thématiques novatrices. La 12ème escadre n'est que le début de cette nouvelle conception de la ville.

Reims se positionne ainsi pour devenir une ville pilote en matière de conception de quartiers nouveaux durables, comme elle l'a été, depuis un siècle, en matière d'architecture, d'urbanisme et de logement social, en raison des destructions de la guerre et du volontarisme de ses acteurs. C'est une nouvelle forme d'urbanité qui va voir le jour et se décliner en fonction des aspirations des citoyens. Un nouvel art de vivre en ville va se profiler.

Les bâtiments construits seront ainsi économes en énergie et permettront aux ménages de bénéficier de logement plus respectueux de l'environnement, plus attractifs et d'un cadre de vie particulièrement étudié. Ces nouvelles conceptions sont désormais encadrées par la Charte environnementale de Reims Métropole, à laquelle les organismes logeurs adhèrent bien entendu.

Les quartiers anciens ne sont pas laissés pour compte, bien au contraire. Ainsi dans le cadre de l'ANRU, le patrimoine locatif social existant bénéficie d'une politique de rénovation qui va permettre d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, et d'alléger les charges des ménages.

Les immeubles qui ne sont pas concernés par l'ANRU (hors Croix Rouge, Orgeval, Epinettes, ...) seront eux aussi rénovés au fur et à mesure. Ainsi en 2009, Reims habitat achèvera la réhabilitation de plus de 1000 logements sur Reims. Ces politiques de réhabilitation énergétique du patrimoine vont devenir structurantes pour l'activité des bailleurs, et seront soutenues par des politiques nationales et européennes, de manière à accompagner l'effort des propriétaires, et à en répartir justement les gains environnementaux.