

# DOSSIER DE PRESSE

17 JUIN 2016



## **CASERNE COLBERT :** UN NOUVEAU SOUFFLE POUR LE QUARTIER



■ L'inauguration de l'Ilot Colbert marque la fin du chantier de restructuration de la Caserne Colbert démarré en 2013.

■ Le bâtiment d'origine, cher au cœur des Rémois, a été entièrement rénové et réhabilité, dans le respect de l'architecture d'origine mais en apportant également une touche de modernité.

■ L'aménagement de ce projet ambitieux aux multiples facettes (logements, bureaux, commerces, services de proximité...) a permis d'apporter une nouvelle dynamique au quartier, en créant de la mixité sociale et fonctionnelle.

## LA CASERNE COLBERT ROUVRE SES PORTES

« Le site a été préservé, réhabilité et modernisé sous le regard exigeant des Architectes des Bâtiments de France »



La réhabilitation de la Caserne Colbert touche à sa fin. Le projet démarré en 2013 aura mobilisé toutes les équipes de PLURIAL NOVILIA et aura surtout redessiné les contours d'un quartier à la recherche d'un nouveau souffle depuis le départ des occupants de la caserne. Et c'est en jouant la carte de la mixité que le groupe aura su offrir une nouvelle jeunesse à ce grand témoin de l'histoire de la Ville de Reims.



Si le site a été préservé, réhabilité et modernisé sous le regard exigeant des Architectes des Bâtiments de France, il accueille désormais à la fois des logements, des commerces, des bureaux et des services de proximité. Il est ainsi porteur d'une nouvelle dynamique qui bénéficie déjà au quartier dans sa globalité. Pour Christophe Courtaillier, Directeur Général Adjoint de PLURIAL NOVILIA, « Cet immense ensemble immobilier de plus de 34 000 m<sup>2</sup> devait être une partie intégrante de la dynamique du quartier, et même sa locomotive. En jouant sur la diversité des fonctionnalités, et en ouvrant le lieu à tous les habitants grâce à une traversée piétonne, nous avons réussi à créer une nouvelle histoire pour ce lieu tout en conservant son caractère historique. Les Rémois sont ravis de pouvoir retrouver le bâtiment comme il était au XIX<sup>ème</sup> siècle, avec juste ce qu'il faut de modernité ».

### Réhabiliter un site historique occupé

Dès le début du projet, PLURIAL NOVILIA s'est efforcé de conserver l'esprit du site, témoin historique de la ville de Reims, en respectant le passé du bâtiment et en l'intégrant à la nouvelle dynamique urbaine de la ville. Construite en 1853 et en partie détruite pendant la Grande Guerre, la caserne était à l'abandon depuis 1991 : sous l'impulsion du bailleur, elle est (re)devenue un bâtiment pluridisciplinaire, central dans la vie du quartier :

- Dans l'aile nord, 39 logements sociaux du T2 au

T5 avec différentes prestations venant améliorer le bâtiment d'origine : un balcon au 1<sup>er</sup> étage, des duplex au 3<sup>ème</sup> étage... et une crèche de 120m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée.

- Au centre, des plateaux de bureaux proposés à la location, et une salle de sport.
- L'aile sud, quant à elle, abrite déjà la résidence Appart City depuis 6 mois.

Le bâtiment néo-classique a été rénové avec une exigence particulière de l'architecte des bâtiments de France : travailler sur l'extérieur du bâtiment avec les matériaux d'origine. Ardoise, pierre, fenêtres en bois et enduit à la chaux ont permis de préserver l'aspect originel de la caserne, tout en lui offrant un rafraîchissement bienvenu. La cour d'honneur, où se déroulaient les manœuvres, passe elle aussi d'une étendue vierge à 4000m<sup>2</sup> de jardin à la française. Les deux pavillons à l'entrée, flanqués d'une extension, accueilleront bientôt une boutique PLURIAL IMMO et un restaurant. 17 entreprises ont travaillé à la remise en état du bâtiment labellisé BBC Effinergie Rénovation.

### Un programme aux multiples facettes

Au-delà du bâtiment historique, le projet intègre plusieurs volets déjà dévoilés, notamment le programme immobilier haut-de-gamme de la Villa Colbert et ses 137 logements de standing. Le site accueille également plusieurs services de proximité depuis 2015 (une pharmacie, une agence commerciale, un office notarial,...). D'autres projets sont également à l'étude (mini-crèche, salle de sport), et plusieurs plateaux de bureaux devraient accueillir dès la rentrée 2016 des entreprises innovantes de la région.

Les équipes de PLURIAL NOVILIA quant à elle se sont installées dans le nouveau siège situé au 2 Place Paul Jamot. Pleinement inscrits dans la nouvelle dynamique numérique du groupe, les locaux regroupent désormais la quasi-totalité des équipes (à l'exception de la régie et des

agences de proximité) afin d'offrir un meilleur accueil, un meilleur accompagnement et un meilleur service aux locataires comme aux partenaires du bailleur. L'accès des personnes à mobilité réduite a fait l'objet d'une attention

toute particulière, et les conditions de travail des salariés ont été optimisées : luminosité, espaces partagés, salles de réunion et bureaux individuels plus nombreux... Un cadre réellement propice à l'imagination et à l'innovation.



## LE PROJET COLBERT EN RESUME

- Une caserne de d'une emprise foncière de 12 940 m<sup>2</sup>
- Un programme immobilier d'une surface totale de 34 000 m<sup>2</sup>
- Un espace multi-activités : commerces, bureaux, résidence hôtelière...
- Une nouvelle dynamique pour le quartier
- Des bâtiments aux normes BBC
- Des espaces verts favorisant confort et bien-être
- Des logements de standing, en location ou en accession





## LES DERNIERES AVANCEES DU PROJET



**Logements, bureaux, commerces, services de proximité : le nouveau site de la Caserne Colbert amène de la mixité sociale et fonctionnelle au cœur du quartier**



**Edifiée en 1853 et déclassée en 2009, la Caserne Colbert a été l'objet d'un grand projet de réhabilitation combinant habitat, commerces et services. Le programme se décompose en plusieurs grandes masses et plusieurs projets dont certains sont arrivés à terme en 2015.**

### **Villa Colbert : la caserne accueille ses nouveaux réservistes**

Depuis son déclassement en 2009, la Caserne Colbert attendait patiemment que de nouveaux occupants viennent s'installer. C'est le cas depuis 2015 et la finalisation de plusieurs projets, notamment le programme de en accession situé sur le boulevard de la Paix, la Villa Colbert. Maître d'ouvrage de ce grand projet de déconstruction-reconstruction certifié « Patrimoine Habitat », PLURIAL NOVILIA a dû gérer la double-contraainte d'un site de travaux de construction en cours et d'un site occupé combinant d'autres projets d'habitation, commerces et services. Si le site accueille désormais **137 logements de standing répartis dans 4 bâtiments distincts**, le bailleur a finalisé en 2015 la commercialisation de 97 logements BBC de grand standing, mariant matériaux traditionnels et contemporains, et offrant des prestations de qualité : grandes terrasses, parquets en chêne, chaudière collective haute performance...

### **Aile nord : des logements locatifs et un pôle tertiaire**

Les travaux de l'aile nord s'achèveront courant 2016, avec une particularité puisqu'il s'agissait de conserver le bâtiment et de le rénover en respectant scrupuleusement les critères du label BBC Rénovation : réparation des charpentes en bois, couverture en ardoise et en zinc, piochage des enduits, nettoyage, gommage et réparation de la pierre en façade, enduit à la chaux aérienne, doublage thermique intérieur des façades...

Tous les planchers ont été démolis et refaits en béton dans un temps record, pour ce qui restera l'un des chantiers les plus complexes gérés par PLURIAL NOVILIA – géré sous le contrôle des Architectes des Bâtiments de France. Au final, **les 40 logements locatifs seront livrés à l'Eté 2016**, tout comme les plateaux de bureaux qui accueilleront bientôt leurs premiers occupants.

### **Place Jamot : un nouveau siège pour PLURIAL NOVILIA**

Les équipes de PLURIAL NOVILIA se sont installées au mois d'avril 2016 dans le nouveau siège situé 2 Place Paul Jamot à Reims. Pleinement inscrits dans la nouvelle dynamique numérique du groupe, **les locaux regroupent désormais la quasi-totalité des équipes** (à l'exception de la régie et des agences de proximité) afin d'offrir un meilleur accueil, un meilleur accompagnement et un meilleur service aux locataires comme aux partenaires du bailleur. L'accès des personnes à mobilité réduite a fait l'objet d'une attention toute particulière, et les conditions de travail des salariés ont été optimisées : luminosité, espaces partagés, salles de réunion et bureaux individuels plus nombreux... Un cadre réellement propice à l'imagination et à l'innovation.

## UN SITE, QUATRE GRANDES MASSES



#1 : Le bâtiment d'origine (rue Ponsardin)

L'ensemble du bâtiment historique, d'une surface de 8 700 m<sup>2</sup>, a été entièrement restauré et le clos-couvert refait (couverture, charpente, huisseries...).

L'ensemble sous la direction de l'Architecte Philippe Charles DUBOIS. Vu depuis la rue Ponsardin, d'où l'entrée se fait, le projet comprend :

- **Des logements sociaux (aile nord).** Aménagée par PLURIAL NOVILIA, elle propose 39 appartements en location.

- **Un pôle tertiaire (aile nord).** Des plateaux de bureaux prendront place au-dessus du porche traversant.

- **Une résidence hôtelière (aile sud).** Aménagée par Bouygues Immobilier, elle compte 110 appartements et est commercialisée sous l'enseigne Appart'City (marque du Groupe Menguy Investissements, filiale de Groupama).



#2 : Le siège de PLURIAL NOVILIA  
(Place Jamot et angle de la Rue Ponsardin)

Le nouveau **siège social de PLURIAL NOVILIA** imaginé par l'architecte FOUQUERAY-JACQUET s'étend sur 7 900 m<sup>2</sup> le long de la place Jamot. Le groupe y a regroupé ses différents sites et le bâtiment accueille 250 salariés dans 200 bureaux. **Un immeuble de bureaux** complète cette aile sur 4 700 m<sup>2</sup> : il propose des plateaux à la vente ou à la location et pourra servir d'extension au siège de PLURIAL NOVILIA en cas de besoin. Une supérette de 418 m<sup>2</sup> sera créée au rez-de-chaussée. Un parking de 248 places a été construit en sous-sol.



**#3 : La Villa Colbert**  
 (angle Boulevard de la Paix et rue des Augustins)

L'immeuble, conçu et dessiné par le cabinet d'architectes Fouqueray-Jacquet à Reims, comprend sept étages et respecte la volumétrie de l'ancienne enceinte militaire. **La Villa Colbert** comprend **137 logements de standing** couplés à **7 locaux d'activité en rez-de-chaussée** d'une surface allant de 200 à 250m<sup>2</sup>. Du T1 au T5, la résidence occupe une surface totale de 11 435 m<sup>2</sup>. Elle dispose d'un parking souterrain de 190 places sur deux niveaux et d'un jardin privatif à la française de 1 200 m<sup>2</sup>. L'équipement des logements satisfait au même niveau de standing, avec en particulier un balcon ou une terrasse par appartement, voire un jardin d'hiver pour certains d'entre eux.



**#4 : Le cœur d'îlot**

Le cœur d'îlot **se compose d'un jardin paysager** à la française réservé à la copropriété de la Villa Colbert, d'une partie centrale dotée d'un **square public**, et de jardins d'agrément accessible aux salariés de PLURIAL NOVILIA et aux occupants de l'immeuble de bureaux. Les **deux pavillons d'entrée** ont été réhabilités et dotés d'une extension en verre tournée vers l'intérieur du site. Ils serviront de locaux d'activité.

## QUAND LE PASSE A RENDEZ-VOUS AVEC L'AVENIR



**Bâtir sur les limites de la caserne en conservant son organisation en îlot avec un vide au milieu, c'est en quelque sorte s'inscrire dans la tradition rémoise. Après la Première Guerre mondiale, on a en effet reconstruit sur la trame d'origine. Les bâtiments conservés deviennent patrimoine vivant en s'adaptant à d'autres usages, Jean-Michel Jacquet, architecte.**

Cela fait presque vingt ans que Reims attendait la renaissance de l'ancienne caserne Colbert. Deux décennies durant lesquelles le secteur du boulevard de la Paix s'est lentement mais sûrement assoupi faute de locomotive immobilière et commerciale digne de ce nom. Heureusement, la patience des riverains est récompensée puisque le projet qui a vu le jour sous l'impulsion de PLURIAL NOVILIA conjugue respect du patrimoine et architecture contemporaine, mémoire du passé et projection dans l'avenir.

Afin de préserver le caractère historique de la caserne, les Bâtiments de France ont été sollicités en amont du chantier. Avec leur accord, il a été décidé de conserver la grande barre centrale et les deux pavillons qui flanquent l'entrée de la caserne mais de supprimer les murs d'enceinte, combinant ainsi intérêt esthétique et fonctionnalité des bâtiments.

Une fois ces bases posées, les 34 000 m<sup>2</sup> disponibles ont été répartis en plusieurs programmes entre les différents partenaires du projet : PLURIAL NOVILIA qui joue les chefs d'orchestre, mais aussi Bouygues Immobilier, Berdin Immobilier et Nord-Est Aménagement Promotion. Deux cabinets d'architectes (Fouqueray-Jacquet pour les immeubles neufs et Philippe-Charles Dubois) pour le bâtiment historique ainsi qu'un paysagiste (Serge Renaudie) ont été associés au projet qui a été découpé en quatre grandes masses.

### Une oasis de verdure et de modernité au cœur de la cité historique

A deux pas de la mythique cathédrale de Reims et du Palais du Tau, la Villa Colbert est ancrée en plein cœur d'un quartier, historique par excellence, qui a vu défiler depuis Clovis les Rois de France et leurs cours à l'occasion des sacrements. A proximité immédiate du centre-ville, le quartier bénéficie donc de tous les commerces et infrastructures nécessaires pour une facilité de vie appréciable.

Toutes les commodités à portée de main, il a toutefois su préserver sa tranquillité, faisant de ce site prestigieux un véritable havre de paix, à quelques encablures de l'agitation urbaine.

Bénéficiant d'une implantation exceptionnelle, le programme a également été l'occasion de renforcer les atouts du site en offrant un cadre de vie hors du commun à ses habitants, en privilégiant notamment les espaces verts. En effet, si les villes n'ont eu de cesse d'attirer les citoyens, aujourd'hui le retour à la nature se fait pressant. C'est pourquoi les nouveaux programmes immobiliers situés en plein cœur de ville accompagnent leurs réalisations d'un petit coin de verdure. La Villa Colbert ne fait pas exception à la règle, bien au contraire, et a imaginé, pour le bien-être de ses habitants comme des passants, un jardin paysager à la Française en son centre. Loggias, balcons, terrasses... les appartements sont résolument tournés vers l'extérieur pour apporter confort, luminosité et sérénité à leurs occupants.

### Une architecture entre tradition et modernité

Le projet de reconversion de la friche militaire s'est articulé autour d'une idée : conserver ce qui mérite de l'être, raser le reste, en se plaçant du double point de vue de l'intérêt esthétique et de la fonctionnalité des bâtiments. C'est ainsi que l'architecte des bâtiments de France a jugé nécessaire de sauvegarder la grande barre centrale et les deux pavillons qui flanquent l'entrée de la caserne.

En revanche, le mur d'enceinte de la caserne et les bâtiments annexes, sans cachet ni utilité, ont été démolis. Entre les murs également, tout n'a pas pu être sauvé. Les poutres et planchers ayant subi les outrages du temps, il a été décidé de les remplacer par des sols en béton. Une partie de la charpente est toutefois visible dans les logements réalisés au dernier étage, qui offrent une vue imprenable sur la Cathédrale.

Concernant le bâtiment ancien conservé, le pari de l'architecte Philippe Charles Dubois a été « d'adoucir » un immeuble d'aspect plutôt sévère et monumental. Il s'agissait d'intervenir de manière sobre et discrète, dans le respect de la mémoire du lieu. L'ajout d'un avant-corps en verre à hauteur du 1er étage côté cour compose une ligne horizontale à l'échelle du piéton et cette galerie sert de passage couvert au niveau du rez-de-chaussée et de balcon à l'étage. Enfin, l'installation de cages d'escalier, obligatoire sur le plan réglementaire, contribue à rythmer la façade côté rue Ponsardin.

Les immeubles neufs, quant à eux, sont des bâtiments de sept étages construits en équerre qui font écho à la hauteur et au volume de la barre d'origine. Ils se ressemblent sans être identiques : ils partagent les mêmes soubassements, le même corps principal et les mêmes attiques. Mais ces bâtiments sont en réalité des faux jumeaux car la résidence s'orne d'un premier plan en pierre, tandis que la partie tertiaire adopte un vitrage translucide.

Le programme immobilier respecte ainsi le plan d'origine du site, avec des constructions en limite d'emprise encadrant une grande place centrale dévolue aux espaces verts.



### A propos de Plurial Novilia



Née du rapprochement de L'Effort Rémois et du Toit Champenois, PLURIAL NOVILIA est la plus importante ESH de Champagne-Ardenne avec plus de 400 salariés, 13 agences de proximité et un parc immobilier de 31 000 logements. Filiale du Groupe PLURIAL sous gouvernance ACTION LOGEMENT, PLURIAL NOVILIA innove jour après jour pour accompagner tous les parcours résidentiels et créer durablement du lien social. Acteur d'envergure et de proximité, PLURIAL NOVILIA met son expertise, son réseau et la qualité de ses réalisations au service des entreprises et de leurs salariés.

### A propos d'Action Logement

Depuis plus de 60 ans, Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés. La mission fondatrice d'Action Logement, acteur de référence du logement social en France, est de faciliter le logement pour favoriser l'emploi. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses équipes mènent, sur le terrain, deux missions principales. Tout d'abord, construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale.

Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Action Logement s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

### CONTACTS PRESSE :

Agence BPR France

**Pierre Bethuel**  
pierre@bprfrance.com  
01 83 62 88 15

**Fabien Rouillon**  
fabien@bprfrance.com  
01 83 62 88 13

[www.plurial.com](http://www.plurial.com)