



PLURIAL NOVILIA INAUGURE

46 nouveaux logements dans le quartier Saint-Laurent à Epernay

- Les 3 îlots du programme accueillent 46 logements locatifs et 3 locaux d'activités
- Le projet s'inscrit dans une démarche plus globale de modernisation et de dynamisation du centre-ville sparnacien



Reims, le 4 novembre 2015 – PLURIAL NOVILIA inaugure aujourd'hui à Epernay 46 nouveaux logements en plein cœur du quartier historique de Saint-Laurent. Répartie sur 4 terrains distincts, cette opération aux multiples facettes, proposant à la fois logements locatifs et intermédiaires ainsi que locaux d'activités, a été menée de concert avec la Ville d'Epernay et la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne (CCEPC) pour les volets « voirie » et « aménagements urbains ».

Logement intermédiaire & locaux d'activités : la diversité au service du lien social

L'opération se structure autour de 4 terrains répartis sur 3 îlots (îlots 1, 3 et 4), avec les caractéristiques suivantes :

- Îlot 1 : Situé au-dessus du cours d'eau du Cubry et de son bras de décharge, le bâtiment accueille 11 logements (du T3 au T5), 2 locaux d'activités et 1 parking de 13 places.
- Îlot 3 : Chevauchant le collecteur de ceinture de la Ville d'Epernay, l'immeuble regroupe 18 logements (du T2 au T5 duplex) et 1 local d'activité.
- Îlot 4 : le lot comprend 17 logements (du T2 au T5) et 1 parking souterrain commun aux îlots 3 & 4.

Le programme intègre des typologies de logement assez variées, allant de l'habitat collectif desservi avec parking en sous-sol à l'habitat intermédiaire semi-collectif proposant un accès direct et individualisé à chaque logement superposé. Des duplex ponctuels complètent l'opération qui fait également la part belle aux espaces verts en cœur d'îlot et aux logements traversant.

De la même manière, le choix d'adosser les logements à des locaux d'activités souligne la volonté de PLURIAL NOVILIA de créer une dynamique propre au quartier, en favorisant notamment l'installation de commerces et de services de proximité.

Pour Arnold Houdry, Directeur du Développement chez PLURIAL NOVILIA, « la particularité de ce programme repose autant sur le soin apporté aux constructions

RENOUER AVEC UN LIEN SOCIAL QUI S'EST ETIOLE AU FIL DES DECENNIES

« Une opération de réhabilitation et de restructuration d'un quartier s'inscrit toujours dans un plan plus global d'urbanisme, et dans une dynamique impulsée par la ville et ses habitants »



qu'à la manière dont celles-ci vont s'inscrire dans le projet de modernisation et de redynamisation du centre-ville d'Épernay. L'intégration de locaux d'activités permet non seulement de soutenir le tissu économique local, mais également de créer de vraies relations de proximité à l'échelle du quartier. Cette démarche répond surtout à une véritable aspiration des populations qui plébiscitent les circuits courts et cherchent à renouer avec un lien social qui s'est étiole au fil des décennies ».

Quand la modernité respecte le passé

Au-delà de la dimension sociale inhérente au projet, une autre question s'est posée aux équipes de PLURIAL NOVILIA, comment redynamiser et améliorer la qualité de vie d'un quartier sans en bouleverser la dimension historique ? Telle est l'équation que l'agence Gaëtan le Penhuel architectes a su résoudre sur les trois îlots du quartier Saint-Laurent où le programme a vu le jour. Loin de se limiter à un simple apport locatif, le projet vise en effet à améliorer durablement la qualité de vie et d'habitat du quartier – notamment en permettant aux habitants de redécouvrir les méandres naturels du cours d'eau du Cubry.

« Une opération de réhabilitation et de restructuration d'un quartier s'inscrit toujours dans un plan plus global d'urbanisme, et dans une dynamique impulsée par la ville et ses habitants », souligne Alain Nicole, Directeur Général de PLURIAL NOVILIA. « En tant que bailleur social, notre rôle est de comprendre ces aspirations, et de leur donner vie dans des programmes pleinement

respectueux du tissu existant ».

Ainsi, un soin tout particulier a été apporté au programme afin de le mettre en cohérence avec les constructions voisines – et plus globalement l'ensemble du centre-ville historique de la ville d'Épernay. Plusieurs bâtiments vétustes et vacants ont été démolis, et un travail de reprise en sous-œuvre des bâtiments voisins occupés a été effectué en phase de chantier.

Comme le précise l'architecte Gaëtan Le Penhuel, « l'ensemble que nous avons imaginé met en place une trame bâtie, constituée de constructions verticales, reprenant le tissu parcellaire local et historique de l'existant. La trame constructive et les proportions volumétriques reprennent les gabarits locaux, dans une volonté de fondu enchaîné, afin de mêler cette architecture contemporaine aux constructions plus anciennes du secteur ».

Pour cela, l'agence Gaëtan le Penhuel architecte a proposé une architecture sobre et contemporaine, avec l'utilisation de la brique pour permettre de nouer un dialogue visuel avec les bâtiments déjà en place, entre lesquels l'opération a été développée. Les études et le chantier ont été réalisés en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France et les services d'urbanisme de la Ville qui ont systématiquement été associés à l'évolution du projet situé dans la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) d'Épernay.



AMELIORER LA QUALITE DE VIE D'UN QUARTIER SANS EN BOULEVERSER LA DIMENSION HISTORIQUE



En tant que bailleur social, notre rôle est de comprendre ces aspirations, et de leur donner vie dans des programmes pleinement respectueux du tissu existant

Le projet en résumé :

- 46 logements locatifs du T2 au T5 (dont 9 logements intermédiaires)
- 3 locaux d'activités
- Tous les logements bénéficient d'un balcon ou d'une terrasse
- Programme ANRU, RTE 2005

Les loyers mensuels moyens par logement seront de l'ordre de :

- Type 2 : 275 €
- Type 3 : 400 €
- Type 4 : 500 €
- Type 5 : 580 €



RAPPEL / Bernon, Saint-Laurent : quand Epernay retrouve sa splendeur d'antan

Menée conjointement par PLURIAL NOVILIA et la ville d'Epernay depuis 2005, la réhabilitation du quartier Bernon arrive à son terme en 2015 avec la livraison des 400 derniers logements de ce quartier qui en comptait à l'origine 1500 – construits entre 1968 et 1972. Lors des deux premières phases, 500 logements ont été démolis, plus de 400 rénovés, et un vaste programme de rénovation et de création d'équipements public (mairie de Quartier, parc urbain, terrain multisport, médiathèque etc...) a été réalisé.

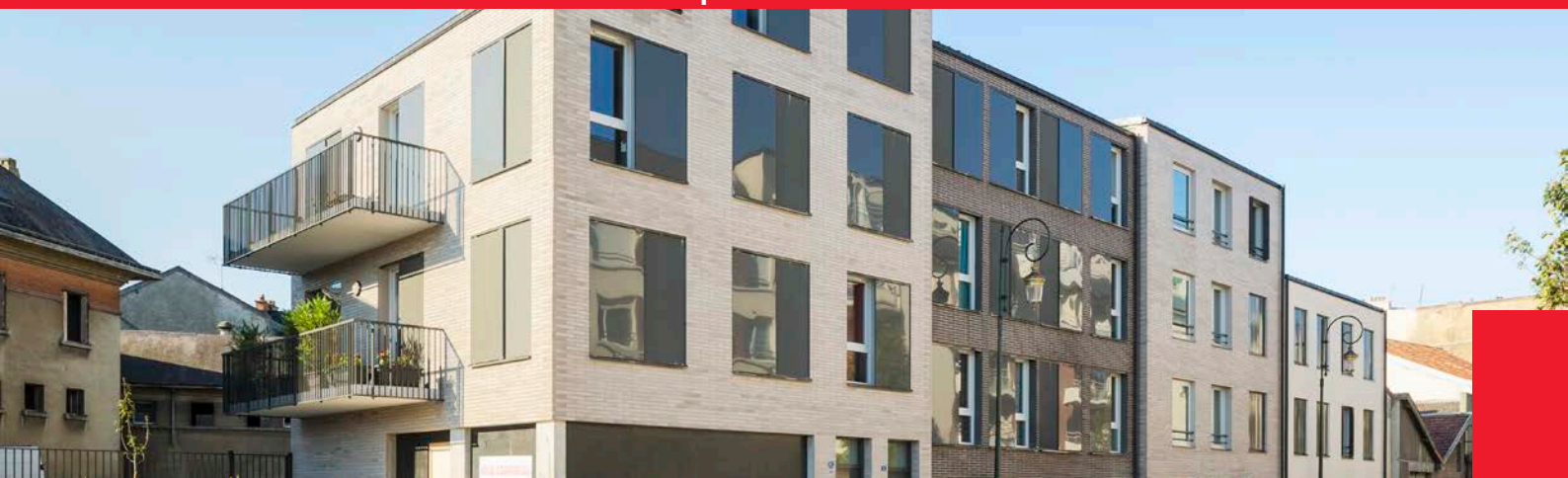
Crédits photos : © Sergio Grazia / © Gaëtan Le Penhuel Architectes

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 30 000 logements. Filiale du Groupe PLURIAL, 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.

www.plurial-novilia.fr



CONTACTS PRESSE : Agence BPR France

Judith Martin • judith@bprfrance.com • 01 83 62 88 12

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