

DOSSIER DE PRESSE

MAGASINS GÉNÉRAUX LE QUARTIER

À Reims, dans le prolongement du centre-ville, la transformation d'une friche industrielle en un quartier vertueux pour la nature et pour ses usagers.



Reims Cité des Sacres, Reims Capitale du Champagne, Reims Cathédrale, bien sûr... Pourtant, aujourd'hui Reims n'est plus seulement une destination pour un week-end mais aussi parfois pour la vie...

Reims fait en effet partie de ces villes dotées d'un tissu économique dynamique, d'une vie culturelle de premier plan, d'une gare TGV et surtout d'un art de vivre qui attirent aujourd'hui de nouveaux habitants.

De plus en plus de familles trouvent à Reims un lieu de vie compatible avec leurs nouvelles aspirations : développement de nouveaux usages, sensibilités accrues au développement durable et à la nature, télétravail et recentrage sur des valeurs plus humaines, un nouveau rapport au temps et à la nature.

Il faut dire que la ville a amorcé depuis plusieurs années déjà une transformation urbaine dédiée à la qualité de vie, au développement de la culture et des activités sportives, à l'amélioration des transports et des circulations douces et à la reconquête des sites en friches.

C'est dans ce contexte, et sur cette impulsion, qu'Aménagement & Territoires, structure d'aménagement du groupe Kaufman & Broad créée en 2019, développe aujourd'hui le projet de réhabilitation du site des anciens Magasins Généraux avec l'ambition affichée d'en faire un lieu de vie exemplaire pour l'environnement et pour ses habitants.

Avec la renaissance des Magasins Généraux, Reims continue sa reconquête du canal, mais la métropole affirme aussi son exigence en termes de qualité de vie, de respect de l'environnement, de mixité sociale et intergénérationnelle, d'usages, de mobilités douces...

À 15 minutes de la gare TGV – et donc à environ 1 heure de Paris – ce site est aussi au cœur de la trame verte et bleue qui structure l'agglomération, à l'orée des « Promenades » qui irriguent le centre-ville.

" Nous voulons ainsi, en étroite collaboration avec la ville,
Le Grand Reims et les habitants, révéler le formidable potentiel
de cette ancienne friche industrielle, préserver son histoire et en faire un lieu de vie
plus vert, plus sain et plus durable pour les Rémois. "

Nordine Hachemi
Président-Directeur Général de Kaufman & Broad



SOMMAIRE

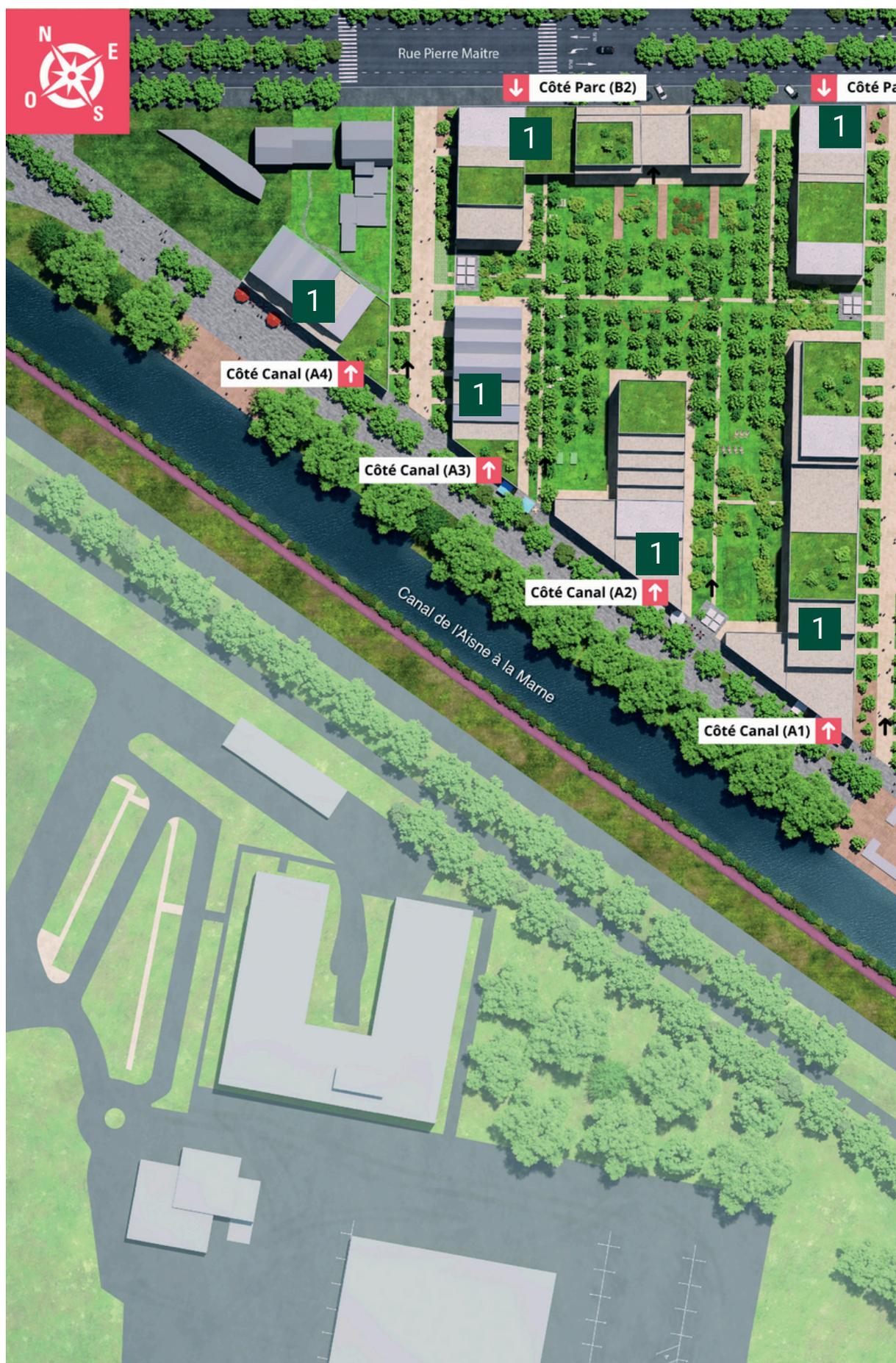
Magasins Généraux, un nouveau quartier de 4,8 hectares.....	4
Une situation stratégique pour la Ville de Reims.....	8
Un lieu de vie et de créativité.....	9
Une démarche environnementale exceptionnelle.....	10
Magasins Généraux, un quartier pour demain, un projet pour tous..	12
Un quartier à vivre, à partager, imaginé ensemble.....	13
Des logements conçus et pensés pour vivre, étudier, partager.....	14-15
Magasins Généraux, une ambition commune.....	16
Un projet porté par l'ensemble du groupe Kaufman & Broad.....	18
Aménagement & Territoires, un chef d'orchestre pour le quartier....	19
Une démarche d'urbanisme transitoire.....	19
Contact presse.....	20

MAGASINS GÉNÉRAUX

un nouveau quartier
de 4,8 hectares...



UN NOUVEAU QUARTIER DE 4,8 HECTARES...



- 1** Bâtiments résidentiels
- 2** Résidence étudiants



➔ Vers
Reims centre
et la gare TGV

UN NOUVEAU QUARTIER DE 4,8 HECTARES...

UNE SITUATION STRATÉGIQUE POUR LA VILLE DE REIMS



L'émblématique bâtiment
des Magasins Généraux réhabilité

- 1 résidence étudiants
de 299 logements
- 2 établissements d'enseignement supérieur
avec plus de 5 000 étudiants

380
appartements
en accession

1300 m²
de commerces
de proximité

...POUR RELIER LE CENTRE-VILLE AUX BERGES DU CANAL

En prise directe avec la gare TGV, à 15 minutes à pied, et le cœur de Reims à 20 minutes, le quartier des Magasins Généraux offrira une situation idéale à ses futurs habitants. En plus des équipements prévus par le projet, ils pourront profiter de la proximité de toutes les structures environnantes. Comme un nouveau morceau de ville, relié par les «Promenades» et offrant un quai animé et commerçant, le quartier des Magasins Généraux sera desservi par une ligne de bus à haut niveau de service en site propre, dès 2025, et connecté au réseau cyclable «reims à vélo».

Le quartier des Magasins Généraux est la porte d'entrée du futur espace urbain du port Colbert, ancienne zone d'activités de la ville. À l'image de notre quartier, le secteur Port Colbert est restructuré autour du bassin et mettra en valeur son patrimoine industriel pour proposer de nouveaux usages.

...POUR DÉVELOPPER LA GRANDE TRAME VERTE ET BLEUE

Le quartier des Magasins Généraux se situe à la croisée des grands corridors écologiques de l'agglomération. La coulée verte, espace continu d'intérêt régional accueillant des zones de jardins, des parcs, des espaces naturels préservés, est un réservoir de biodiversité sur le territoire de Reims.

Avec ses quais aménagés et propices à la promenade, le quartier s'inscrit également dans la trame bleue voulue par la ville, le long de la Vesle et du canal de l'Aisne à la Marne.



15 min



45 min



UN LIEU DE VIE ET DE CRÉATIVITÉ

...POUR UNE MIXITÉ EXEMPLAIRE ET GÉNÉRATIONNELLE

Le quartier des Magasins Généraux veut proposer une mixité plurielle, gage d'un cadre de vie équilibré et harmonieux.

- Mixité des logements allant du studio au 5 pièces avec des surfaces compactes ou généreuses. Cette démarche, mise en place avec la Ville, permettra à celle-ci de compléter son parcours résidentiel, notamment à destination des jeunes familles rémoises primo-accédantes.

De plus, les surfaces généreuses, conjuguées à la proximité de la gare et au développement du télétravail, pourront séduire une nouvelle population de familles franciliennes en quête d'une meilleure qualité de vie.

- Mixité générationnelle avec la création d'un véritable Campus urbain grâce à l'installation de 2 écoles supérieures et d'une résidence pour étudiants.

Ainsi, toutes les classes d'âge seront présentes, de l'étudiant au jeune couple, jusqu'à la famille nombreuse. La qualité des espaces publics et partagés dessinera un cadre de vie animé, sûr et agréable tout au long de la journée.

...POUR CRÉER UN PÔLE D'ENSEIGNEMENT ET D'EXCELLENCE

NEOMA Business School, École de Commerce et de Management à la réputation internationale, présente à Reims, Paris et Rouen, a choisi le quartier des Magasins Généraux pour installer son nouveau campus, lui aussi exemplaire sur le plan environnemental. Il pourra accueillir 4 700 étudiants, qui se verront proposer une offre élargie de formations. Organisé autour d'un vaste hall en bois et en verre, il offrira également un espace événementiel avec un auditorium de 750 places.

L'ESAD, École Supérieure d'Art et de Design, elle aussi de premier plan dans sa spécialité, va également s'installer dans le quartier, son campus accueillant 250 étudiants.

Ces deux écoles vont faire du quartier un pôle d'enseignement majeur de Reims, doté d'installations innovantes, en phase avec les nouveaux modes d'apprentissage.

...POUR OFFRIR TOUS LES ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES DU QUOTIDIEN

Vivant et accueillant, le quartier des Magasins Généraux propose une grande variété d'espaces publics et d'équipements nécessaires au quotidien. 1 300 m² de commerces de proximité, de restaurants mais aussi d'offres de services et de loisirs sont prévus en pied d'immeuble et en bordure des berges du canal en complément de tous les services déjà existants à proximité immédiate.

...POUR PERPÉTUER LA MÉMOIRE DES LIEUX

Enfin, le bâtiment emblématique et historique des Magasins Généraux sera entièrement réhabilité, et restera le témoin de l'histoire du site.

La cheminée en brique qui marque l'entrée du quartier côté canal, autre marqueur fort du lieu, sera, elle aussi, conservée, comme un clin d'œil au passé marchand et industriel du site.



Le quartier des Magasins Généraux
Lauréat du Fonds Friche 2021
et inscrit dans le Plan France Relance.

UN NOUVEAU QUARTIER DE 4,8 HECTARES...

UNE DÉMARCHÉ ENVIRONNEMENTALE EXCEPTIONNELLE

...POUR UNE VILLE PLUS VERTE ET
UNE NATURE PLUS GÉNÉREUSE ET

Exemplaire en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, le quartier des Magasins Généraux comportera 2,4 hectares de sols végétalisés, soit 50% de pleine nature de plus qu'aujourd'hui (35 % de sa superficie totale en espace vert). Pour ce faire, des centaines d'arbres et arbustes seront plantés, en privilégiant les espèces végétales endogènes et en les combinant de façon à favoriser la vie et la biodiversité. Des trames écologiques sont prévues du sol aux toitures, des nichoirs et gîtes pour les oiseaux et chiroptères seront installés. Le quartier répond ainsi aux critères de la certification Effinature, label qui valide un niveau de biodiversité des plus ambitieux.

...POUR DES CONSTRUCTIONS BAS
CARBONE RESPECTUEUSES DE
L'ENVIRONNEMENT

Bien avant la mise en place de la RE 2020, Kaufman & Broad intégrait la transition écologique dans la conception de ses projets. Les appartements en accession seront certifiés Prestaterre BEE+, et les logements de la résidence étudiants seront certifiés NF Habitat HQE. De plus, Kaufman & Broad s'engage à privilégier l'utilisation de matériaux sains et biosourcés et de recycler les déchets liés à la démolition des bâtiments existants, dans le cadre d'un partenariat avec Démoclès.



...POUR PRIVILÉGIER LES ÉNERGIES RENOUELABLES ET LE CONFORT INTÉRIEUR

Conçu avec notre partenaire E.ON, un réseau innovant de géothermie sur nappe phréatique est créé pour chauffer et rafraîchir l'ensemble du quartier. Ce système, inédit en France, permettra d'éviter le rejet de 689 tonnes de CO₂ par an et permettra également une réduction importante de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Un réseau de distribution intelligent, couplé au stockage de l'énergie, assurera à la fois le chauffage, le rafraîchissement et l'eau chaude sanitaire des logements. Chacun sera équipé d'un plancher chauffant/rafraîchissant, gage d'un meilleur confort intérieur. Au delà des aspects écologiques, le système de géothermie sur nappe permettra aux futurs usagers et habitants du quartier de maîtriser leurs coûts énergétiques.

L'opération bénéficie du soutien financier de l'Ademe à travers son Fonds Chaleur.

UN QUARTIER À FAIBLE IMPACT, RICHE EN BIODIVERSITÉ

Le projet des Magasins Généraux fait la démonstration qu'urbanisme peut rimer avec écologie, sobriété et innovations.

4,8 ha
d'espaces
végétalisés

1 km
de circulations
douces

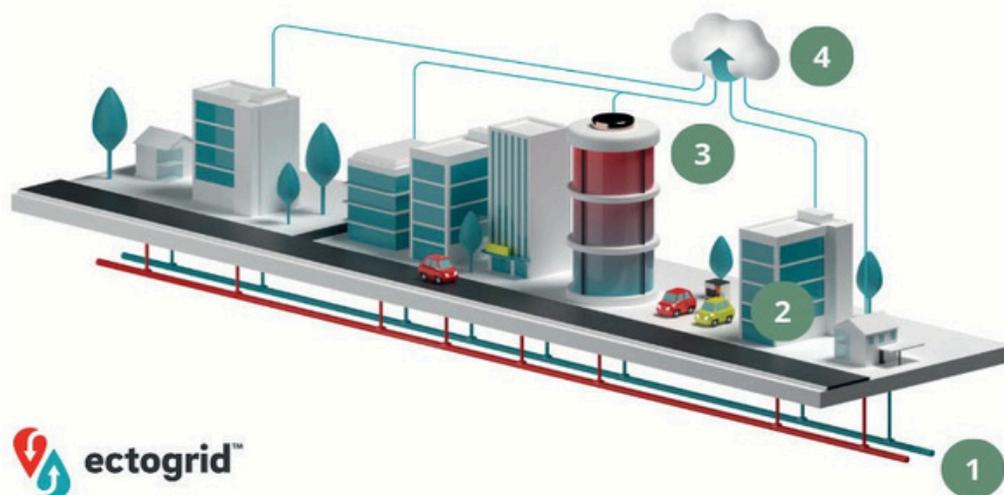
Réseau de géothermie avec
75% d'énergies
renouvelables

Charges énergétiques annuelles inférieures à
10 € TTC/m²/an
coûts estimés

Un quartier visant la
certification Effi nature

FOCUS GÉOTHERMIE

e-on



ectogrid™

- 1 Réseau de distribution et stockage basse température
- 2 Pompes à chaleur décentralisées produisant chaleur et froid
- 3 Ballon de stockage grande capacité
- 4 Système de pilotage énergétique (ectocloud)

MAGASINS GÉNÉRAUX

Un quartier pour demain,
un projet pour tous

UN QUARTIER POUR DEMAIN, UN PROJET POUR TOUS...

UN QUARTIER À VIVRE, À PARTAGER, IMAGINÉ ENSEMBLE

Pensé comme un véritable morceau de ville, le projet des Magasins Généraux s'écrit avec les Rémois, pour les Rémois. Il incarne une nouvelle façon de concevoir la ville : inclusive, durable, partagée

UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION CONTINUE

Dès l'origine du projet, la parole des habitants a été placée au cœur du processus. Grâce à la démarche "Empreinte Citoyenne", menée avec la Ville de Reims, de nombreux échanges ont été organisés : micros-trottoirs, ateliers participatifs, réunions publiques... Ces rencontres ont permis de faire émerger les attentes des usagers et de nourrir les orientations urbaines et programmatiques.



UNE MIXITÉ ASSUMÉE

Le quartier se veut vivant et accessible à tous. Il accueillera une diversité de publics et d'usages :

- Logements étudiants et en accession,
- Services et commerces de proximité,
- Grands équipements culturels et pédagogiques,
- Espaces publics généreusement végétalisés ouverts à tous.

UN PROJET COLLECTIF

Porté par Aménagement & Territoires, filiale de Kaufman & Broad, le projet rassemble de nombreux partenaires pour garantir une réalisation ambitieuse : urbanistes, paysagistes, architectes, bureaux d'études, écologues... Tous travaillent en synergie avec la Ville de Reims, pour bâtir un quartier exemplaire.

UN VÉRITABLE CAMPUS URBAIN : CRÉATIVITÉ ET JEUNESSE AU CŒUR DE REIMS

Au-delà du cadre de vie, Les Magasins Généraux inventent un pôle d'excellence académique et créatif, en plein centre-ville. Deux établissements d'envergure nationale s'y installent :

- NEOMA Business School, acteur majeur de l'enseignement supérieur,
- L'ESAD de Reims, école supérieure d'art et de design, reconnue pour son dynamisme culturel.

Leur implantation dans le quartier créera une synergie unique entre formation, innovation, entrepreneuriat et création artistique, faisant émerger le 1er pôle de créativité de la région Grand Est.

2026 : UNE NOUVELLE VIE COMMENCE

L'année 2026 marquera une étape décisive :

- Arrivée des premiers habitants,
- Installation des étudiants et ouverture des équipements,
- Premiers usages des espaces publics.



UN QUARTIER POUR DEMAIN, UN PROJET POUR TOUS...

DES LOGEMENTS CONÇUS ET PENSÉS POUR PRÉFIGURER L'AVENIR DU QUARTIER

...POUR VIVRE À L'EXTÉRIEUR
ET FAVORISER LA CONVIVIALITÉ

Kaufman & Broad est une marque reconnue pour ses apports innovants qui ont façonnés le logement français depuis plusieurs décennies (espaces paysagers communs, cuisines ouvertes, suites parentales...) avec pour ligne directrice constante : faire progresser le bien-être quotidien des usagers de ses logements et anticiper leurs attentes.

Ici, pour répondre à l'évolution des modes de vie, qui s'est accélérée avec les confinements successifs, tous les appartements des résidences seront dotés d'une généreuse surface extérieure. De plus, certains logements disposeront d'un espace dédié au télétravail.

Au cœur des résidences, les habitants disposeront d'espaces partagés favorisant les échanges et les rencontres entre voisins : des terrasses pour faire du sport, pour se détendre ou des potagers pour jardiner mais aussi des équipements de loisirs tels que des tables de pique-nique dans les jardins.



VIVRE, ÉTUDIER, PARTAGER

UN LIEU DE VIE PENSÉ POUR LES ÉTUDIANTS

Au cœur du projet des Magasins Généraux, une résidence étudiants de 299 logements conçue par l'agence d'architecture BMGV, verra le jour, pensée pour répondre aux besoins concrets des jeunes en formation. Elle sera exploitée par Neoresid, filiale du groupe Kaufman & Broad, spécialisée dans la gestion de résidences services pour étudiants. Présent dans de nombreuses villes universitaires, Neoresid accompagne ses résidents avec attention et proximité, en leur proposant un cadre de vie convivial, sécurisé et propice à la réussite.

À Reims, les étudiants bénéficieront de 458 m² d'espaces communs chaleureux, d'une laverie tout équipée, d'un local vélos, d'une salle polyvalente avec un espace cinéma, un espace jeux et une cuisine avec un coin repas. Ils pourront également profiter d'un jardin intérieur aménagé ainsi que de services pensés pour s'adapter pleinement à leur mode de vie



La résidence étudiants a été acquise par la Banque des Territoires et Kaufman & Broad dans le cadre d'une foncière commune d'investissement. Le groupe Kaufman & Broad renforce ainsi son modèle de promoteur/investisseur/exploitant en apportant des solutions durables et de qualité sur des marchés où l'offre est encore insuffisante.



MAGASINS GÉNÉRAUX

une ambition
commune...



LE QUARTIER, L'AMBITION DE L'EXCELLENCE...

UN PROJET PORTÉ PAR L'ENSEMBLE DU GROUPE KAUFMAN & BROAD

Aménageur et ensemblier urbain, le groupe Kaufman & Broad travaille aux côtés et au service des collectivités territoriales et de ses clients. À travers ses différentes filiales, le groupe propose une expertise complète et 55 ans d'expérience dans la construction d'immeubles de logements, de maisons individuelles, de résidences gérées (étudiants et seniors), de commerces, de plateformes logistiques et d'immeubles de bureaux.

Les collaborateurs du groupe portent et partagent la conviction que bâtir, c'est agir ! Agir pour l'humain en favorisant la santé et le vivre ensemble, agir pour la ville en participant à son attractivité et son développement, et agir pour la planète en diminuant chaque jour l'empreinte carbone de la construction et de l'usage des bâtiments.

L'ensemble des opérations développées par le groupe participe ainsi positivement à la transition écologique et innove pour créer une ville plus vertueuse.

Kaufman & Broad façonne des lieux de vie qui prennent soin du présent pour embellir notre avenir, en intégrant des valeurs fortes de durabilité, d'inclusion et de bien-être. La reconversion des Magasins Généraux où la préservation du patrimoine et l'ajout d'espaces verts renforcent l'ancrage du projet dans la ville en est un bel exemple.

La réalisation de la résidence étudiants et des logements est pilotée par les équipes de notre agence Kaufman & Broad Champagne, présente au quotidien pour assurer le suivi opérationnel.

**Bâtir
c'est agir.**

1206 M€
réservations globales
en 2024

Une trésorerie nette positive de
397,6 M€
EN 2024

Un groupe qui compte
18
Implantations
au coeur des régions

165 000 LOGEMENTS
ET
1 225 000 M²
commercialisés ou construits
depuis 1968

100%
des collaborateurs
sont actionnaires

AMÉNAGEMENT & TERRITOIRES, UN CHEF D'ORCHESTRE POUR LE QUARTIER

Aménagement & Territoires est la structure d'aménagement du groupe Kaufman & Broad, dédiée aux grands projets et à la création de quartiers. Ayant à sa disposition l'ensemble des ressources du groupe, elle peut établir une programmation équilibrée, associant tous les produits immobiliers nécessaires à la vie du futur quartier.

À partir d'un diagnostic territorial pointu et en concertation avec les élus, Aménagement & Territoires coordonne les urbanistes, architectes, paysagistes, écologues et bureaux d'études qui sauront concrétiser les ambitions partagées du projet.

Avec le quartier des Magasins Généraux, Aménagement & Territoires met pleinement en œuvre sa vision pour transformer une friche en un écoquartier où il fera bon vivre :

- Penser une programmation en phase avec les besoins du territoire et de ses habitants.
- Intégrer les nouveaux usages de la ville et prévoir ceux à venir.
- Capitaliser sur l'identité du lieu en conservant ses éléments les plus emblématiques.
- Réouvrir le site à la population dès la phase de concertation afin qu'elle se réapproprie ce morceau de ville.
- Réintroduire la biodiversité en désimperméabilisant et en créant des espaces naturels.

UNE DÉMARCHE D'URBANISME TRANSITOIRE POUR PRÉFIGURER LES USAGES ET RETISSER LES LIENS AVEC LE TERRITOIRE

Avant même le dépôt du permis d'aménager, une stratégie d'urbanisme transitoire a été mise en œuvre afin de préfigurer les futurs usages du site et d'initier une nouvelle relation entre ce territoire et ses habitants. Cette volonté forte s'est traduite par l'activation temporaire du site, situé dans un quartier jusqu'alors fermé du public.

L'objectif était clair : démontrer aux habitants comme aux élus et partenaires, que ce morceau de ville pouvait se transformer en un lieu de vie, de rencontre et d'expériences partagées. Pour ce faire, nous avons fait appel à un entrepreneur local, Arnaud Bassery, afin d'imaginer et de coordonner une occupation temporaire ambitieuse, avant le démarrage des travaux.

Les étés 2021 et 2022 ont ainsi marqué deux saisons de préfiguration riches en événements et en fréquentation avec 83 000 visiteurs accueillis et 5 000 m² de fresques murales co-produites avec l'artiste collectif Quai 36.

Ce succès populaire a permis de créer des souvenirs partagés, d'ancrer le site dans l'imaginaire collectif et de poser les fondations symboliques de sa transformation. Il a aussi

démonstré la capacité de l'urbanisme transitoire à engager une dynamique locale forte, avant même les premières phases de chantier. Une véritable préfiguration du futur quartier, vivant, ouvert et mixte.



CONTACT PRESSE

Emmeline CACITTI
Kaufman & Broad
06 72 42 66 24
ecacitti@ketb.com

Armand RIGAUDY
Primatice
armandrigaudy@primatice.fr
07 88 96 41 84

Retrouvez l'intégralité de ce dossier de presse et les visuels associés sur :

newsroom.kaufmanbroad.fr

