

RÉSIDENCE KOH-I-NOOR

BERNARD BÜHLER

ARCHITECTE

NOUVEAU CHAI

DE CHÂTEAU

BEYCHEVELLE

BPM ARCHITECTES

PORTRAIT

PERROT & RICHARD

ARCHITECTES

DOSSIER SOCIÉTAL

PETITS THÉÂTRES

L'ARCHITECTURE EXPOSÉE

PATRIMOINE

ATHÈNES

MATÉRIAUX

MÉTAUX EXTÉRIEURS

8,90 euros
septembre-octobre 17



Belgique et Luxembourg : 10 euros
Suisse : 14 CHF

ESPACE DÉDIÉ AUX IDÉES, À L'OPINION DES ACTEURS DE L'ARCHITECTURE

TRIBUNE LIBRE

MARC ROZENBLAT



Marc Rozenblat est directeur général de CDU. Il assure la coordination générale de tous les projets développés par CDU. Il met son expérience mais aussi son talent à fédérer les hommes au service de projets d'envergure dont il sait décrypter et anticiper tous les enjeux. Après vingt ans d'expérience dans l'immobilier et les assurances, Marc Rozenblat crée CDU avec Bernard Rayard.



▲
Écoquartier Camille-Claudel à Palaiseau
© CDU



◀
Logements à Boussy-Saint-Antoine. Agence BLM, Jacques Mouzon
© CDU

POUR OU CONTRE LES MACRO-LOTS ? ENTRETIEN AVEC ALEXANDRA FAU

Les anciennes usines Renault à Boulogne-Billancourt, le futur quartier des Groues à Nanterre, la ZAC Paris Rive Gauche, le Tripode à Nantes, Port Marianne-Jacques Cœur à Montpellier, l'îlot B3-C3 à Metz, la ZAC Lyon Confluence, figurent parmi les grands chantiers récemment confiés à des ensembliers capables de piloter et de coordonner différents acteurs (aménageurs, architectes, paysagistes, urbanistes...) à cette échelle. Parmi eux, CDU (Constructions et Développements urbains), passé maître dans le montage et l'expertise de grandes opérations, de plus de 70 000 m².

Le phénomène n'est pas nouveau mais tend à prendre de l'ampleur. Aussi nous semblait-il important d'offrir cette tribune libre à Marc Rozenblat – co-dirigeant avec Bernard Rayard de CDU – qui n'y voit que des atouts. La conception d'un îlot entier engage une meilleure compréhension du territoire, des enjeux politiques et des solutions à apporter. À cette échelle, il est possible de contrôler le développement du projet dans les cadres strictement définis, de tenir les engagements entre la phase de montage d'opération et la réalisation. Pour Marc Rozenblat, la conception de grands projets aboutit à une offre cohérente et concertée. C'est aussi l'assurance d'une certaine mixité : habitat, bureaux, commerces, équipements, jardins et parkings, n'en déplaise aux architectes détracteurs comme Jacques Lucan.

« Le macro-lot représente autre chose qu'une accumulation de bâtiments. C'est d'abord l'occasion de recréer une vie de quartier, un mode de vie fondé sur les relations entre voisins par l'entremise de services partagés financés par la taille de l'opération. C'est un engagement fort que nous prenons auprès des habitants comme des pouvoirs publics. » Une responsabilité dont se sent dégagé tout promoteur responsable d'une petite parcelle une fois livrée. Or, « ici nous sommes en charge d'un quartier, de son succès et de l'adhésion de ses habitants ». Pour y parvenir, CDU déploie une méthode qui s'exerce à tous les moments du chantier. Elle repose sur la scénarisation des différentes phases du projet. Les habitants fédérés en communautés urbaines rentrent en contact via une plate-forme numérique pour suivre en temps réel l'avancée des travaux, communiquer et échanger.

▶ Quartier de Maison-Blanche
à Neuilly-sur-Marne
© CDU



▶ Écoquartier Camille-Claudel
à Palaiseau
© CDU



« L'urbaniste voit du dessus, l'architecte voit en volume, nous on voit à 1,70 m », souligne Marc Rozenblat. Malgré la taille des surfaces constructibles, CDU ambitionne le sur-mesure dans le montage du projet, l'attention portée aux usagers, la diversité des activités. Il se fait l'artisan créateur de vie urbaine à une époque où la profession se complexifie chaque jour davantage et intègre de nouveaux acteurs, des associations, des fab labs, des coopératives, capables de relever les défis de la ville de demain...

En ce sens, « Réinventer Paris » a donné une impulsion nouvelle. Pour Marc Rozenblat, ce programme a complètement révolutionné « la méthode de consultations autrefois dictée par un regroupement de décideurs de la sphère publique. Il est apparu que des membres de la société civile étaient aussi porteurs d'idées, et d'intelligences pour la ville de demain. Nous sommes actuellement à un moment de transition où l'équilibre entre puissances publique et privée se cherche ».

Avec trois opérations d'envergure, l'écoquartier Camille-Claudel à Palaiseau (1 500 logements), le Moulon à Gif-sur-Yvette (1 000 logements) et le quartier de Maison-Blanche à Neuilly-sur-Marne (4 500 logements), CDU est en passe de devenir le plus important monteur d'opérations complexes d'Île-de-France.

Pour quels avantages ? Du point de vue des promoteurs et des pouvoirs publics, il est plus aisé de se concerter auprès d'un mandataire unique. Le chantier mené sur de grands îlots facilite la mutualisation des énergies et des coûts de fabrication (commandes groupées), de transport (montage d'une centrale à béton sur le site qui fournit tous les promoteurs et limite la circulation des « toupies »), de communication (mutualisation de la promotion et de la communication du programme en imaginant un seul document avec toutes les opérations à venir et une seule « maison du projet »). C'est aussi un gain de temps considérable sur la livraison des futurs quartiers stratégiques du Grand Paris. Seulement neuf mois se sont écoulés entre la consultation et le lancement des travaux des 1500 logements commercialisés pour l'écoquartier Camille-Claudel à Palaiseau. Ce grand projet qui rassemble quatre promoteurs (Bouygues Immo, Eiffage Immo, Kaufman & Broad, Nexity), livré entièrement en trois ans et demi, reste ainsi en phase avec le concept et les ambitions d'origine.

Si certains détracteurs des macro-lots reprochent un risque d'uniformité, Bernard Rayard répond en confiant à une palette d'architectes la conception des bâtiments (14 architectes sur le quartier Camille-Claudel et même 24 architectes sur Maison-Blanche avec 8 promoteurs), ce qui assure une variété de volumes, de hauteurs et de façades avec des typologies et des revêtements distincts. Cela n'empêche pas une recherche d'économies d'échelle et une gestion plus astucieuse des matières premières. CDU se mobilise pour mener des études techniques, des workshops avec, entre autres, le DomoLab de Saint-Gobain et les directeurs techniques des promoteurs, ce qui amène certaines fois à réviser des certitudes de chantier. Le cahier de prescription technique des promoteurs sélectionnés invite dès lors les architectes à repenser eux aussi leur conception en y intégrant l'économie du projet. Ce sont des économies sensibles, mais imperceptibles pour les usagers, que l'on trouvera réinvesties dans les services aux habitants du quartier. Une conciergerie gratuite propose de nombreux services (réception de colis, réservation de taxis, recherche de nourrices, bibliothèque d'outils de bricolage parfois...) à tous les habitants, y compris les locataires de logements sociaux. « La mutualisation de toutes les phases de conception et de réalisation engage un cercle vertueux qui permet de financer ces services. »

Marc Rozenblat entend par conséquent défendre sa vision de la ville de demain porteuse de relations de proximité et de lien social. « La vie se charge trop souvent de rétrécir nos rêves, aussi faut-il rêver, rêver en grand et en couleurs. »