

# Gérer les chantiers complexes

Spécialisée dans le montage et le pilotage de grands chantiers très complexes, CDU s'attaque à plusieurs grandes opérations en Île-de-France : écoquartier Camille Claudel à Palaiseau, quartier Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne, etc.

PAR STÉPHANE MARTIN

1 500 logements à Palaiseau (quartier Camille Claudel), 4 500 à Neuilly-sur-Marne (futur écoquartier Maison Blanche) : les projets d'aménagement pilotés par Constructions et Développement Urbains, CDU, se distinguent par leur ampleur... Il est vrai que la société CDU, fondée par Marc Rozenblat et Bernard Rayard, vise grand. Elle cible les chantiers urbains menés à l'échelle de tout un quartier. L'idée est en effet d'apporter de l'unité et de la cohérence entre tous les promoteurs, avec l'ambition de parvenir à livrer immeubles et commerces en même temps.

## MONTAGE EXPRESS

« L'idée nous est venue en marchant », confie Marc Rozenblat, directeur général de CDU. « Les aménageurs préparent de beaux dessins, de belles images du quartier fini. Mais le nouveau quartier se réalise généralement par petits bouts et met de dix à quinze ans avant de se terminer. Les premiers arrivants dans un nouveau quartier doivent subir de longues années de travaux et de nuisances diverses. Cela devient vite invivable. » Peu à peu l'idée germe : proposer un service de coordination pour les très grands

Boussy-Saint-Antoine.



Central Park du Grand Paris.

chantiers. « Nous concevons ces quartiers, non pas comme une somme d'immeubles qui se réaliseraient successivement, mais comme un véritable morceau de ville, appelé à être conçu, réalisé et livré dans sa totalité, dans un délai restreint, en une seule fois », souligne Marc Rozenblat qui, après 20 ans passés dans l'immobilier et l'assurance, a décidé de fonder CDU avec Bernard Rayard. Ainsi, à Palaiseau, le quartier Camille Claudel, de 1 500 logements et 140 000 mètres carrés de commerces, est livré en une seule fois, en 2016. CDU remporte l'appel à consultation en fédérant quatre promoteurs : Bouygues, Immobilier, Eiffage Immobilier, Kaufman & Broad et Nexity. Le montage de l'écoquartier (l'un des plus grands de France) s'effectue en neuf mois et les travaux sont réalisés en trois ans et demi. CDU, mandataire du groupement des promoteurs, s'adjoit pour l'occasion les compétences de l'agence François Leclercq Architectes Urbanistes. Une plateforme collaborative est aussi mise en place afin de coordonner l'ensemble des interlocuteurs de l'opération.

## MUTUALISER LES MOYENS

Pour la direction de Constructions et Développement Urbains, cette nouvelle forme de gestion permet aussi de mettre en commun de nombreux éléments (matériaux, outils, etc.) et de faire ainsi des économies d'échelle. « Lorsque, par exemple, 4 promoteurs réalisent une opération, chacun achète son propre béton, ses fenêtres... chacun réalise son opération de son côté. Nous, nous procédons différemment. Nous montons une centrale à béton sur le site et les promoteurs viennent se servir directement, c'est moins cher et cela réduit considérablement la circulation de « toupies » (les camions à béton) », poursuit Marc Rozenblat. Autre forme de mutualisation : le regroupement de la promotion. Afin d'éviter que chacun des promoteurs ne vende l'opération de son côté, CDU propose de réaliser l'ensemble du dossier de présentation. Un seul document récapitule toutes les opérations à venir dans le quartier. De la même façon, une seule « maison du projet », qui regroupe toutes les informations sur le futur quartier, accueille les visiteurs.



Palaiseau.



Quartier Maison Blanche.

Autre conséquence originale de la « méthode CDU » : la volonté de développer des services aux futurs résidents... Selon la société, la mutualisation du chantier entre les promoteurs génère des économies d'échelle qui sont aussi investies dans des services aux futurs habitants. À Palaiseau par exemple, la conciergerie intégrée de CDU offre de nombreux services : réception de colis ou courses, réservation de taxis, recherche de nourrices... Une bibliothèque d'outils (avec perceuses, établi, outils divers...) est aussi parfois mise gratuitement à disposition.

## LES QUARTIERS DE DEMAIN

Au-delà de la coordination, CDU souhaite aider les collectivités à « inventer » l'aménagement urbain du XXI<sup>e</sup> siècle. Ainsi, pour le futur écoquartier Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne, Marc Rozenblat affirme qu'une attention particulière a été portée au développement durable. Cet immense chantier (4 500 logements et une surface globale de 59 hectares) mixera bâtiments neufs, réhabilités, individuels, intermédiaires et collectifs (30% de logements



Marc Rozenblat, directeur général de CDU.

« Les aménageurs préparent de beaux dessins, de belles images du quartier fini. Mais le nouveau quartier se réalise généralement par petits bouts et met de dix à quinze ans avant de se terminer. »

sociaux). Ici, pas de miracle : impossible de tout construire en une fois. « Nous allons diviser l'opération en quatre quartiers de 1 200 logements. Ici, nous sommes co-aménageur avec GPA (Grand Paris Aménagement) et mandataire d'un groupement de huit promoteurs », détaille le directeur de la société.

CDU s'est aussi attelée à la conception d'un dossier encore plus ambitieux : la transformation du parc de La Courneuve en « Central Park » du Grand Paris. Porté par l'architecte Roland Castro, le projet est pour l'instant en stand-by. L'opération envisagerait la construction de milliers de logements dans un quartier totalement autonome au plan énergétique. Le parc serait ainsi transformé en zone d'attractivité pour les six villes voisines : La Courneuve, Saint-Denis, Stains, Garges-lès-Gonesse, Le Bourget, Dugny. Des manifestations d'habitants et d'associations, inquiets par la bétonisation du quartier, le lancement d'une pétition et le changement d'avis de certains élus concernant cette opération ont pour l'instant donné un coup d'arrêt au projet. Marc Rozenblat reste cependant optimiste. Il estime que si la France obtient les Jeux olympiques de 2024, les projets d'urbanisation autour du parc de La Courneuve seront relancés : « Le parc se situe au cœur des JO avec d'un côté le centre international et le village de la presse, de l'autre des équipements sportifs. Cela redonnerait tout son sens au projet. » Affaire à suivre, donc... ●