



ARTICLE ENRICHİ

## COMMENT A ÉTÉ CONÇUE LA PREMIÈRE VILLE DURABLE DANS UN PARC DU GRAND PARIS

**Marc Rozenblat, avec son associé Bernard Rayard, conçoit les projets résidentiels et les projets de quartier les plus complexes et les plus importants du Grand Paris. Sa méthode totalement originale lui a permis de débloquer le "Central Park de la Courneuve" : une mini ville durable équivalent à 25.000 logements sur 1,7 million de mètres carrés. Et Marc Rozenblat va vite : la première pierre devrait en être posée en 2017. Dans les prochains mois, son projet de piétonisation de l'avenue Foch -et les logements qui vont avec- sera présenté au Conseil de Paris et, vraisemblablement, un concours international lancé dans la foulée. Détails de sa méthode.**



L'équipe du Central Park : Bernard Rayard, Sophie Dénissot, Marc Rozenblat, Roland Castro, Sylvia Casi et François-Xavier Monaco (Crédits : CDU)

**La Tribune. Comment devient-on spécialiste en projets urbains complexes, spécialiste en projets que les autres n'arrivent pas à monter ?**

**Marc Rozenblat.** Ce n'était pas notre idée à l'origine. Elle s'est imposée au fil du temps, dans un secteur, le logement, où tout devient plus compliqué, plus coûteux et plus réglementé. Que l'on travaille sur 5.000 ou 50.000 m<sup>2</sup>, c'est aussi complexe, à tel point qu'il est aujourd'hui extrêmement difficile de monter une petite opération et de réaliser quelque chose de bien. Les réglementations font exploser les coûts et leur application dans les petites opérations se fait au détriment de la surface des appartements, de leur prix, et des services pour lesquels il n'y a plus aucune marge possible. Les cahiers des charges sont tellement lourds qu'ils obligent à faire du tout-venant. En revanche sur de grandes opérations, on ouvre des possibilités de mutualisation qui permettent des constructions innovantes et de grande qualité. Les très grosses opérations sont paradoxalement moins compliquées...

**... mais elles supposent d'autres modèles économiques ?**

Elles supposent surtout de n'avoir aucun a priori sur les grands territoires. Traditionnellement, avec un terrain de 150.000 m<sup>2</sup>, le schéma est toujours le même : la collectivité crée une ZAC (zone d'aménagement concerté) et sort des logements par tranches pendant 10 ans ou plus. Le réflexe depuis des lustres : on fait une ZAC parce qu'on sait faire des ZAC et que l'administration aime faire ce qu'elle sait faire. Mais les conséquences sont terribles. D'abord, parce que cela renchérit le coût du foncier qui devient forcément de plus en plus cher à acheter et à porter au fil des années, au fur et à mesure de l'opération. Ensuite les premiers arrivants sont condamnés à habiter pendant 10 ans au milieu des grues, des camions, de la poussière et, bien sûr, sans commerce parce que la zone de chalandise n'est pas suffisante.

Une qualité de vie déplorable. Enfin, il n'y a aucune mutualisation des coûts possibles, les promoteurs et constructeurs se succédant les uns aux autres sans cohérence.

## **IL FAUT INVERSER LES LOGIQUES TRADITIONNELLES DES GRANDS PROJETS URBAINS**

### **Comment alors produire beaucoup plus pour moins cher ?**

En inversant la donnée. Au lieu de dire "il y a 1.500 logements à faire, on va y aller petit à petit", on sort tout d'un coup ! Les avantages sont évidents : le terrain est acheté en totalité dès le début, il n'y a donc pas de portage et le foncier sort infiniment moins cher. Ensuite, les quartiers sont livrés dans leur totalité et l'on y vit bien tout de suite. Enfin, c'est l'essence de notre métier, on peut réunir tous les promoteurs et discuter avec eux de ce que l'on va mutualiser et de la manière dont on se répartit le travail. Avec, par exemple, une seule centrale à béton pour tout le monde installé sur site, le béton devient moins cher, les rotations de camions sont plus courtes et la gêne pour les riverains moins grande. C'est ce que nous faisons sur le chantier Camille Claudel à Palaiseau qui est l'un des plus gros chantiers de France avec 1.200 ouvriers en pointe de chantier et 19 grues. Mais on y a réduit tous les temps de chantier, on a minimisé la gêne avec des camions qui ne parcourent que 200 mètres avec leur béton. Camille Claudel, c'est un record : nous allons sortir 1.500 logements en trois ans et demi. Trois ans et demi entre l'appel d'offres et la remise des clés pour un quartier totalement fini et entièrement habitable, c'est un record.

## **PLUS LE PROJET EST GRAND, PLUS ON PEUT INNOVER ET LIVRER DE LA GRANDE QUALITÉ**

### **La mutualisation vous permet de dégager des marges pour proposer des services innovants ?**

Bien sûr, c'est le cas de la conciergerie à Camille Claudel. Et surtout celle de Maison blanche à Neuilly-sur-Marne: nous allons sortir 4.500 logements avec 3 conciergeries très innovantes, des réseaux de partage intégré, du partage de voitures, de la garde d'enfants, un réseau de communication entièrement gratuit et non-piratable puisque tout le quartier sera **Li-Fi** -en Internet par la lumière. Nous ne faisons pas de logements, nous créons des quartiers, c'est notre originalité et la raison de notre méthode. Les gens ne veulent pas habiter un appartement, ils veulent vivre dans un quartier. Mais, pour réaliser des quartiers où les gens ont envie de vivre, il faut des opérations de grande taille. L'urbanité dépend des grands projets. Sur 3.000 m2, on peut juste essayer ne pas perdre d'argent.

## **TOUS LES ÉLUS ET TOUS LES PROMOTEURS SOUFFRENT DE L'HYPER RÉGLEMENTATION**

### **Vous êtes un ensemblier, un accélérateur de projets. Quels rapports avez-vous avec les promoteurs, les constructeurs et les collectivités ? Vous vous glissez en fait entre eux, pas de jalousies ?**

Tout va bien car tout promoteur veut gagner du temps et de l'argent. Tout le monde veut que ça aille vite. Un maire n'est pas forcément un adepte de la ZAC ni un farouche partisan du réglementaire inutile : il veut même gagner du temps pour que ce ne soit pas son successeur qui tire les marrons du feu ! Mais, surtout, on ouvre aux promoteurs des marchés qu'ils n'auraient peut-être jamais eus sans nous. Nous ne faisons pas leur métier, nous ne sommes pas en concurrence et cela aide considérablement. Les maires connaissent les promoteurs par cœur et les voient venir de loin. Mais ils n'ont pas besoin d'un seul promoteur, ils en veulent plusieurs car ils ont besoin de constructions diversifiées, adaptés aux goûts et possibilités de populations très diverses. Or chaque promoteur a sa spécialité et les maires le savent. Nous,

dans un projet global de quartier, nous utilisons chacun sur son savoir-faire. Sur Camille Claudel, Bouygues s'est occupé de l'entrée de gamme, Appolonia des duplex, d'autres du bourgeois traditionnel etc... Lorsque l'on crée un quartier on demande à chacun de faire ce qu'il fait le mieux de manière à ce que tout le monde trouve l'endroit où il veut habiter. On ne fait pas un quartier comme on fait du logement

### **AVEC DES PETITES OPÉRATIONS DE LOGEMENT, ON PEUT JUSTE NE PAS PERDRE D'ARGENT**

#### **Aucun promoteur ne développe dans le logement des opérations de taille suffisante pour vraiment innover et faire de la grande qualité ?**

Dans le résidentiel, aujourd'hui, les très grands du secteur réalisent des opérations de 200 ou 300 logements en moyenne. Ce n'est pas énorme. Dans le résidentiel ce sont souvent des nains. Le résidentiel c'est un petit marché en fait. Et comme leurs opérations sont petites et les marges en conséquence, dès qu'ils ont trouvé la bonne martingale, ils la reproduisent partout. Nous on n'est pas des promoteurs, on ne refait pas deux fois la même chose et c'est le volume de l'opération qui nous permet d'assurer cette diversité. Pour répondre à l'appel d'offres sur Maison Blanche nous avons vraiment innové puisque nous avons répondu en fédérant l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne que dirige Thierry Lajoie et 8 promoteurs qui ont dit dès le départ qu'ils garantissaient la sortie de l'opération ! Evidemment cela rassure le donneur d'ordres et après on peut se répartir le travail avec équité et créer un vrai quartier.

#### **Pratiquement, comment avez-vous réussi à débrouiller ce projet terriblement complexe, que tout le monde pensait mort-né, le Central Park du Grand Paris à la Courneuve ?**

L'idée c'est Roland Castro. Nous nous connaissons depuis très longtemps. Début 2014, juste après que j'ai rendu publique notre idée sur la transformation de l'avenue Foch, il m'en a reparlé. Il était persuadé comme tout le monde que le classement du parc de la Courneuve en zone Natura 2000 bloquait tout. Je suis juriste, je me suis plongé dans le dossier. Première surprise : contrairement à ce que tout le monde répétait en boucle, le classement Natura 2000 n'empêche pas la construction. Il suffit de compenser ce qui est détruit par la création d'une zone équivalente. Evidemment cela ne s'était jamais fait à une telle échelle, mais c'était possible ! Et puis deuxième surprise : la compensation était déjà prête mais personne ne la voyait. Dans les années 1970, l'Etat s'était en effet mis en tête de créer une autoroute pour connecter l'A1. Alors pendant des années il a acheté des terrains. Et puis un jour quelqu'un s'est dit que trouver en son milieu le parc de la Courneuve pour y faire passer l'autoroute, n'était pas écologiquement très futé. L'Etat a donc tout abandonné, mais les terrains sont toujours là, une superbe coulée verte que l'on va pouvoir utiliser pour compenser la construction du Central Park.

### **LE CENTRAL PARK RAPPORTERA À L'ETAT ENTRE 6 ET 8 MILLIARDS D'EUROS**

#### **La levée de l'hypothèque écologique ne rend pourtant pas automatiquement viable un projet de près de 25.000 logements ?**

Non. D'autant que monter des projets et demander 300 millions à l'Etat ce n'est pas mon truc. Si je monte un projet, l'Etat ne doit pas mettre d'argent. Et là, nous sommes tombés sur « LE » miracle : tous ces terrains, les 417 hectares, n'ont en fait qu'un seul propriétaire, le Conseil général de Seine-Saint-Denis ! Et dans ses comptes, ils sont inscrits pour zéro ! Ce sont des terrains sans valeur puisque classés en Natura 2000 ! Expliquer à un conseil général qu'il va gagner des centaines de millions d'euros en vendant ses terrains, qu'il va créer des dizaines de milliers de logements et des dizaines de milliers d'emplois, sans dépenser un euro, cela facilite

bien évidemment la discussion.

### **Tout était possible, il suffisait de regarder le dossier sous un autre angle ?**

Je ne sais pas pourquoi d'autres ne se sont pas donnés la peine de regarder, mais oui tout était possible. Mais surtout nous sommes arrivés au bon moment avec le bon dossier. En pleine crise, avec des entreprises de construction en péril, des architectes qui souffrent, une pénurie de logement et surtout aucun grand projet réjouissant qui donne de l'optimisme... on est bien tombé. Le projet est beau, il ne va pas coûter un centime à la puissance publique et va même lui rapporter quelques milliards. Entre la vente des terrains, les DMTO, la TVA, on peut estimer que, "à la louche", ce sont entre 4 et 6 milliards de recettes pour la collectivité, entre l'Etat et le CG de Seine-Saint-Denis. Et ce même secteur public n'aura, lui (toujours "à la louche" !), "que" 700 à 800 millions d'euros à mettre dans les équipements publics, des écoles à la voirie. Un grand projet d'aménagement en France équilibré financièrement, je n'en connais pas. Un projet qui gagne de l'argent, encore moins. C'est le plus grand projet d'aménagement de France et vraisemblablement d'Europe qui va faire gagner de l'argent à l'Etat, répondre à la demande de logements et créer de l'emploi. Donc pourquoi on ne le ferait pas ?

### **FAIRE DES QUARTIERS, C'EST DE LA POLITIQUE. ET LÀ, ENCORE PLUS**

#### **N'est-ce pas aussi parce que c'est un projet d'aménagement politiquement très fort qu'il va voir le jour ?**

Bien sûr. Nous faisons de la politique. Faire des quartiers, c'est faire de la politique. Faire ce projet c'est encore plus faire de la politique. C'est une nouvelle centralité pour l'Île de France que nous proposons de créer. L'avenir de l'Île de France, l'avenir du Grand Paris se joue là dans le nord de Paris. Et avec le Central Park, nous impactons toute la zone. Le Bourget avec son aéroport et 1,5 million de m<sup>2</sup> à construire autour, prend un autre sens. Tout cela va drainer du monde dans cette zone entre le Stade de France et Roissy : les terrains de PSA à Aulnay, c'est 176 hectares à aménager c'est plus grand que La Défense ; l'aménagement de la zone de Gonesse également. La question est de savoir comment va-t-on aménager tout cela et organiser le développement. Est-ce que l'on va zoner comme d'habitude avec l'industrie et les bureaux d'un côté, les habitations de l'autre et, une fois de plus, bourrer les autoroutes et les métros ? Ou arrêter le zonage et construire un territoire vivable ?

### **L'ESSENTIEL, C'EST D'ALLER VITE**

#### **Grand Paris Aménagement que dirige Thierry Lajoie sera en charge du Central Park et de la zone autour. C'est un projet essentiel pour le Grand Paris, la future Métropole doit-elle s'en emparer ?**

La structuration politique de la métropole va prendre du temps. Nous nous n'avons pas de temps. Le Central Park est projet ouvert. C'est d'ailleurs plus un scénario qu'un projet ; nous ouvrons des possibles, cela va changer au fur et à mesure et c'est tant mieux. En revanche en pensant globalement on mutualise et on fera la première ville durable. Mais il faut aller vite, en tension, pour éviter que le projet se délite. Notre méthode est simple : la puissance publique fait ce qu'elle sait faire, c'est-à-dire le réglementaire et la programmation publique et tout le reste elle le laisse au privé. Le travail va se faire en parallèle : pendant que la puissance publique fait son travail, les autres, les architectes, les promoteurs, commencent à faire les études de façon à ce que lorsque l'Etat aura fini sa part, on puisse déposer les permis de construire. Il ne faut pas travailler les uns après les autres mais en même temps et nous poserons la première pierre en 2017. Et pour ne pas être bloqué par les recours, il faut créer une maison de projets et travailler, dès maintenant, avec la population, faire parler les gens et prendre en compte ce qu'ils disent.

**JEAN-PIERRE GONGUET**

---

**POUR ALLER PLUS LOIN**

**IMAGE**

Le quartier de la gare de la  
Tangentielle