

# Une opération exemplaire de valorisation urbaine à Choisy-le-Roi

Entretien avec Alain BONHOMME, Directeur Général des  
Cités Jardins de la Région Parisienne (CJRP), membre du Réseau Batigre



## Biographie



**Alain Bonhomme en 7 faits-clés**

- 1994 Directeur Général (Paris)
- 1995 SA Courcouronnes 917  
→ Habitat et Services  
de Paris (Paris)
- 1998 Directeur d'OP Directeur des  
Murs (Paris)
- 1997 Adjoint municipal de mairesse  
socialiste au 14<sup>ème</sup> arrondissement  
de Paris (Paris)
- 1994 Responsable opération d'un  
programme d'opérations pour  
OP (Paris)
- 1999 CGR - Management immobilier -  
CGR (Paris)
- 2000 Directeur général des CJRP  
(Cités Jardins de la Région  
Parisienne) (Paris)

Comment, à partir d'un site en désuétude de près de 6 hectares  
appartenant à CDF SUEZ, créer 250 logements sociaux,  
100 logements en accession sociale à la propriété, une école ma-  
ternelle et un CHRD ?

### Pouvez-vous présenter les Cités Jardins de la Région Parisienne ?

Les CJRP agissent dans le logement social depuis plus de quatre-vingt ans !

C'est l'une des plus anciennes SEM de France encore en activité sous son nom  
d'origine. La première opération fut la Cité Jardins d'Orgermes composée de 6048  
logements dans 817 pavillons (non accolés). Actuellement propriétaire et gestion-  
naire de plus de 1000 logements, elle assure mener une stratégie de développe-  
ment d'une offre variée de logements destinée à répondre en partie aux besoins  
de logements sociaux des résidents d'EDF et de CDF SUEZ en Île-de-France, et à  
contribuer aux politiques de Habitat des collectivités locales.

Ce développement ne doit pas faire oublier au maintien du parc ancien dans un  
bon état d'entretien, de maintenance, et de sécurité. En devenant membre du  
Réseau Batigre en fin 2011, nous nous sommes engagés à participer à l'animation  
de son management et à partager ses valeurs et nos réalisations des services opé-  
ratifs du CRB Régionalisés et de ses expertises.

### Quelles sont les caractéristiques de l'opération de valorisation de Choisy-le-Roi ?

En 2009 afin de répondre à ses besoins de développement les CJRP ont acquis à CDF  
SUEZ 4 ha de foncier qui hébergeront une offre patrimoniale destinée à long terme au  
logement des résidents de l'ancienne zone à qui elle leur offre. En étroite collaboration avec  
le ville de Choisy-le-Roi nous avons conçu cette opération de valorisation et d'intégration  
qui se situe dans le quartier des Garennes.

L'ensemble de ce foncier est constitué de 3 secteurs (ils et Charentonne) qui vont  
accueillir à terme, 200 logements sociaux (PLS PLUS PLM) pour le compte et  
sous maîtrise d'ouvrage CJRP une centaine de logements en accession sociale à la pro-  
priété (maître d'ouvrage Groupement PARADIS pour 48 appartements et BNP&P pour  
48 appartements), une école maternelle de 18 classes de la ville de Choisy-le-Roi et un  
CHRD de 80 lits dans l'opération des COALIS.



### Comment a été conçu ce nouveau quartier ?

Globallement, la volonté architecturale de l'aménagement de répondre au site repose sur la création d'un passage urbain diversifié respectant le caractère du quartier.

Pour le secteur Charentais, au centre, il s'agit de concilier le projet urbain et l'esprit local existant, et d'assurer une transition entre des zones résidentielles existantes et le secteur pavillonnaire. Les constructions nouvelles sont intégrées dans le passage du quartier par un système d'appariement adapté. Enfin, nous avons souhaité conserver des espaces verts en caser d'îlots, en fonction de l'implantation des constructions.

Pour le secteur Île, au nord-est, il s'agit de conserver le cadre de verdure existant, de construire des maisons individuelles avec jardins privatifs respectant la végétation existante et dans la même forme que l'architecture des pavillons. En outre, deux modules de logements sont implantés au niveau des arbres.

### Les DDT

Éléonore Brun-TOB

Site P29+P30, maître d'ouvrage privé, regroupé

120 logements avec 607 m<sup>2</sup> de jardins (un appartement/jeu)

Acteurs privés : DDT et DDT SaG

Superficie : 200 logements répartis en

12 appartements et 13 pavillonnaires

10 logements pour une école et 100 m<sup>2</sup> de jardin,

et 100 m<sup>2</sup> de jardin en 200 m<sup>2</sup> de jardin

120 logements sur un 200 m<sup>2</sup> de jardin sur un 200

20 m<sup>2</sup> de jardin

Partenaires : Bureau d'Architecture SA

Projet : Pascal JEAN-PIERRE DDT

Maître d'ouvrage : Bureau d'Architecture SA

Directeur général : Pascal JEAN-PIERRE

200 m<sup>2</sup> de jardin sur un 200 m<sup>2</sup> de jardin sur un 200



Lot 1 - Pinways

«Nous préparons ce dossier depuis vingt-cinq ans. Nous sommes en 1990 avec l'idée dans le parlement de Charleroi, mais pas de vote final car les choses ont été réaménagées afin de desservir le quartier et d'y faciliter la circulation.

«Étude des opérations de construction sur une démarche de haute Qualité Environnementale, répondant à des performances précises (TSE) et BBC selon les bâtiments.

Afin de respecter le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les logements sont construits à un niveau au-dessus du sol qui correspond aux plus hautes eaux. Les résidents/chauffés offrent ponctuellement une transparence aux les périodes à travers les parois permettant une vue sur les espaces verts depuis le domaine public.

### Où l'opération se voit-elle aujourd'hui ?

La voirie R6 est achevée.

Pour le secteur Charlerois, les deux premières opérations de 52 logements et de 49 logements de QRP sont livrées, ainsi que les 48 logements du Groupe BRCADE et les 48 logements de INFRAP. Sont en cours : Notre maternelle, 10 BRQ et les deux dernières opérations de QRP (117 logements sociaux au total), dont les livraisons sont prévues en 2014 et 2015.

### Comment les QRP arrivent-elles à mener une opération aussi importante ?

Une opération de ce type ne peut être menée qu'en équipe. Autour des QRP et de la ville de Charleroi-Mat, plusieurs partenaires ont été mis à contribution, dont notamment le Groupe BRCADE, INFRAP et COALISE en tant que promoteurs réalisés pour l'opération à la propriété et 10 BRQ ; le cabinet d'architecture ASA en tant

que chargé de permis d'aménager les cabinets d'architectes Canal (Jacques, François, Carsten, Lutz et Rogiers), ASA en tant que TCE ; GEMBLARRO CONSULTING (développement), OFIC les cabinets HESLON et HENDUY ont complété l'équation, notamment à la réalisation du projet dans le cadre de missions d'APQ pour le compte des QRP.

### Comment se présente le bilan d'aménagement ?

Il est parfaitement équilibré, avec un total de près de 700 lots d'œuvres. En réponse à l'acquisition du terrain les fins de mission et l'aménagement proprement dit. En matière de besoins de lot et la répartition des parcelles concernées par les QRP, il faut noter que le foncier aménagé destiné aux QRP pour y réaliser du logement social a été valorisé au prix de 130 euros par m<sup>2</sup> SMQV et qui est resté à son maximum pour cette opération en zone géographique à tendre.

Page suivante par Michel Joret

## Un partenaire immobilier "reconnu d'utilité professionnelle"



« ... Notre expertise des affaires immobilières, associée à la spécialité des constructions de nos clients... »

« Au-delà des 400 projets réalisés dans la France entière, G&G est un AAD indépendant et une référence reconnue depuis plus de 40 ans notamment dans le secteur résidentiel individuel... »

G&G est l'un des professionnels de l'AAD, des experts du montage de la technique de construction et de la qualité constructionnelle qui travaillent dans complémentarité à votre service pour mener à bien vos projets dans les meilleures conditions.

G&G est à votre disposition dans le cadre de l'opération de votre futur projet de construction, et en étroite collaboration avec vos autres intervenants.

Expert technique, réglementaire et économique, G&G accompagne et conseille ses clients tout au long de leurs projets, de la définition de programmes jusqu'à l'achèvement de fin de la période de parfait achèvement.



Logement - Marseille

garanties qualité, gestion d'appareils des affaires immobilières, adhésion à la compétence et à la maîtrise des projets qui la caractérisent.

G&G est le « *châli* » incontournable chargé de faire passer le projet des idées d'ouvrage à l'accomplissement opérationnel de celui-ci et aux interventions à l'issue de chacune, afin que le projet devienne réalité.



Notre premier objectif est bien sûr le respect, dans le budget fixé, de la qualité de votre réalisation pour vous permettre l'accomplissement de vos projets à court, mais aussi à long terme de vos futures réalisations.

Notre adresse est  
[www.gagnon.fr](http://www.gagnon.fr)



CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS PLUSIEURS CHAMBRES LE ROI DU QUARTIER CHARENTAIS

