

DReAM : mandataire d'un groupement pour 75 000 m² à Gif-sur-Yvette avec l'EPPS



Un ensemble de 75 000 m², à dominante résidentielle, sur la commune de Gif-sur-Yvette a été confié, après concours, par l'Etablissement Public Paris-Saclay à DReAM (mandataire), Altarea Cogedim, Eiffage Immobilier et Vinci Immobilier. Bruno Halluin, président du directoire de DReAM, à l'origine de la création de ce groupement, présente le projet.

M² Pouvez-vous, tout d'abord, resituer l'activité de DReAM ?

Bruno Halluin : Nous avons créé DReAM en 2010, avec Eric Rullier de Bettex, Président du conseil de surveillance et, parallèlement, Président-directeur général de Compagnie Foncière du Dôme. DReAM est une société de promotion indépendante, à la fois experte sur ses territoires-cibles et polyvalente dans les produits. Opérations mixtes et problématiques urbanistiques font partie de son champ d'intervention, principalement en Ile-de-France. Parmi les récentes réalisations : 2 900 m² de bureaux à Bondy, au pied de la gare RER E, une résidence seniors de 123 logements à Villecresnes dans le Val-de-Marne, ou encore deux opérations à Massy, l'une de 7 500 m² regroupant une résidence étudiante et de tourisme



ERIC RULLIER DE BETTEX



BRUNO HALLUIN

accompagnée de commerces, l'autre de 112 logements en cours de construction.

M² Quelle a été la genèse de votre candidature lors de la consultation de l'EPPS ?

B. Halluin : Le concours avait pour but de développer des orientations urbaines et architecturales, et de proposer des réponses immobilières en fonction d'un plan cadre et d'une programmation pré-définis par l'aménageur. D'une part, nous connaissions bien ce bassin de vie à

fort potentiel où nous avons déjà réalisé des opérations. D'autre part, l'idée-force de la constitution de l'équipe projet a été d'assembler des compétences et des moyens sous une forme singulière en conjuguant **la puissance de grands groupes** avec **l'agilité** d'une entité indépendante, en l'occurrence **DReAM**.

DReAM a fédéré quatre maîtres d'ouvrage, parmi lesquels notre propre structure. Les trois autres partenaires sont : **Altarea-Cogedim, Eiffage Immobilier et Vinci Immobilier**. Nous avons aussi associé à notre travail :

- un architecte référent, Ateliers 2/3/4,
- un assistant à maîtrise d'ouvrage urbain, CDU,
- un paysagiste, Land'Act,
- un AMO environnemental les ENR.

Des partenariats complémentaires vont permettre d'affiner certaines dimensions comme les logements sociaux et les surfaces commerciales. ...

M² Quelles sont les composantes du projet lauréat ?

B. Halluin : Le programme comprend 64 000 m² de logements en accession libre ou à prix maîtrisés, et sociaux, soit 850 unités d'habitation, une résidence étudiante de 5 000 m² d'une capacité de 200 lits, 6 000 m² de commerces et d'équipements de proximité en pied d'immeubles. Il s'agit du lot A de la première phase du quartier de Moulon à Gif-sur-Yvette, à proximité de l'École Normale Supérieure de Cachan et de l'École Centrale Supélec. Les deux établissements seront livrés à l'horizon 2017-2018. A terme, le quartier accueillera 180 000 m² de logements familiaux, 90 000 m² de logements étudiants et 50 000 m² de services, commerces et équipements.

M² Quels sont les atouts du groupement formé par DReAM ?

B. Halluin : Le groupement partage une même vision globale dont l'objectif est de valoriser la qualité urbaine du projet d'aménagement. Le mode opératoire adopté permet à chaque partenaire de s'engager pleinement dans ce cadre, tout en dotant la proposition de ses atouts spécifiques : engagements sur les délais, créativité, réactivité, permanence de contact et capacité d'écoute, garanties financières propres. Un tel état d'esprit permettra l'élaboration de solutions innovantes pour la conception des logements, des espaces extérieurs ou l'optimisation des problématiques liées à l'eau et aux sources d'énergie, ou encore la mutualisation des places de parking... Nous prenons véritablement en compte l'intérêt des futurs utilisateurs et projetons un fonctionnement optimal, tout en apportant les garanties indispensables au bon déroulement technique, financier, et relationnel.

M² Vinci Immobilier, Eiffage Immobilier, Altarea Cogedim, DReAM mandataire du groupement. Comment s'articule le rôle de chacun ?

B. Halluin : L'une des originalités du montage réside dans l'engagement à



25 % de chaque promoteur, dans la totalité de l'opération via 25 % de chacune des SCCV constituées. Toutes les parties prenantes sont, de la sorte, solidaires d'un risque global partagé, dans la réflexion comme dans l'action. Un leader opérationnel sera désigné pour conduire la réalisation de chaque partie du futur éco-quartier.

Concernant DReAM, au-delà de notre implication dès les prémices de la consultation et de notre prise de risque financier, nous allons poursuivre, en qualité de mandataire, le rôle de coordination déjà exercé pour le concours. J'assurerai pour ma part, au nom de DReAM, la continuité relationnelle avec les responsables des différents services de l'EPPS de la ville de Gif-sur-Yvette et de la CAPS.

M² Quel est le calendrier des grandes étapes à venir ?

B. Halluin : Des ateliers d'urbanisme sont d'ores et déjà en cours, en collaboration avec les collectivités, l'EPPS et les urbanistes de la Zac (MSTK et

OMA). De ce travail seront finalisées les orientations retenues à l'intention des futures équipes de maîtrise d'œuvre. L'Atelier 234 en tant qu'architecte coordinateur du groupement, assure la cohérence avec le projet lauréat. Des consultations îlot par îlot vont être engagées. Elles seront suivies, au premier trimestre 2016, de la sélection des lauréats. Les dossiers de permis de construire seront déposés à la fin du premier semestre de la même année. Le démarrage des travaux est programmé pour début 2017. Les premières livraisons sont prévues pour le 1^{er} trimestre 2019. Elles s'échelonnent ensuite tout au long de l'année. ■



86 rue du Dôme
92514 Boulogne cedex
01 47 61 81 15
www.dream-promotion.fr
contact@dream-promotion.fr