

## Compte rendu Comité technique n°2 NPNRU Tarterêts – 21 décembre 2017

### Partenaires présents

Perrine PASSOT	GPS
Pierre LIETAR	GPS
Gwenaële DUVAL	RIF
Céline GEFFRAY	Plurial Novilia
Mourad BOUTOUHA	ADOMA
Jean-Stéphane MICHARD	ADOMA
Said ELHOJAJI	Conseil citoyen
Pierre MICHEL	Conseil citoyen
Mohamed ZOUAOUI	Conseil citoyen
Ahcène BRIGHET	Mairie Corbeil-Essonnes
Audrey VERNET	Mairie Corbeil-Essonnes
Florence DEVAUX	Mairie Corbeil-Essonnes
Muriel HAMERSTEHL	Mairie Corbeil-Essonnes
Evelyne GAUTHIER	Mairie Corbeil-Essonnes
Catherine VIERNE	Mairie Corbeil-Essonnes
Ruben BRINTON	Mairie Corbeil-Essonnes
Germaine DERUEL	Mairie Corbeil-Essonnes
Agathe DUMINY	Action Logement
Naoual GAGAZ	Logement Francilien
Mathilde GOURBESVILLE	ANRU
Florian LEDUC	DDT
Baptiste DURAND	GPA
Laurent BECARD	BECARDMAP
Virginie REVOL BILLET	Objectif ville
Thomas DROZ	Paule Green
Mathieu Ghezzi	Ville ouverte
Gontran MESRE	Iter

### Echéances et études en cours :

La mission menée par Becardmap est en phase pré-projet.

Les études réalisées par les bailleurs sont pour la plupart lancées voire achevées.

La date de fin des opérations d'ingénierie inscrite dans le protocole est le 30 septembre 2018.

### Projet urbain :

Becardmap a présenté son projet urbain, validé avec le maire, aux différents partenaires.

Celui-ci préconise la construction de 931 logements en dehors de la ZAC de la Montagne des Glaises et des secteurs Proudreed et Matisse. Ce projet phasé suppose en premier lieu la reconstitution de l'offre (191 logements sociaux) sur les terrains libres du Haut Blum et de Cézanne Renoir en 2021. Il prévoit dans un deuxième temps, la livraison de logements en accession sur les différents secteurs.

Au regard des éléments présentés, la DDT s'interroge sur le projet de résidence pour familles isolées de 66 logements identifié par Adoma comme site participant à la reconstitution de l'offre.

Adoma et la commune précisent que la recherche de terrain au sein du département n'a pas pu aboutir. La reconstitution de l'offre suit la règle du 1 pour 1 et les nouveaux logements Adoma ont une surface moyenne plus de 2 fois supérieures aux chambres actuelles.

GPS indique également que cette problématique concerne d'autres territoires et que la recherche de terrain ne peut s'effectuer sans l'appui de l'Etat. En outre la stratégie sur les résidences sociales à l'échelle de l'agglomération ne s'inscrit pas sur la même temporalité que la convention NPNRU très restreinte. L'intervention de la DDT est donc nécessaire pour trouver des sites d'accueil de résidences sociales hors QPV.

La commune souligne que trois autres résidences Adoma sont présentes à Corbeil-Essonnes et qu'une quatrième est prévue en VEFA rue de la Papeterie (72 logements) dans le cadre de la reconstitution

Par ailleurs, l'ANRU précise que la construction de 400 logements sociaux au sein du QPV recevra un avis défavorable de ses partenaires. Il est rappelé que la construction de logements sociaux en reconstitution de l'offre au sein du QPV doit être solidement justifiée et argumentée.

L'ANRU propose de développer davantage de programmes mixtes sur des plus petits volumes et indique que les efforts quantitatifs entrepris en matière d'accession doivent être poursuivis.

Logement Francilien souligne que le travail sur l'attractivité du quartier doit être maintenu afin de permettre la diversification de la programmation.

Le bailleur précise que le relogement de la résidence du Haut Blum a démarré (15% réalisé) mais s'inscrit dans un processus long ; 6 relogements sont effectués par mois en moyenne.

Il est également rappelé qu'un travail inter-bailleurs doit être mené dans le cadre des relogements.

Le bailleur indique enfin, que la démolition de la tour 35 n'est pas une priorité car des travaux de réhabilitation ont déjà été entrepris dans le premier programme de rénovation urbaine.

Au sujet des équipements, l'ANRU suggère de démarrer plus rapidement la démolition du gymnase des hauts Tarterêts et le transfert du centre commercial Youssri afin de favoriser le changement d'image.

En outre, afin de préparer la RTP, il est demandé d'afficher la stratégie globale du projet. Celle-ci ne semble pas suffisamment lisible et il convient donc d'insérer le quartier dans une logique dézoomée intégrant le quartier gare et la ZAC.

### **Chaufferie :**

Le groupement Becardmap indique que les conditions ne sont pas réunies pour le financement d'un projet sur le long terme et préconise une occupation de type urbanisme transitoire.

Un partenariat avec le CAUE peut être envisagé afin de permettre un accompagnement dans le lancement de la démarche (montage d'un dossier pour une demande de subventions) et dans la coordination du projet durant les différentes phases. Des possibilités d'études menées par une école d'architecture sont à explorer.

### **Développement économique – commerces :**

Les polarités commerciales sont uniquement placées sur les franges. Le groupement Becardmap suggère d'implanter des polarités en cœur de quartier.

La direction du développement économique précise que la création de cellules commerciales n'est pas envisagée au sein du quartier. Elle entraînerait l'installation d'une offre communautaire et contribuerait à l'appauvrissement du marché placé en cœur de quartier.

En outre, avec l'implantation de cellules commerciales en pied d'immeuble, il ne faut pas occulter la problématique de la sécurité.

### **Scolaire :**

Différents scénarios sont envisagés en fonction des estimations de constructions de logements.

Au sein des écoles bleues 6 salles sont non occupées dans la partie élémentaire. Cette capacité permettrait d'absorber les besoins générés par la production de logements. Toutefois, l'accueil des futurs besoins en maternelle (1 classe) dans le bâti existant est plus problématique et la configuration des locaux ne permet pas d'extension.

Le groupement Becardmap propose de mutualiser des salles de la partie élémentaire.

La direction des affaires scolaires précise que la possibilité de dédoublement des classes de CE1 en plus des classes de CP est à prendre en compte.

Par ailleurs il est rappelé que le groupe scolaire Jean Macé est saturé.

Ces éléments sont à prendre en compte dans le cadre du projet urbain du secteur Proudreed à proximité qui prévoit la construction de logements.

### **Conseil citoyen – concertation :**

Les membres présents ont émis le souhait d'intégrer dans la réflexion du projet, l'ouverture du quartier sur le centre-ville, en requalifiant notamment la rue Emile Zola.

Becardmap précise que les contraintes financières, techniques ne permettent pas un désenclavement d'ampleur de la rue Emile Zola.

La valorisation de l'histoire du quartier est souhaitée par la table citoyenne.

Réflexion partagée par le groupement Becardmap et l'ANRU.