

Paris, le 14 SEP. 2018

Le Directeur Général



Monsieur Jean-Pierre BECHTER  
Maire de Corbeil-Essonnes  
Mairie de Corbeil-Essonnes  
2 Place Galignani  
91100 CORBEIL-ESSONNES

DO/MG/GS  
PJ : 1

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous adresser l'avis du comité d'engagement intermédiaire de l'Agence qui s'est réuni le 11 juillet 2018, concernant la poursuite de l'élaboration du projet de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, pour le quartier des Tarterêts à Corbeil-Essonnes.

Vous y trouverez les principaux avis et recommandations des partenaires de l'Agence émis sur les différentes thématiques que vous nous avez présentées, à prendre en compte dans la préparation de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Je vous remercie de bien vouloir communiquer ce document aux maîtres d'ouvrage concernés.

Je donne également les instructions au délégué territorial de l'agence afin qu'il vous accompagne dans la finalisation de vos projets.

Dans l'attente de vous retrouver d'ici la fin de l'année pour le comité d'engagement relatif à la convention de renouvellement urbain, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma meilleure considération.

*Bien à vous,*

*N. Grivel*  
Nicolas GRIVEL



**Avis du comité d'engagement intermédiaire du 11 juillet 2018  
Recommandations pour la préparation de la convention partenariale**

**Projet de renouvellement urbain de la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart  
Quartier d'intérêt national des Tarterêts à Corbeil**

*Le dossier de présentation NPNRU de l'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, portant sur le quartier d'intérêt national des Tarterêts à Corbeil (n° QP091002), a été examiné le 11 juillet 2018 par les membres du comité d'engagement.*

## **1. Bilan du PNRU et apport de la phase protocole**

La ville de Corbeil-Essonnes a connu l'ensemble des dispositifs politique de la ville. La ville compte 3 quartiers ayant fait l'objet du PNRU : Montconseil, la Nacelle et les Tarterêts. Le quartier des Tarterêts, objet du NPNRU, est enclavé (entre RN 7, Francilienne, voies ferrées) et caractérisé par une forte pente. Ce quartier abrite près du quart de la population de Corbeil-Essonnes et connaît des difficultés sociales importantes.

### **Bilan PNRU**

Le PNRU a permis :

- La déconcentration du parc d'habitat social (démolition de 750 logements soit 9 des 35 tours) ayant permis un passage du taux de LLS de 73 % à 65 % ;
- La reconstitution de l'offre locative sur site, en frange ou en dehors du quartier ;
- Le développement d'opérations de promotion immobilière ayant permis un passage du taux de logement en accession de 16 à 31 % ;
- La remise à niveau et la modernisation du parc de logements existants : des opérations de réhabilitation / résidentialisation permettant l'amélioration du cadre de vie (878 logements concernés) ;
- Le désenclavement du quartier ;
- L'amélioration de l'offre en équipements publics (8 équipements, dont l'intégralité des écoles).

Lors de sa présentation, le Maire a insisté sur l'acquis « spectaculaire » qu'a constitué le PNRU pour la transformation du quartier des Tarterêts. La restructuration des écoles, couplée avec la réduction des effectifs des CP en REP+ a permis, dès sa 1<sup>ère</sup> année de mise en place, d'observer un apprentissage plus rapide de la lecture. Cela constitue un des atouts à valoriser qui contribue au changement d'image du quartier.

Toutefois, si le bilan est globalement positif, des interventions au titre du NPNRU restent nécessaires pour résoudre les dysfonctionnements urbains, en lien avec les interventions attendues en réponse aux problèmes de sécurité encore très prégnants sur le quartier, et amorcer la reconstruction d'un quartier mixte et attractif d'ici les quinze prochaines années.

### **Apport de la phase protocole**

Signé le 20/03/2017, le protocole des Tarterêts prévoit le démarrage anticipé de 252 logements sociaux des tours Blum au titre du NPNRU, qui s'ajoutent aux 750 démolitions menées dans le cadre du premier programme. Les études conduites par le bailleur depuis ont également confirmé la pertinence de la démolition des quatre tours du secteur Cézanne-Renoir, lesquelles présentent des pathologies lourdes.

Afin d'anticiper la reconstitution de l'offre, 284 LLS ont déjà été identifiés (dont 33 sur site) sur les 773 logements prévus en démolition :

- 128 LLS ont été pré-conventionnés dès le protocole (dont 33 sur site),
- 156 LLS hors site ont été autorisés en démarrage anticipé par courrier en date du 28/11/2017.

La quasi-totalité des études sont finalisées et un plan guide a été élaboré.

## 2. Projet urbain présenté et des demandes du porteur de projet

### Programme urbain

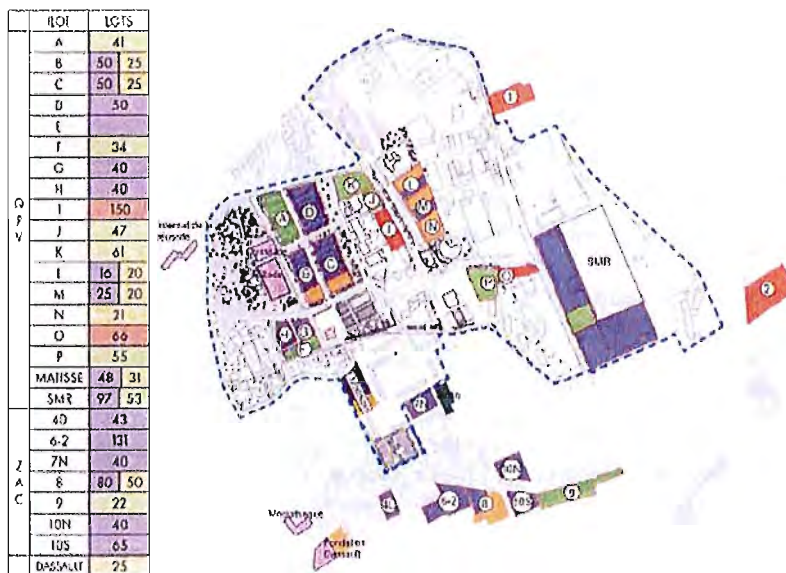
Le projet urbain présenté s'inscrit dans la continuité des opérations menées dans le cadre du PNRU avec le renforcement des entrées de quartier sur l'avenue Strathkelvin et la RN7 et des principales centralités – en vue de développer une cité jardin contemporaine, composée de logements individuels ou semi-collectifs plus attractifs, dans un cadre de vie valorisé.

Ce projet s'articule autour de six axes d'intervention majeurs :

- Créer une coulée verte de 100 m de large le long de la Francilienne ;
- Améliorer le désenclavement du quartier en aménageant deux nouvelles entrées sur la RN7 et sur Evry ;
- Élaborer une véritable trame verte entre la ZAC Montagne des Glaises et la coulée verte ;
- Restructurer le nord en faisant de l'avenue Strathkelvin et de l'avenue Léon Blum les deux axes principaux ;
- Renforcer les polarités existantes par la construction d'un gymnase, de la fondation Dassault, d'une médiathèque, la réhabilitation de la chaufferie et le transfert du centre commercial Youssri ;
- Construire une cité jardin contemporaine.

### Synthèse des programmations

Nom du quartier	Volume de démolition de LLS + ADOMA (nb de logts familiaux et en foyer)	Volume de réhabilitation de LLS (nb de logts)	Volume de résidentialisation (nb de logts)	Volume de contrepartie foncière (nb de logts)	Volume de logements en diversification sur site (nb de logts familiaux)	Volume de reconstitution de l'offre hors site (nb de logts familiaux)	Volume de reconstitution de l'offre hors site (nb logts en foyer ADOMA)	Volume de reconstitution de l'offre sur site (nb de logts familiaux)	Volume de reconstitution de l'offre sur site (nb logts en foyer ADOMA)
Tarterets (Protocole)	248				0	95		33	
Tarterets (Convention)	525	297	168	291	416	248	72	109	216
TOTAL	773	297	168	291	416	343	72	142	216



Extrait de la présentation (p36)

### Demandes du porteur de projet

- Deux dérogations pour permettre de la reconstitution sur site de :
  - o 216 logements ADOMA répartis sur deux sites sur les lots I et O ;
  - o 142 LLS sur le quartier répartis sur 5 sites sur les lots B, C, L, M, N.
- Deux demandes de démarrage anticipé :
  - o Démolition reconstruction du gymnase des Hauts-Tarterets sur le lot K ;
  - o Réfection du gymnase Maurice Broguet et des city stades (hors QPV).
- Une demande de pré-conventionnement :
  - o Déplacement de la Poste initialement sur le lot « Matisse » dans le centre commercial en limite de la RN7



### **3. Observations formulées en comité d'engagement**

#### ***Préambule***

Le PNRU des Tarterêts de Corbeil a permis une profonde transformation du quartier. Le quartier est toutefois encore classé en quartier prioritaire et souffre encore de dysfonctionnements urbains et sociaux importants. Dans ce contexte, les partenaires soulignent l'importance de l'implication au quotidien, du bailleur sur l'accompagnement des ménages et de la ville sur la gestion urbaine de proximité, pour contribuer à améliorer le cadre de vie des habitants.

Le NPNRU est en bonne voie. Les partenaires saluent l'important travail mené durant le temps du protocole permettant la présentation d'un plan guide phasé et cohérent, qui s'inscrit dans la continuité des interventions menées dans le cadre du PNRU avec le renforcement des deux principales centralités à proximité de la RN7 et de l'avenue Strathkelvin. Une fois les principales recommandations des partenaires prises en compte par le porteur de projet, il restera le plan guide et le plan de financement (détaillant par opérations les demandes de subventions ANRU et de prêts bonifiés Action Logement)) à préciser par le porteur de projet dans les meilleurs délais, en vue d'une instruction d'ici la fin d'année 2018.

#### ***Stratégie relogement et attribution***

S'agissant du relogement, les partenaires rappellent l'intérêt d'une gestion intercommunale et inter bailleurs, afin de ne pas freiner l'ambition des projets proposés au titre du NPNRU. Ils souhaitent disposer d'éléments de méthode et de calendrier sur la stratégie de mobilisation des différents bailleurs.

S'agissant des attributions, au-delà du calendrier de rédaction des documents-cadre et CIA, les partenaires ont besoin de garanties sur l'attention portée aux attributions de logements sociaux afin de favoriser une réelle mixité au sein du quartier et de l'agglomération.

#### ***Programmation habitat et reconstitution de l'offre sociale sur site***

Le principal point de vigilance porte sur la programmation habitat. Les partenaires souhaitent que la programmation habitat à l'échelle du quartier, puisse être revue de manière à transformer durablement le quartier, en garantissant la mixité des populations sur le temps long.

Les partenaires ont bien pris note du taux de logements locatifs sociaux qui sera ramené, à l'issue du programme, en-dessous de 47 % sur le secteur des Tarterêts élargi à celui de la Montagne des Glaises. S'il est utile de raisonner à une échelle élargie, les partenaires seront particulièrement vigilants à la programmation sur le quartier des Tarterêts, qui concentre à ce jour les plus importantes difficultés. La stratégie mise en place devra permettre d'activer l'ensemble des leviers possibles pour attirer de nouveaux opérateurs, en privilégiant le développement par les franges du quartier et des programmes de logements individuels ou semi-collectifs.

Conscients de la difficulté de commercialisation à l'heure actuelle, les partenaires valident le principe de reconstitution de logements sociaux sur le quartier, dans la mesure où ces logements sont intégrés dans des petites opérations mixtes menées en VEFA, avec des programmes qualitatifs et attractifs. La part de logements sociaux dans ces opérations ne pourra excéder 50 % et devra être revue à la baisse au fur et à mesure de l'avancement des opérations, afin d'amorcer progressivement un changement d'image et un retour du marché immobilier privé sur le quartier. Dans le cas où le retour d'attractivité serait plus lent que les prévisions, les partenaires demandent de prévoir une gestion transitoire des emprises libérées.

S'agissant de la reconstitution du foyer ADOMA, les partenaires interpellent les responsables locaux et régionaux, au niveau de l'Etat et des collectivités, pour que l'accès au foncier soit facilité en dehors des QPV. Concernant ce site, les partenaires ont pris connaissance de la proposition d'ADOMA de réaliser une opération de 150 logements sur l'îlot I. A titre extrêmement dérogatoire, au vu des difficultés rencontrées pour la reconstitution hors site et de l'importance d'engager l'opération, les partenaires donnent leur accord à une opération de construction sur l'îlot 1 situé le long de l'avenue Strathkelvin. Pour cette opération, qui serait idéalement limitée à 100 logements, il conviendra d'élaborer un projet social de qualité, avec un public diversifié (inclure notamment des publics jeunes en mobilité ou en contrat d'apprentissage, des salariés...) et de veiller à un traitement architectural du bâti permettant une bonne insertion urbaine et sociale de la résidence dans son environnement. Cette opération pourra également intégrer des logements adaptés pour les familles monoparentales afin de répondre aux besoins exprimés et soutenus par le maire de Corbeil. Le reste de la reconstitution devra se faire hors QPV. Les partenaires seront également vigilants à ce que la démolition du foyer actuel puisse intervenir dans les meilleurs délais et notamment dans le temps du NPNRU afin de contribuer au changement d'image et de libérer un foncier utile à la diversification, en entrée de quartier.

### **Stratégie scolaire**

Si les partenaires prennent note de la situation satisfaisante des équipements scolaires telle que présentée par le porteur de projet, ils attendent, dans l'optique du CE, des éléments permettant de s'assurer d'une véritable attractivité des équipements scolaires du quartier pour les ménages souhaitant accéder à la propriété et d'une mixité entre les différents publics du quartier Tarterêts-Montaigne des Glaises.

### **Contreparties foncières**

S'agissant des contreparties foncières, les négociations sont en cours et ne pourront être finalisées que sur la base d'un projet urbain stabilisé. Le taux pivot est de 25 % de contreparties foncières sur le quartier, localisées sur différents sites, dont certaines peuvent être lancées à court terme.

### **Démarrage anticipé**

Afin d'encourager une image positive et de contribuer à redonner de l'attractivité à ce quartier par le lancement de quelques opérations libératrices de foncier, dès la première phase du projet, les partenaires autorisent le démarrage anticipé des opérations suivantes :

- Démolition – reconstruction du gymnase Gauguin-Cézanne,
- Démolition – reconstruction du centre commercial Youssri,
- Déplacement de la Poste.

### **Finalisation du PNRU**

Les partenaires attirent l'attention du porteur de projet sur la nécessité de bien mener à leurs termes les opérations du premier PRU. En particulier ils rappellent que la cession des contreparties à Foncière Logement constitue un élément fondamental du contrat passé avec l'ANRU et invitent la ville de Corbeil, en lien avec Grand Paris Aménagement à œuvrer à un transfert rapide du terrain à l'AFL.

S'agissant de la demande de report dans le NPNRU de l'opération « démolition des équipements du secteur central Haut-Blum », compte tenu de l'identification d'un local pour le relogement de l'association, les partenaires privilégient un report des échéances de l'opération au sein du PNRU. Dans le cadre du prochain comité d'engagement relatif aux dates limites, sera étudié la prolongation du délai de l'acompte du 30/06/2018 au 30/06/2019 et du solde du 30/03/2020 au 31/12/2020.