

Compte rendu Comité technique n°3 NPNRU Tarterêts – 18 Octobre 2018

Partenaires présents

Christophe VENIEN	GPS
Pierre LIETAR	GPS
Chrystelle TOMMASI	CD91
Céline GEFFRAY	Plurial Novilia
Carina JABOL	ADOMA
Christophe ROUSSEL	ADOMA
Pierre MICHEL	Conseil citoyen
Christelle GAUTIER	LOGIAL
Soukayna BEN AMOR	1001 vies habitat
Mathilde GOURBESVILLE	ANRU
Aurelie CHARLOU	DDT
Thomas DROZ	Paule Green
Ahcène BRIGHET	Mairie Corbeil-Essonnes
Anne SIMON	Mairie Corbeil-Essonnes
Zaïr AMARI	Mairie Corbeil-Essonnes
Muriel HAMERSTEHL	Mairie Corbeil-Essonnes
Pascal D'ANTONI	Mairie Corbeil-Essonnes
Catherine VIERNE	Mairie Corbeil-Essonnes
Ruben BRINTON	Mairie Corbeil-Essonnes

Rappel du contexte :

Lancement des études menées par Becardmap au printemps 2017.

Etudes prolongées par un OS jusqu'en décembre 2018.

Un Comité d'engagement intermédiaire présentant la stratégie du NPNRU sur la programmation des logements s'est tenu le 11 juillet 2018.

Démarrage de la troisième phase de la mission menée par Becardmap consistant à l'élaboration du projet définitif et la réalisation de la maquette financière.

Retours CE :

ADOMA :

Accord des partenaires pour la réalisation de l'opération sur le lot I le long de l'avenue Strathkelvin à titre dérogatoire. **L'ANRU précise que l'opération devra idéalement être limitée à une centaine de logements.**

Le reste de la reconstitution devra être réalisée en dehors du QPV des Tarterêts.

Adoma rappelle qu'un travail approfondi de recherche de foncier est mené depuis des années sans succès.

L'ANRU indique que la question de la reconstitution de la tour Adoma ne doit pas être un point bloquant pour la validation du projet définitif et l'élaboration de la convention. L'agence précise en outre que la réhabilitation du foyer actuel peut être étudiée si aucune solution n'est trouvée.

Il est rappelé que la réalisation ou non de la reconstitution Adoma conditionne les opérations envisagées (Action Logement, Youssri).

Une réunion doit être programmée très rapidement entre Adoma, la commune et un éventuel promoteur pour une centaine de logements.

Stratégie habitat :

L'ANRU interpelle les porteurs de projet au sujet de la gestion intercommunale et inter-bailleurs.

Il est rappelé que la réflexion doit être menée à l'échelle de l'agglomération et déclinée dans la convention pluriannuelle. Des éléments de méthode et de calendrier sur la stratégie de mobilisation des différents bailleurs sont attendus.

Par ailleurs, suite au CE intermédiaire, les partenaires ont validé le principe de reconstitution de logements sociaux au sein du quartier. Les logements sociaux doivent être intégrés dans des petites opérations mixtes menées en VEFA.

GUSP – accompagnement des ménages :

L'ANRU souligne l'importance des questions liées à l'accompagnement des ménages et la gestion urbaine de proximité. La gestion des espaces démolis et réinvestis à moyen terme doit être anticipée.

Il convient de déterminer des usages provisoires sur certains fonciers.

- **Des retours d'expérience des bailleurs sont attendus.**

La Direction de la politique de la ville précise que la convention GUSP est en cours d'élaboration et devrait être finalisée en fin d'année 2018.

Finalisation du projet :

Souhait de l'ANRU de clôturer la phase protocole et d'avoir un dossier consolidé à la fin de l'année 2018. Un passage en CE sans arbitrage sur la démolition/ reconstitution ADOMA peut être envisagé afin de ne pas ralentir le lancement du projet.

Les bailleurs PLURIAL, LOGIAL, 1001 vies Habitat ont déjà identifié et chiffré les opérations de réhabilitation à intégrer au projet urbain.

La question du financement des espaces extérieurs par l'ANRU de la résidence Lafayette reste à éclaircir.

Il convient d'acter la programmation des espaces publics et équipements publics pour finaliser le projet urbain et réaliser la maquette financière.

Actions Logement :

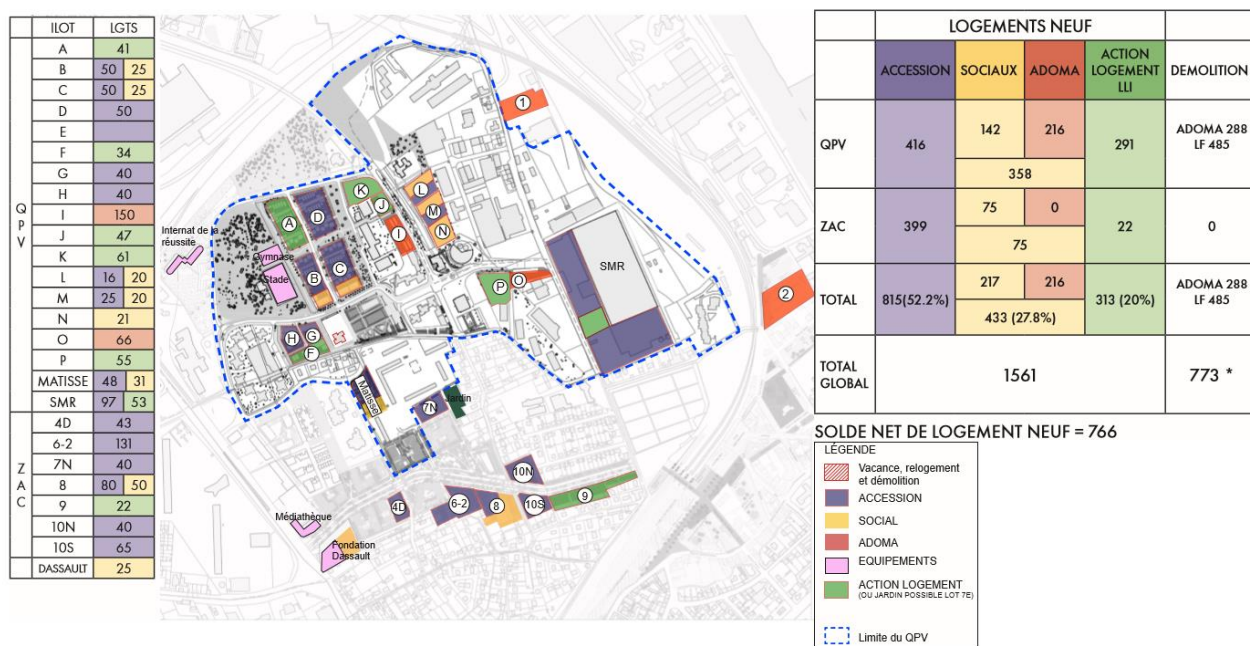
Des propositions ont été adressées à Action Logement. Les prérogatives sont de l'ordre de 20 à 25% de la SDP totale.

Une délibération à propos des propositions émises est attendue fin octobre.

Programmation de logements présentée lors du CE intermédiaire

COMITÉ D'ENGAGEMENT

PROJET GLOBAL



* sans la démolition de la tour 35 (56 logements)

RECONSTITUTION 72 LOGEMENTS ADOMA :

1. OPTION 1 - TERRAIN VILLE CORBEIL
2. OPTION 2 - TERRAIN GRDF (Possibilité de mutualisation avec le foyer de la rue de Seine)

Lot 9 pour AFL dans le cadre de l'ANRU 1 - 22 maisons individuelles

Interrogations Becardmap :

Yoursri :

Deux options possibles :

- Un transfert sur les lots L et M

Becardmap rappelle que cette option suggère une maîtrise du foncier.

- Une relocalisation en RDC du lot P

Cette option est conditionnée à la démolition de la tour Adoma. Elle permettrait néanmoins une relocalisation des activités au sein d'une polarité de proximité attractive, à la croisée de différents flux et non loin du marché forain.

La problématique du stationnement est toutefois à prendre en compte.

Becardmap préconise la réalisation d'une étude complémentaire afin d'établir un état des lieux des éléments techniques et financiers des exploitants et bailleurs du centre commercial en vue de leur transfert/éviction. Cette étude est estimée entre 3000e et 4000e HT.

Il convient de sonder d'éventuels financeurs pour la réalisation de ce type d'études, notamment la CDC.

Avancée des négociations avec les opérateurs :

Des contacts avancés sont en cours avec deux opérateurs. Des échanges ont déjà eu lieu avec 1001 vies habitat.

Becardmap préconise de poursuivre ces échanges en dissociant la programmation sur Strathkelvin et le programme prévu sur la cité jardin.

- Programmation Strathkelvin (L, M, N) : proposition de mise en place d'opérations en VEFA classique.
- Programmation cité jardin (B, C, D) : proposition de mise en place d'une maîtrise d'ouvrage directe.

Une réunion spécifique bailleur, commune, Becardmap, opérateurs doit être mise en place.

SMR :

La parcelle a été rachetée par le STIF pour 12M €.

Le rachat de la parcelle à prévoir doit intégrer les coûts de démolition, la dépollution, le prix du terrain ainsi que les frais de notaire.

Souhait du maire de relocaliser le centre technique municipal sur le site du SMR. Si le fait de relocaliser un équipement structurant à l'échelle de la commune au sein du QPV est salué par l'ANRU, celui-ci ne sera pas une priorité de financement.

L'ANRU finance en premier lieu les équipements de proximité.

Chaufferie :

Le maire a pour ambition de réinvestir l'équipement, aujourd'hui désaffecté et y installer un « temple des arts martiaux ». Cette structure vise à rassembler l'enseignement de tous les sports de combats, au sein d'un même lieu.

Becardmap préconise de missionner un programmiste sur cette question.

Le département rappelle que ce type d'équipement peut être financé.

Maquette financière :

La visibilité sur la maquette ne sera possible qu'à l'issue du chiffrage de l'ensemble des équipements à réaliser.

Becardmap interpelle les partenaires sur la question des recettes et dépenses et de la réelle faisabilité des projets. Le sujet lié aux réseaux et à la maîtrise du foncier n'est pas à négliger.

L'ANRU rappelle qu'elle finance les études techniques uniquement si les équipements correspondants sont réalisés.

Développement économique :

Becardmap rappelle l'importance de la question du développement économique au sein du quartier. Des propositions ont été émises par la commune et le bureau d'étude Objectif ville au sujet de l'extension de la pépinière d'entreprises sur un foncier juxtaposé au Trident ou la création d'un hôtel d'entreprise sur un foncier disponible (SMR).

Le représentant de la table citoyenne précise que des fouilles archéologiques sont prévues sur le site accolé au Trident.

La Direction de la politique de la ville indique que la thématique sociale doit également être intégrée à la réflexion sur le NPNRU.

Conformément, aux retours de la concertation et au souhait de Becardmap, l'installation d'un café associatif au sein du quartier sera proposée dans la programmation des équipements.

Ancienne crèche :

Arbitrage sur le devenir de l'équipement à acter.

Concertation :

Le conseil citoyen regrette la faible participation des habitants aux ateliers de concertation.

Les représentants de la table citoyenne ont émis un avis défavorable à la relocalisation des activités sur les franges du quartier, mais sont conscients des invariants qui entourent le projet.

Ils souhaitent un temps d'échange avec l'urbaniste en charge du projet urbain.

Feuille de route

Becardmap

- Chiffrage équipements,
- Chiffrage voiries et VRD,
- Liste études complémentaires à lancer,
- Maquette à définir à l'issue des arbitrages.

Communes :

- Comité financeurs à organiser (CDC, Région, Département, Agglo, DDT),
- Arbitrage études Youssri,
- Point SMR à organiser et chiffrage de la parcelle à réaliser,
- Arbitrages équipements et voiries dès la réception des chiffrages,
- Réunion publique à organiser.

Bailleurs :

Adoma : Recherche promoteur. Réunion à programmer avec la piste à l'étude,

1001 vies habitat : Réunion avec les promoteurs privés à organiser,
actualisation des opérations pré-conventionnées à adresser à la DDT,

Plurial : Eléments de programmation et financier sur le cas de la résidence Lafayette à adresser à la DDT.

COPIL de validation de la phase 3 à organiser le plus tôt possible.