



## RESIDENCE COURBET-DELACROIX CORBEIL-ESSONNES, LES TARTERETS LOGEMENT FRANCIEN

### 1. PRESENTATION DU PROJET

#### Le site et son environnement

L'îlot Courbet-Delacroix est situé en limite du quartier des Tarterêts, en bas du coteau, à 10 minutes à pied de la gare RER. Il est situé dans un quartier mixte, entre habitat collectif (quartier des Tarterêts) à l'Ouest, pavillonnaire au Sud, entrepôts et zone industrielle à l'Est.

Le quartier des Tarterêts fait l'objet d'un dossier ANRU pour la période 2003-2009, mais le projet de résidentialisation de l'îlot Courbet-Delacroix avait été initié avant ce PRU. Il s'agit, parallèlement à l'intervention en cœur du quartier, de reconquérir, sur les franges, cette partie des Tarterêts.

L'îlot concerné se compose de quatre bâtiments de 40 logements chacun, qui ont été organisés en deux résidences, Courbet et Delacroix, à l'occasion des travaux de résidentialisation. La SONACOTRA gère par ailleurs une tour R+13 sur une parcelle qui jouxte l'îlot et qui a également fait l'objet d'un projet de résidentialisation.

#### Plan de l'îlot Courbet-Delacroix





### Parti pris de la résidentialisation

Les deux résidences sont organisées suivant le même principe : closes par des grilles sur murets d'environ 2 mètres, avec contrôle d'accès sur les entrées piétons et véhicules, elles incluent du stationnement, des jeux pour enfants et des locaux OM en extérieur. Pour la résidence Courbet, les flux piétons et voitures sont distincts (un accès voitures, deux accès piétons) ; ce même principe n'a pas pu être mis en œuvre pour la résidence Delacroix à cause de la configuration des lieux, et l'unique accès à cette résidence est cummun aux piétons et aux voitures.

### Coût de la résidentialisation

Le coût total de cette résidentialisation a été de 1,5 M€ pour les travaux conduits par Logement Francilien, soit 9 000 €/lgt. Elle a été financé à hauteur de 42 % par l'Etat (crédits Qualité de service et Politique de la Ville repris par l'ANRU).

Des travaux sur le bâti ont par ailleurs été menés pour un coût de 770 000 €, financés à 47 % par la Région et le Département.



## 2. MODALITES D'ELABORATION DU PROJET

---

### Elaboration du projet

C'est le bailleur, Logement Francilien, qui a été force d'impulsion en mandatant en 2001 l'Agence Vincent Pruvost qui a élaboré un projet pour l'ensemble du sous-quartier. Sur cette base, les limites de parcelles ont été dessinées et chacun des trois maîtres d'ouvrage (La Ville, Sonacotra et Logement Francilien) a pris en charge les travaux qui relevaient de sa responsabilité.

### Démarche de concertation avec les habitants

Pour initier la démarche de concertation avec les habitants sur cet îlot, Logement Francilien a bénéficié de l'expérience de travaux qu'il avait réalisés sur la partie haute du quartier il y a plusieurs années, en terme de méthode d'une part, parce que les habitants savaient quel type d'aménagement était susceptible d'être réalisé d'autre part.

Pendant les travaux, plusieurs temps de concertation ont été organisés par Logement Francilien pour préciser le contenu des aménagements : choix des jeux, du revêtement des halls, des modalités de fermeture (les habitants ont par exemple choisi que l'accès par interphonie fonctionne en permanence).

Au moment de la livraison (début 2006), afin de favoriser la bonne appropriation des résidences, un Conseil de Résidents, ouvert à tous les habitants, a été mis en place. Selon les périodes, 20 à 40 personnes (dont des enfants) participent à ce Conseil, qui s'est dans un premier temps réuni tous les mois pendant deux ans pour rédiger une Charte de bon voisinage qui a été signée à l'été 2007. Ce Conseil se réunit toujours aujourd'hui, de façon moins fréquente, sur divers sujets touchant à la vie quotidienne.



### 3. LE PROJET DE RESIDENTIALISATION

#### Taille et délimitation des résidences

Chacune des deux résidences inclut deux bâtiments de 40 logements en R+5, ainsi que des espaces extérieurs généreux.

Sur rue, ces résidences sont closes par des barrières de deux mètres sur murets, avec accès sécurisé. Sur les côtés (séparation entre résidences d'une part, avec la zone industrielle située à l'Est d'autre part), des clôtures plus légères ont été mises en place. Ces limites sont bien respectées par les habitants du quartier.



#### Accès aux résidences

L'accès aux résidences est sécurisé en permanence, pour les piétons par digicode et pour les voitures par un portail automatique avec commande à distance. Les halls sont également fermés par digicode.

Pour la résidence Courbet, longée par une rue sur deux côtés, les flux piétons se font sur l'avant des bâtiments, tandis que le parking et l'accès voiture sont positionnés sur l'arrière. Cette séparation des flux n'a pas été possible sur la résidence Delacroix, l'accès piétons et l'accès au parking étant dès lors positionnés au même endroit, sur la rue qui longe la résidence sur l'avant.



L'accès voitures à la résidence Courbet



L'accès, commun aux piétons et aux voitures, à la résidence Delacroix



L'accès piéton à la résidence Courbet

### Organisation générale des résidences

Les deux résidences sont vastes, et incluent des cheminements, une aire de jeux par résidence, du stationnement résidentiel et des édicules de tri. Une table de pique-nique existante a par ailleurs été conservée. Enfin une attention particulière a été accordée à la qualité et à la pérennité des plantations qui structurent les cheminements.





### Organisation des Stationnement

Cette question a constitué l'une des priorités du projet. Le stationnement résidentiel est intégré aux résidences, à raison d'une place par logement, attribuée mais gratuite. Les parkings ont fait l'objet d'un traitement paysager.



### Traitement des ordures ménagères

La collecte sélective a été mise en place à l'occasion de l'opération de résidentialisation, en édicules extérieurs (un par immeuble) implantés en limite du domaine public, à l'entrée de chaque résidence. Les résidents accèdent aux trappes depuis l'intérieur des résidences, la collecte se faisant depuis la rue.



#### Interventions complémentaires sur le bâti

De façon concomitante à la résidentialisation, les halls ont été rénovés, et une intervention légère a été conduite sur le bâti, avec notamment un ravalement des quatre bâtiments.

## 4. LA GESTION

---

#### Répartition de la gestion et des domanialités

A l'occasion de cette opération, des échanges fonciers ont été effectués entre les trois maîtres d'ouvrage (Ville, Sonacotra et Logement Francilien) afin d'établir une cohérence entre les usages et la gestion du sol d'une part, sa propriété d'autre part.

#### Modalités de gestion des résidences.

Dans le cadre de la démarche de concertation, les habitants avaient exprimé la demande d'une loge sur la résidence. Logement Francilien a donc créé une loge, qui a été inaugurée fin 2007.

Les gardiens sont en charge du ménage des parties communes des bâtiments ; les espaces extérieurs sont confiés à deux entreprises, l'une pour le nettoyage et l'autre pour l'entretien.

#### Maîtrise des coûts de gestion

Un travail important a été réalisé sur le plan de plantations du site, afin de pérenniser ces espaces : plantation de sujets à maturité, choix de plantes résistantes à la sécheresse, ne nécessitant pas de tailles trop fréquentes, etc.

#### Répercussion de la résidentialisation sur les charges des locataires



## L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Le montant des charges sur les exercices 2004/2005 et 2005/2006 est resté stable avec respectivement 331 529 € et 333 914 €. Sur l'exercice 2006/2007 le montant appelé est de 371 200 €.





## 5. EN CONCLUSION

---

Ces travaux ont fortement contribué à revaloriser cet îlot, qui avait auparavant très mauvaise réputation à l'échelle du quartier. Aujourd'hui, les ménages relogés dans le cadre du PRU demandent à emménager soit dans du neuf soit sur l'îlot Courbet-Delacroix.

## 6. CONTACT

---

Marie-Laure François, Responsable du Service Cadre de Vie/Environnement, Direction du Renouvellement urbain et des Politiques techniques, Logement Francilien.