



CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN




FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE



Corbeil-Essonnes, quartier des Tarterêts

Réhabiliter la chaufferie du quartier,
bâtiment emblématique du patrimoine
industriel du XX^e siècle, pour réaliser un
équipement culturel rayonnant et
pluridisciplinaire



Les acteurs impliqués dans le projet

La maîtrise d'ouvrage

Commune de Corbeil-Essonnes

Les partenaires

Prefecture de l'Essonne
Services déconcentrés de l'Etat
Région Ile-de-France
Communauté d'agglomération Grand Paris Sud
ANRU

Autres parties prenantes identifiées

Conseil consultatif des habitants (CCH)
Habitants et usagers du quartier
Associations culturelles et patrimoniales de la ville
Établissements scolaires de la ville

1. Le quartier au sein du territoire

Localisation

Le quartier des Tarterêts, à forte déclivité, forme un losange irrégulier d'une centaine d'hectares, avec des limites très marquées : la RN7 à l'ouest, la Francilienne (RN104) au nord et les voies ferrées l'est. Les cinq entrées du quartier existant sont peu identifiables et présentent pour la plupart un caractère confidentiel.



Plan de localisation du quartier

Histoire

Le peuplement du quartier des Tarterêts remonte à 23 000 ans avec la population des chasseurs cueilleurs, comme en atteste la présence de **3 sites archéologiques**. A compter du moyen âge, le site de Corbeil a bénéficié de sa localisation sur la Seine et ses plaines agricoles, en lien avec les besoins de Paris. À la fin du XIX^e siècle, l'exploitation de l'argile se développe avec l'**installation de briqueteries**, puis de tuileries. La plus importante était l'entreprise Gilardoni, qui a inventé la **tuile mécanique** au début du XX^e siècle. À cette époque, les Bas-Tarterêts sont occupés par une zone pavillonnaire.

À partir des années 1960, le quartier s'est doté de grands ensembles urbains, pour répondre à la demande de logements de l'époque. L'architecte **Roland Dubrulle**, assisté de son fils Richard, de J. Mougenot et Solvet et **Jean-Pierre Jouve** est chargé de la conception du projet. Une première tranche de 369 logements sociaux est terminée en 1963. Au cours des 10 années suivantes, la construction se poursuit pour atteindre environ 2 300 logements. Avec près de 10 000 habitants, les Tarterêts représentent au milieu des années 1970 un quart de la population corbeil-essonnoise.

Au cours des années 1980, la mixité sociale s'amenuise. Face aux crises économiques et aux difficultés sociales de sa population, le quartier des Tarterêts est alors classé en secteur Grand Projet de Ville. Un Programme de Rénovation urbaine est mis en œuvre à partir de 2004.



Plan historique du quartier de 1968 mis à jour en 1983

Chiffres clés du QPV

Démographie

- 5 582 habitants pour 56 000 habitants à Corbeil-Essonnes
- 42 % de moins de 25 ans
- 38 % de nationalités étrangères
- 27 % de familles monoparentales
- 11 % des ménages de 6 personnes

Revenus et emploi

- 8 600 € de revenu médian annuel contre 24 060 € en Ile-de-France
- Le plus faible taux de chômage des QPV de Grand Paris Sud : 9,8 %
- Un revenu disponible médian de 1 118 € contre 1 738 € sur l'agglomération et 2 005 € en Ile-de-France
- 49 % de taux de pauvreté contre 19 % sur l'agglomération et 6 % en Ile-de-France
- 42 % de taux d'inactivité des 15-64 ans
- 76,8 % des 15 ans et plus sont sans diplôme ou ont un diplôme inférieur au bac
- 18,5 % des 16-25 ans sont non scolarisés et sans emploi
- Poids de l'ubérisation des établissements économiques : 36 % contre 12 % à l'échelle de Grand Paris Sud

Logement

- 71 % des ménages sont locataires
- 30 % des logements sont sur-occupés

2. Le projet urbain en cours

Les orientations

La reconfiguration du quartier des Tarterêts s'inscrit dans la continuité du premier programme de l'ANRU. Le projet vise à **diversifier et améliorer la qualité de l'habitat** sur le quartier. Cela passe par la poursuite des **démolitions des bâtiments de grande hauteur**, portant une partie de la stigmatisation du quartier, et ne répondant plus aux aspirations actuelles des ménages. La reconstruction d'une offre conséquente d'environ **1000 logements neufs diversifiés et de qualité** permet d'offrir de nouvelles possibilités de parcours résidentiels favorisant la mixité sociale au sein du quartier.

En ce qui concerne le maillage viaire, il s'agit pour l'essentiel d'anticiper **la mutabilité de la trame urbaine sur le long terme** en retrouvant des unités foncières cohérentes et maîtrisées et de **faciliter les déplacements et la desserte des équipements publics** (gymnases, écoles). Ce travail s'accompagne de la refonte de la gare RER de Corbeil en pôle d'échanges multimodal et de la transformation du Tzen 4.

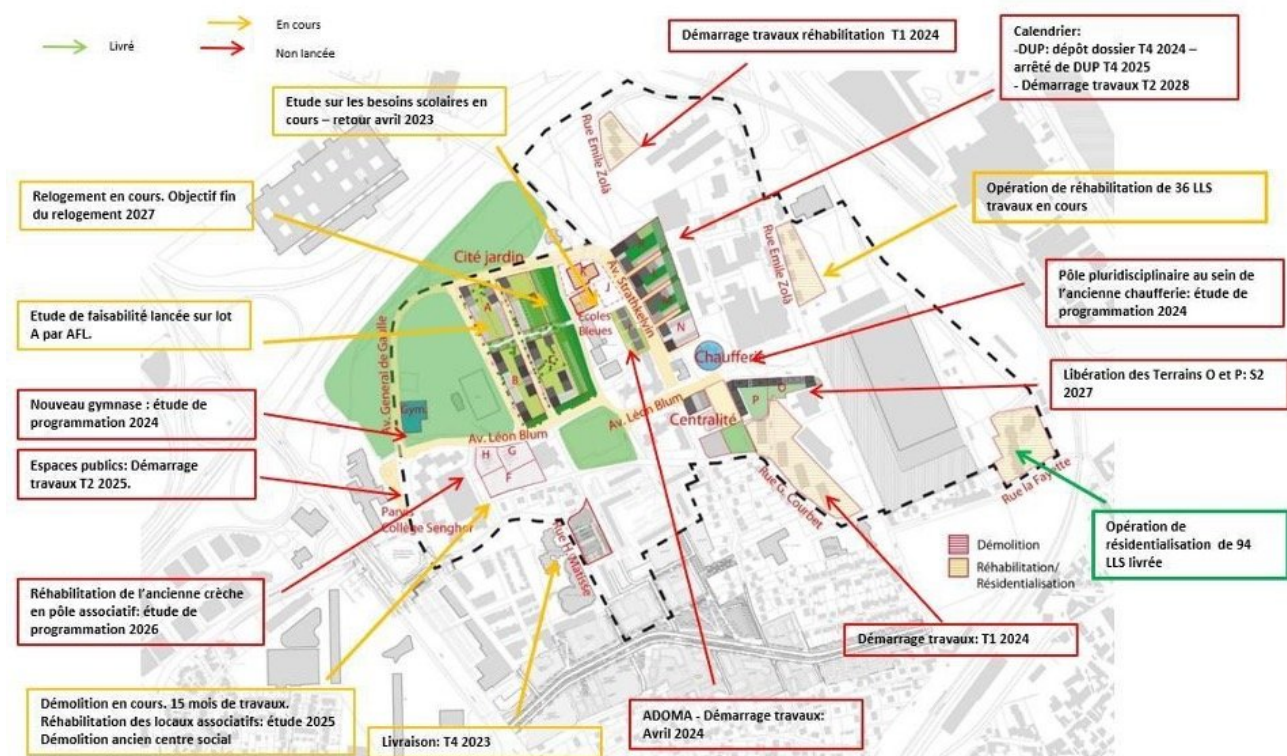
Le projet NPNRU prévoit aussi de **mieux répondre aux besoins des habitants en termes de services de proximité** à travers la construction d'un nouveau gymnase, la réhabilitation d'un pôle associatif, l'extension de certaines écoles, et la création d'un équipement culturel pluridisciplinaire dans l'ancienne chaufferie.

Le projet vise également à compléter, préserver et valoriser les qualités paysagères et environnementales du quartier par de nouveaux aménagements, afin, entre autres, de permettre la créations d'îlots de fraîcheur facilement appropriables.

À noter que **la concertation citoyenne a été l'un des éléments majeurs** de la programmation de l'opération en plaçant l'implication des habitants au cœur de la fabrique du projet. Cette démarche s'accompagne de l'animation d'un écosystème d'acteurs de terrain, à travers la Gestion Urbaine de Proximité Sociale (GUPS).



Photo aérienne du périmètre de réflexion



Plan masse projet urbain en cours

Le niveau d'avancement

Avec le PNRU lancé en 2004, les Tarterêts ont été profondément restructurés. Le bloc central, abritant l'ancien centre commercial et des parkings a laissé place au **parc Aimé-Césaire**. Treize tours ont été démolies, libérant 6 ha de foncier et 662 logements ont été réhabilités. De nouveaux immeubles ont permis de reloger des ménages et de développer une offre en accession. Tous **les équipements publics ont été rénovés** (les écoles, la maison des associations, la maison de santé) et un nouveau centre commercial a été créé.

L'action du nouveau NPNRU s'inscrit dans la continuité de ce PNRU. En termes d'habitat, le projet

se poursuit avec la volonté de créer environ 1 015 logements avec une offre diversifiée pour ouvrir les parcours résidentiels des habitants du territoire. Une partie de cette offre est portée par **la création d'une nouvelle cité jardin** au nord-ouest du quartier. La rénovation du parc existant doit également se poursuivre. Une réflexion sur les **rez-de-chaussée actifs** pour développer de nouveaux services est en cours. La **centralité du quartier** se redéfinit aussi à travers la reconfiguration de la place du marché dans l'axe visuel de la chaufferie, la refonte du parking et du square et le dessin d'un nouvel îlot constructible.

3. Le projet soumis aux équipes

Le site de projet

Œuvre de **Jean Pierre Jouve et Roland Dubrulle**, d'une surface de 1280 m² d'emprise, la chaufferie présente **un plan circulaire de 50 m** de diamètre dont le tiers nord-est est ouvert. Une grande **cheminée en béton culminant à 36 m de haut** marque le cœur de l'édifice. Cinq corolles en voile de béton mince de 11 cm d'épaisseur se déploient à partir de ce point central. Implantée sur un terrain de 5 500 m² en fort **dénivelé**, la chaufferie se développe sur deux niveaux.

Alimentant les ensembles urbains alentours, elle a effectué une première mue en 1994 en passant du fioul lourd au gaz. L'année 2013 voit la fin d'exploitation de la chaufferie.



Vue aérienne du site de projet

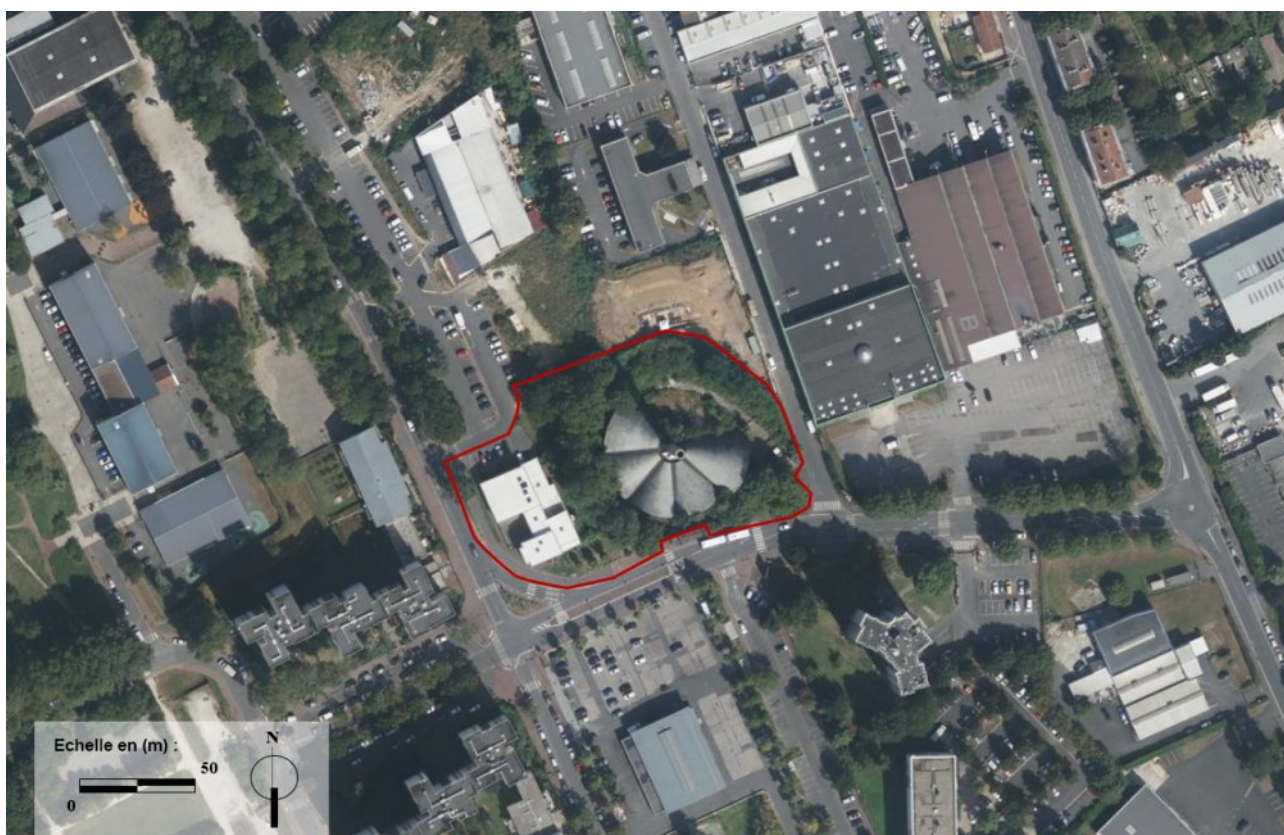
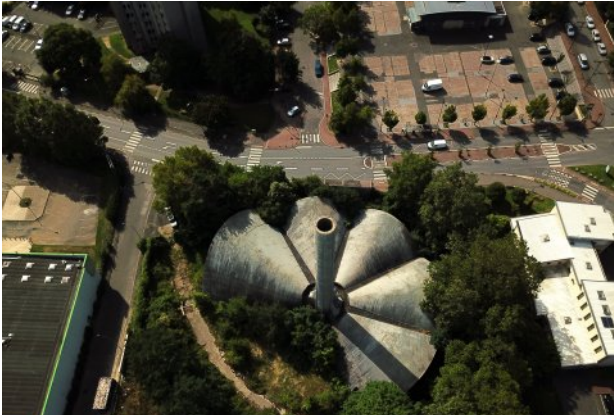


Photo aérienne du périmètre opérationnel envisagé



Vue aérienne de la Chaufferie avec son jardin et la maison des associations



Vue d'ensemble de la Chaufferie en 1978



Vue depuis l'intérieur de la Chaufferie



Vue depuis l'intérieur de la Chaufferie

Les premières pistes programmatiques

Pièce maîtresse de la future centralité du quartier, la chaufferie réhabilitée doit constituer le cœur de l'une des polarités majeures de la ville. Il s'agit de **créer un lieu de rencontre et d'hospitalité**, véritable outil d'appropriation collective du devenir de la ville et de sa qualité de vie au quotidien. La ville souhaite ainsi réaliser **un équipement culturel fondé sur le dialogue et l'interaction entre le patrimoine et la création artistique**. Le projet doit ainsi coupler l'identité patrimoniale de la chaufferie elle-même et l'histoire du quartier et les recherches archéologiques récentes, avec l'accueil de formes et pratiques artistiques innovantes, ainsi que d'activités de formation et transmission de savoirs et d'expériences à destination de tous les publics.

Pour autant, il importe de développer **des services de proximité à destination des habitants du quartier, centrés sur des missions de lecture publique et de pratiques artistiques et culturelles**. En lien avec la Maison des associations voisine, la chaufferie recevra des missions liées à des fonctions d'accueil, de résidence, de laboratoire, d'espaces de travail et d'expérimentation pour les artistes, les chercheurs, les formateurs, les éducateurs, etc.

L'ambition du projet

L'ambition première de ce projet est de prendre en compte **un désir de vivre mieux « ensemble »** et de refonder un espace commun. En effet, après l'incendie de la médiathèque de quartier en 2014, le besoin d'un **lieu pacifié et ouvert à tous** s'est exprimé au fil des concertations et dialogues avec la population. A ce titre, la réhabilitation de la chaufferie en un équipement culturel s'inscrit dans un projet de territoire dont l'une des visées est de réinventer collectivement Corbeil en une ville-monde solidaire, ouverte, accueillante et créatrice. Le projet de la chaufferie doit ainsi **répondre aux besoins culturels, éducatifs et sociaux des habitants des Tarterêts et de la ville tout en procurant un vrai rayonnement au territoire**.

Par ailleurs, à travers la rénovation architecturale d'un patrimoine du XX^e siècle dégradé, et la requalification des espaces publics attenants, la collectivité souhaite affirmer **une ambition environnementale forte. Les techniques de rénovation** à mobiliser pour ce patrimoine si particulier doivent viser la **frugalité** et, à ce titre, elles relèvent de l'expérimentation, mais pourraient aussi faire école et devenir une référence. Le réaménagement des espaces extérieurs et le traitement de la topographie devra permettre **de créer du lien entre le bâti et les espaces publics de**

la centralité du quartier, mais aussi d'améliorer la qualité paysagère du site par la création d'un jardin, véritable îlot de fraîcheur comme principe actif d'une démarche bioclimatique.

Cette ambition participe pleinement de la démarche Ecoquartier portée par le projet NPNRU de la ZAC des Tarterêts.

Les enjeux spécifiques du site

1. La **réhabilitation frugale d'un monument** caractéristique du patrimoine du XX^e siècle au sein d'un Q.P.V. et inscrit au titre des Monuments Historiques en 2016.
2. L'intégration d'un **site de fouilles archéologiques** en plein cœur d'un projet de centralité pour donner sens au projet.
3. La résolution d'une **altimétrie complexe des extérieurs et intérieurs** pour rendre le lieu accessible et traversant, et fluidifier les circulations entre la chaufferie, la Maison des Associations, la Halle et la place du marché.
4. La programmation d'un équipement culturel rayonnant en cœur de QPV

Approche budgétaire du projet

Première approche du projet dans une fourchette fixée entre **12 et 20 millions d'€ travaux HT**.

Les questions posées aux concepteurs à travers le dialogue

- Comment construire la **programmation culturelle, sociale et éducative** d'un équipement rayonnant en cœur de QPV ?
- Comment valoriser un **patrimoine emblématique du XX^e siècle** en répondant à de **nouveaux usages** ?
- Comment faire de cette opération un **vecteur d'appropriation pour le quartier, d'attractivité et de rayonnement** pour le territoire, et ce à toutes les échelles (quartier, ville, agglomération, région) ?
- **Quelles techniques de restauration** mettre en œuvre et quels matériaux utiliser pour répondre aux enjeux de **frugalité** actuels tout en préservant l'identité patrimoniale du monument et l'harmonie avec la structure en béton précontraint ? Comment faire de cette opération un exemple répliquable ?
- Comment intégrer des objectifs de **développement de la biodiversité dans un espace urbain contraint** et de centralité ?
- Comment déployer un dialogue entre un monument historique et son contexte et **valoriser un monument historique par le paysage** ?

Les missions qui seraient confiées au lauréat du dialogue

- En tranche ferme : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour la **réhabilitation de la chaufferie, l'aménagement de son jardin** et des espaces publics aux abords (APS, APD, PRO-DCE, AMT, DET, AOR) et missions complémentaires (DIA, EXE, OPC, SSI, **prototypage**)
- En tranche optionnelle : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour **l'adaptation de la maison des associations** (APS, APD, PRO-DCE, AMT, DET, AOR)

Pour une durée de marché de **4 années**.

Les livrables attendus en cours de dialogue :

Tour 1 : Diagnostic

Analyse urbaine et paysagère du périmètre de réflexion.

Étude historique, état sanitaire, analyse des désordres et analyse des différentes propositions possibles en terme de restauration patrimoniale en vue d'une dépose d'un permis au titre des monuments historiques. Cette analyse devra tenter de combiner restauration patrimoniale et adaptation du bâtiment aux enjeux thermiques, sonores et écologiques. Cette analyse devra faire des propositions d'évolution du bâtiment au regard de la législation sur les monuments historiques.

Analyse architecturale, patrimoniale et structurelle de la chaufferie et de ses possibilités d'évolution au regard des études existantes et de la réglementation.

Analyse opportunités/contraintes des pistes programmatiques formulées pour l'investissement de la chaufferie au regard de ses caractéristiques intrinsèques.

Développement et approfondissement des enjeux pré-ciblés par la maîtrise d'ouvrage, et éventuelles propositions de nouveaux enjeux.

Liste de questions et sujets à arbitrer par la maîtrise d'ouvrage à ce stade, ou à réfléchir pour un arbitrage ultérieur, en vue d'affiner le programme définitif d'investissement de la chaufferie

Liste des diagnostics complémentaires à lancer sur la chaufferie et ses abords

Tour 2 : Pistes de solutions

Proposition d'invariants et d'alternatives d'aménagement maximisant les conditions d'accessibilité de la chaufferie à l'échelle du périmètre de réflexion.

Évaluation des invariants et alternatives d'intervention sur la chaufferie au regard des partis pris de programmation formulés par la MOA et propositions d'arbitrages.

Évaluation des invariants et alternatives au regard de la législation sur les monuments historiques.

Enjeux historiques et architecturaux devant être respectés.

Propositions en matière d'ambition environnementale à développer dans le cadre du projet de restauration patrimoniale.

Ambition possible en matière d'emploi de matériaux biosourcés pour le projet.

Propositions d'aménagement des espaces publics attenants.

Première approche des coûts d'investissement.

Tour 3 : Offre finale

Esquisse + sur la chaufferie, son jardin et ses abords comprenant les éléments de rendu définis au RC en tenant compte du recadrage de la MOA intervenu au cours du dialogue.

Parmi les contenus à présenter, le détail des choix de restauration de l'enveloppe (verrières, corolles en béton) ainsi que la définition des grands choix techniques est à intégrer. La synthèse historique et architecturale sur le plan patrimonial devra être réalisée. Le traitement de l'accessibilité PMR et de la réglementation ERP devra faire l'objet d'une schématisation accompagnée d'une notice. Les coûts d'investissement devront isoler les travaux à réaliser en urgence, les travaux relevant de la restauration patrimoniale et les travaux d'adaptation au programme. Un phasage des investissements devra lui aussi être étudié en option.

EPAU GROUPEMENT
D'INTÉRÊT PUBLIC
L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

Tour Séquoia, 1 place Carpeaux
92055 La Défense Cedex
epau.archi.fr



La consultation internationale *Quartiers de demain*, lancée à l'initiative du Président de la République, a pour ambition de mobiliser l'innovation et l'excellence architecturale, urbaine et paysagère afin d'accélérer la transformation de dix quartiers et de capitaliser à l'échelle nationale en faveur de la politique de la ville. Elle permettra la réalisation de projets en capacité d'entraîner un effet levier sur l'ensemble du quartier voire au-delà, en offrant une réponse aux attentes des habitants et une contribution exemplaire à la transition écologique.

CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Quartiers de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains, en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Cité de l'architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l'ordre des architectes.



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Partenaires

