

# Intensifier les usages, une réponse à la raréfaction du foncier

**Localisation :**  
PRU des Hauts d'Asnières –  
19 rue Henri Poincaré  
Asnières-sur-Seine

**Maîtrise d'ouvrage :**  
CITALLIOS

**Maîtrise d'œuvre :**  
Groupement de conception-  
réalisation, mandataire : Cruard  
Charpente

**Année :**  
2017 – 2021 – livré

**Programme :**  
- Surface totale: 1 600 m<sup>2</sup>  
- Une salle de spectacle  
de 160 m<sup>2</sup> avec 100 places  
assisés / 150 debout  
- Une ludothèque de 60 m<sup>2</sup>  
- 13 salles d'activités dont 3  
dédiées à la danse, à la musique  
(avec studio d'enregistrement)  
et aux arts plastiques

**Budget d'opération :**  
4.9M€ HT  
(compris démolition)

**Prix :** Prix de l'innovation  
urbaine, Hauts-de-Seine;  
Nominé au Prix de l'Équerre  
d'Argent, Culture, jeunesse  
et sport



**Un site dense au cœur de la dynamique urbaine des Hauts d'Asnières**  
Dernière pièce du projet de rénovation urbaine des Hauts d'Asnières, la Maison de la Jeunesse et Espace Culturel du Cèdre, dénomination relative à la présence d'un très beau sujet en front de rue, accueille depuis 2021 de nombreuses activités réunies au sein d'un même bâtiment qui mutualise plusieurs usages.

Périmètre sous concession au bénéfice de l'aménageur départemental Citallios depuis 2009, le quartier des Hauts d'Asnières fait l'objet d'une convention ANRU signée en mars 2008. Pour ce dernier acte de construction du nord du quartier, à proximité du métro L.13 et du tramway T1 à l'arrêt Les Courtilles, tout l'enjeu était d'amener un équipement fédérateur et esthétiquement ambitieux pour le quartier.

La parcelle trapézoïdale du 19 rue Henri Poincaré accueillait jusqu'en 2017 un petit bâtiment de 300 m<sup>2</sup> réalisé à la fin des années 1960 occupé par une association, le Centre Socio-culturel Louise Michel, proposant des activités sociales et culturelles, artistiques et sportives aux habitants du quartier. Développé sur deux niveaux, le bâtiment était dans un état de dégradation avancé et souffrait de problématiques techniques justifiant une démolition / reconstruction. Cette démolition a permis de réfléchir à des modifications d'usages et de densifier la parcelle.

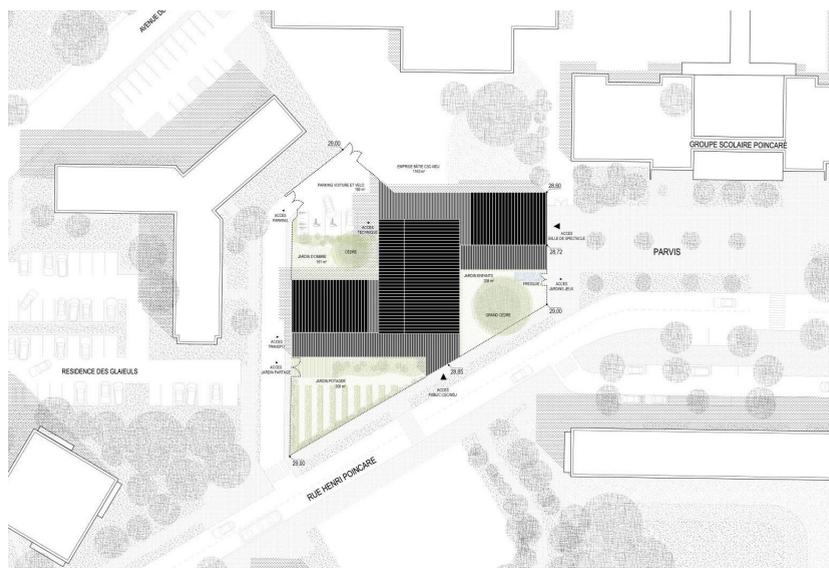
Une nouvelle programmation a été décidée dans des dimensions bien plus importantes puisque la Maison de la Jeunesse et Espace Culturel se déploie



désormais sur 1 600 m<sup>2</sup> en accueillant, en plus du CSC Louise Michel, les services Jeunesse et vie associative de la ville. L'espace compte aussi une salle de spectacle, une salle de danse de grande hauteur sous plafond, deux salles équipées d'un parquet, une ludothèque ouverte sur jardin, un studio de musique, un espace adapté pour le périscolaire et les formations pour adultes, un café associatif et des bureaux pour les permanents. Tous ces espaces sont modulables et polyvalents pour prévoir une occupation toujours plus riche en fonction des demandes, avec une amplitude horaire permettant d'accueillir différentes activités, différents usages en fonction des heures de la journée.

## Un projet d'optimisation et de préservation

L'écriture architecturale proposant un bâtiment audacieux a permis une adhésion à la densité du projet. Le travail sur la parcelle a amené le maître d'œuvre à mettre en avant une architecture en forme de S sur toute la largeur de la parcelle, afin de conserver sur site les deux cèdres qui préexistaient à la construction du centre précédent. La forme urbaine ainsi choisie permet de définir des espaces paysagers spécifiques, notamment la reconstitution de jardins potagers le long de la rue Henri Poincaré, un jardin d'ombres à l'arrière de la parcelle et une aire de jeux libres autour du grand cèdre. Le bâtiment, construit avec une charpente et une ossature en bois et conçu sur des principes bioclimatiques, devient un outil de sensibilisation à l'échelle du quartier pour la préservation de la flore et de la nature.



Le projet a été co-conçu avec les utilisateurs, très attachés au lieu. Comme le précise Clémentine Hervé, la responsable de l'opération chez Citallios, *« le bâtiment existant était une institution, il y avait donc un enjeu fort à le conserver. Il y a eu beaucoup de concertation avec le CSC et les services de la ville pour adapter le bâtiment aux besoins. Il y a une appropriation très forte du public et des professionnels qui y travaillent »*.

Enjeu d'optimisation du foncier existant et d'appropriation de la densité, le pari semble réussi notamment grâce à un travail fin d'insertion dans l'espace urbain.

#### **La qualité du cadre de vie, un accompagnement nécessaire à la densité**

Le quartier, stigmatisé par une image très dégradée, retrouve donc de l'envergure grâce au projet. Comme le rappelle Clémentine Hervé, *« l'enjeu était à la fois d'optimiser le foncier existant et permettre une intensification des usages, mais aussi, et c'est très important, de créer un bâtiment ayant une ambition architecturale. »* Nominé aux Equerres d'Argent, le centre a permis d'améliorer cette image. *« Il est très bien perçu et approprié par les usagers et les services de la ville. »* Ce genre de projet permet de *« changer l'image et donner envie d'habiter dans ces lieux, une alternative au rêve de la maison individuelle et à l'étalement urbain. On parle vraiment de densification heureuse »*.

La mutualisation des espaces et la complémentarité des usages ont pu être intégrés dans le cas d'Asnières, avec le public et le programme visés. *« Il aurait été plus simple de faire des bâtiments accolés, mais la mutualisation aurait perdu son sens et le bâtiment aurait perdu en qualité. »*



Dans le projet de la Maison de la Jeunesse et Espace Culturel, une des entrées lie directement la salle de spectacle, qui peut être utilisée indépendamment de l'ouverture du reste du bâtiment, au parvis de l'école voisine, pour recréer un esprit "place de village". Les jardins, dont le potager partagé, sont offerts aux riverains en complément des espaces publics.

De plus en plus, Citallios promeut des équipements polyvalents avec des formes urbaines qui permettent de dégager de l'espace public et des espaces verts. Cette intensité urbaine et la mise à disposition des espaces font tout l'intérêt de ce projet qui s'inscrit dans la partie "Réduire" de la séquence ERC, mobilisée avec l'utilisation des leviers de la densification et de l'optimisation des fonciers déjà artificialisés. La mixité des usages sur les équipements publics vient illustrer le propos. *« Pour faire accepter la densité, il est nécessaire d'avoir une qualité de cadre de vie qui vient accompagner le projet »*.

Un projet d'ores et déjà emblématique élaboré dans le respect du site et des usagers qui font de la densité un phénomène secondaire.