

Communiqué de Presse

Agence de presse

CITALLIOS

Lorraine Froment

citallios@rumeurpublique.fr

01 55 34 99 87

06 16 31 64 92

CITALLIOS

Guillaume Tanvez

Responsable

Communication

g.tanvez@citallios.fr

01 41 37 12 15

06 15 08 59 97

À Nanterre, le 2 mai 2023

CITALLIOS choisi comme aménageur de la future ZAC des Courtilles à Asnières-sur-Seine (92)

CITALLIOS a signé, le 27 avril 2023, avec l'Établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, en présence la Ville d'Asnières-sur-Seine, le traité de concession d'aménagement pour le quartier « Les Courtilles ». Cette opération de grande envergure, qui s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), vise une profonde transformation de ce quartier d'habitat social, avec la création de près de 600 nouveaux logements, le renouvellement complet de l'offre d'équipements et la valorisation des qualités paysagères du site à travers un ambitieux programme d'espaces publics.



Crédit : Christophe Perrucon - Ville d'Asnières-sur-Seine

L'acte II du renouvellement urbain des Hauts d'Asnières

Le projet des Courtilles s'inscrit dans la continuité de l'Opération de Renovation Urbaine des Hauts d'Asnières, conduite de 2009 à 2021 au titre du premier programme « ANRU ». Les interventions de CITALLIOS, aménageur de ce premier projet urbain, associées à celles des bailleurs sociaux, ont permis d'opérer une profonde transformation de ce vaste quartier situé au nord du territoire communal.

La démarche de renouvellement urbain des Hauts d'Asnières a aujourd'hui vocation à se poursuivre dans les franges sud du quartier, différents objectifs étant visés à travers le projet de la ZAC des Courtilles :

- Introduire une diversité et une qualité nouvelle de logements dans ce quartier actuellement composé à 100% d'habitat social ;
- Connecter le quartier aux pôles de transports en commun des Courtilles et des Agnettes, en privilégiant les mobilités actives ;
- Activer le cœur de quartier avec des équipements et des services attractifs ;
- Valoriser la structure et les qualités paysagères du site ;
- Opérer une couture urbaine et en termes d'usages, à la croisée du tissu pavillonnaire et des grands ensembles.

L'attribution de la concession d'aménagement des Courtilles à CITALLIOS marque la concrétisation de cette volonté de requalification urbaine, portée depuis plusieurs années par l'EPT Boucle Nord de Seine, la Ville d'Asnières-sur-Seine et leurs partenaires financiers

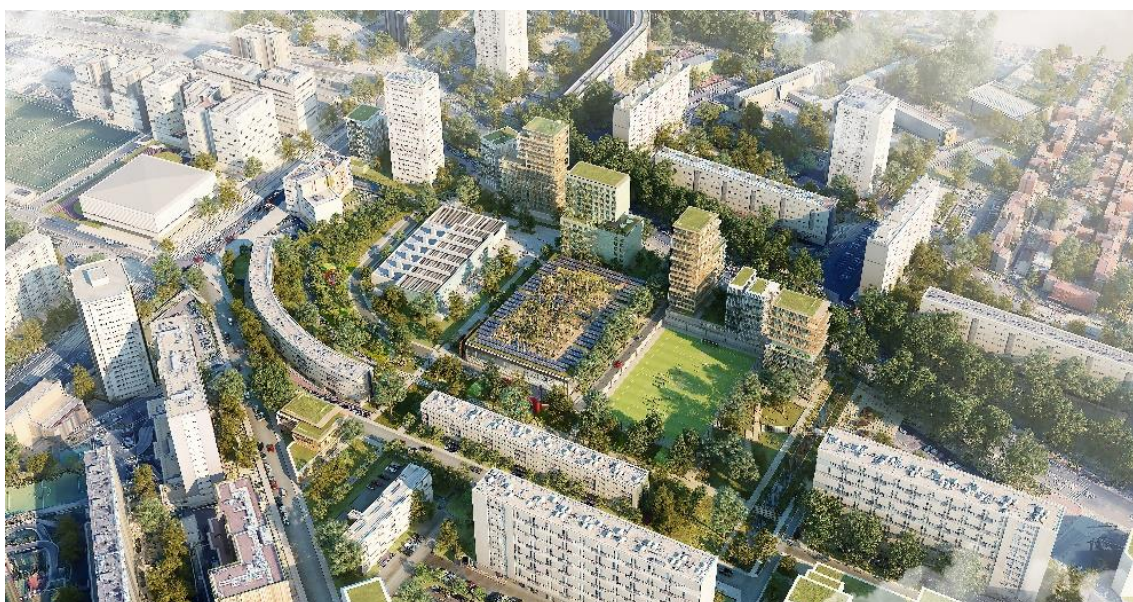
Pour Maurice Sissoko, Directeur général de CITALLIOS : « *Nous avons hâte de mettre en œuvre ce projet qui est parfaitement aligné avec notre Raison d'être : Imaginer et construire un cadre de vie humain, sobre et durable en assemblant les contributions nécessaires à la transformation des villes et des territoires avec tous et pour tous. Ceci passe notamment par l'aménagement et la construction de la ville de manière responsable.* »

Les Courtilles, une nouvelle oasis urbaine dans la Métropole

CITALLIOS a proposé de penser les Courtilles comme un espace de respiration à Asnières-sur-Seine, une halte protectrice dans un environnement métropolitain dense.

Pour cela, une importance particulière est donnée à la valorisation et au développement des espaces verts, à travers un ambitieux programme à l'échelle de la future ZAC avec notamment :

- La création d'un **parc continu de 4 000 m²**, au cœur du quartier,
- La plantation de **175** nouveaux arbres, portant le total à plus de **300** arbres sur le site,
- L'aménagement de plus de **3 ha** d'espaces verts (espaces publics et espaces privés compris) dont **2,5 ha** de pleine terre,
- Au total, le projet prévoit d'avoir **25% d'espaces de pleine terre** à l'échelle du quartier.



Perspective du futur quartier des Courtilles - Crédit : Byencore et Devillers & Associés



En complément du parc, futur poumon vert du quartier, **une place-jardin** est prévue au nord de la piscine Franck Esposito.

Liaison douce et arborée entre ces deux espaces, **le mail Soufflot, requalifié, deviendra un axe structurant pour le quartier.**

La totalité des arbres existants seront conservés et de nouvelles plantations viendront amplifier la canopée existante afin de renforcer l'effet de corridor de fraîcheur en cœur de quartier.

Les usages attendus sur ce mail, ont vocation à être concertés avec la ville et les habitants : jeux pour enfants, mais aussi équipements destinés aux adolescents ou aux seniors.

Prenant appui sur cette programmation d'espaces verts, au cœur du parti pris d'aménagement, CITALLIOS opérera une **transformation complète de la trame viaire du quartier.** Il s'agira autant de rompre avec la configuration actuelle du site, souffrant

d'enclavement, que d'accompagner le développement des nouveaux équipements et programmes résidentiels. Une part significative des axes créés ou requalifiés sera réservée aux mobilités douces, ceci permettant de répondre à l'enjeu d'ouverture du quartier sans en sacrifier le caractère apaisé.



Aménagements du mail Soufflot – Crédit : Byncore et Devillers & Associés

600 logements et 6 nouveaux équipements publics

Un des objectifs majeurs de cette opération de rénovation urbaine est de diversifier l'offre d'habitat, notamment en proposant une partie des logements en accession libre.

Les 607 logements du programme de constructions accueilleront environ 1 400 nouveaux habitants. CITALLIOS a proposé de nouvelles formes d'habiter, plus durables, issues d'une réflexion menée avec le promoteur REI Habitat, contributeur de l'offre présentée par l'aménageur.

En effet, 100% des logements auront un espace extérieur (jardin en rez-de-chaussée, balcon ou terrasse) et a minima **30% des programmes résidentiels seront en bois.** Une **conception bioclimatique et biosourcée des bâtiments** sera adoptée avec notamment des matériaux de finition naturels et sans impact pour la santé privilégiés.

En outre, les logements bas carbone seront chauffés avec une énergie renouvelable très faiblement carbonée.

CITALLIOS a en effet proposé, avec son partenaire EDF, le « **verdissement** » du **réseau de chaleur** sans attendre la géothermie, avec la production d'une énergie locale vertueuse :

- Celle-ci sera autoconsommée à hauteur de 64% et jusqu'à 85% (selon les scénarios appliqués) ;
- Par le recours à une énergie thermique (chauffage et eau chaude sanitaire) issue d'une source renouvelable supérieure à 65%.

Afin de redynamiser l'activité sur ce secteur, une offre de services en rez-de-chaussée des futurs programmes sera proposée : offre médicale complémentaire, lieu convivial pour le quartier...

En outre, le programme de la future ZAC comprendra plus de 4 500 m² dédiés à de nouveaux équipements publics avec notamment une école maternelle de 6 classes, une crèche de 40 berceaux, un gymnase de proximité, un centre socio-culturel, une maison de santé et un terrain de football.

Plusieurs autres maîtres d'ouvrages interviendront en complémentarité de l'aménageur pour conduire la transformation du quartier. Ainsi, **la Ville d'Asnières-sur-Seine envisage la construction d'une nouvelle patinoire en bordure de ZAC**, en remplacement de l'actuel équipement, voué à la démolition dans le cadre du projet urbain. Par ailleurs, **le patrimoine de logements sociaux conservé au sein du quartier fera l'objet de travaux de résidentialisation par les bailleurs propriétaires.**

« L'objectif est d'inscrire ce quartier dans une nouvelle dynamique, de le désenclaver avec un programme important de réhabilitation de logements, des constructions neuves, de nouveaux équipements mais également la patinoire et le gymnase qui seront reconstruits, une meilleure connexion avec les transports en commun et un lien renforcé entre toutes les composantes du quartier. Avec cette deuxième phase du projet de rénovation urbaine, nous avons toujours à cœur l'amélioration de la qualité de vie de nos habitants. Nous continuerons, comme lors de la 1^{ère} phase à faire de la pédagogie pour expliquer au mieux les différentes étapes qui seront menées » ajoute Manuel Aeschliemann, maire d'Asnières sur Seine.



Perspective du futur quartier des Courtilles – Crédit : Byencore et Devillers & Associés



Vue du parvis devant la future école – Crédit : Byencore et Devillers & Associés

Une opération menée en lien avec les habitants

CITALLIOS souhaite créer une appropriation du projet de rénovation urbaine par les habitants, dès 2024, en profitant notamment de l'organisation des Jeux Olympiques à Paris. Les JO seront ainsi un fil rouge et une caisse de résonance afin de sensibiliser les habitants au devenir du quartier via notamment l'organisation d'évènements sportifs.

CITALLIOS prévoit également la mise en place d'un outil 3D permettant de décliner le principe de maison numérique du projet. Via une maquette numérique déployée dès le début du projet, cet outil permettra de s'immerger dans le futur quartier, de consulter les habitants et leurs aspirations, de les concerter sur certains aspects du projet en illustrant de façon immersive les différentes possibilités d'aménagement...

3 jalons chronologiques d'aménagement pour le quartier des Courtilles

CITALLIOS a posée **3 étapes symboliques** qui sont autant de déclinaisons de son ambition temporelle (court, moyen et long termes) pour les Courtilles :

- **Une trajectoire vers Courtilles 2024 : le temps de l'activation du projet**

Lors de cette première année d'opération, le but sera de fédérer les habitants autour du projet urbain, pour progressivement activer les dynamiques nouvelles.

- **Une trajectoire vers Courtilles 2030 : le temps de la métamorphose**

Les 607 nouveaux logements sont livrés, venant parachever le volet transformation urbaine et humaine des Courtilles. L'appropriation des espaces publics est forte, le parc central répond à différents usages, récréatifs, sportifs et de santé. En été, ils jouent un rôle d'îlot de fraîcheur avec la présence de l'eau et du végétal comme rafraîchisseurs. L'identité commune du quartier émerge, aussi bien partagée par les « habitants historiques » que les plus récents

- **Une trajectoire vers Courtilles 2050 : le temps de la résilience**

Avec un objectif de tendre vers le zéro carbone, le quartier majoritairement livré en 2030, continuera à offrir des qualités optimales de vivre ensemble et d'habiter en 2050. La décarbonation complète de l'énergie consommée par le quartier aura été obtenue dès la livraison des premiers lots en 2026 et le recours à la conception bioclimatique et biosourcée de tous les bâtiments (en particulier avec l'usage du bois).

La programme de la concession d'aménagement confiée à CITALLIOS est subventionné par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) à hauteur de 1,093 M€, au titre du NPNRU, et par la Région Ile-de-France à hauteur de 2,475 M€, au titre du Dispositif Développement urbain. D'autres financeurs et/ou d'autres programmes de subventions seront sollicités par l'aménageur pour la mise en œuvre de la concession, notamment dans le cadre du programme « Quartier d'Avenir » du Département des Hauts-de-Seine et de l'appel à projets « 100 Quartiers innovants et écologiques » de la Région Ile-de-France.

À PROPOS DE CITALLIOS : CITALLIOS est un opérateur global d'aménagement, de renouvellement urbain et de co-promotion dont le capital est majoritairement détenu par des acteurs publics attachés aux enjeux de solidarité territoriale francilienne. En 2020, CITALLIOS s'est dotée d'une Raison d'être inscrite dans ses statuts « *Imaginer et construire un cadre de vie humain, sobre, durable, en rassemblant les contributions nécessaires à la transformation des villes et des territoires, avec tous et pour tous* ». Cette Raison d'être constitue aujourd'hui la colonne vertébrale de notre action et du plan stratégique CAP 2023 qui mettent l'entreprise au service des élus locaux et de leurs projets d'aménagement ou immobiliers.

Pour plus d'informations : www.citallios.fr

Partenaires

