

Vivaldi-Bouygues : avis de l'association La Seine n'est pas à vendre

Au XXI^e siècle, l'île Seguin, lieu emblématique de la Région parisienne, mérite mieux qu'un banal programme de bureaux montant à 10 étages !

Depuis la fermeture du site industriel de Renault à Boulogne-Billancourt et Meudon en 1992 et sa démolition achevée en 2005, la mutation d'une des plus grandes friches industrielles de l'ouest parisien n'a pas été un long fleuve tranquille.

Depuis 10 ans les projets se sont succédé, de Bolloré puis DBS jusqu'à Bouygues Immobilier avec son projet dit "Vivaldi". Si les mètres carrés constructibles baissent légèrement (-15%) par rapport au projet DBS, la densité reste élevée avec 113.000 m² de bureaux supplémentaires. Et c'est sans compter avec le projet du promoteur Emerige qui vient implanter cinéma, galerie d'art, hôtel et 16.000 m² de bureaux.

Le projet Vivaldi, dont 70% des bureaux du programme devraient être occupés par une filiale du Groupe Bouygues, aura pour conséquences de vider des immeubles dans le même département et d'accentuer le taux de vacances des bureaux du 92.

A. Remarque de forme

La présente consultation en ligne, dite "participation du public par voie électronique" (PPVE), voit disparaître le commissaire-enquêteur qui jouait dans les enquêtes publiques traditionnelles un rôle d'arbitre et rendait un avis motivé sur le projet. Un avis pas toujours respecté, pouvant être défavorable ou, plus souvent, favorable mais assorti de réserves. Or cette consultation a pour autorité rapporteuse la même que celle qui délivre les permis de construire, à savoir la Ville de Boulogne-Billancourt. Il y a évidemment conflit d'intérêt. De plus, il n'est pas facile d'y participer pour tout un chacun car le site de la Ville ne facilite pas du tout le chemin d'accès au dossier, ce qui élimine les moins rompus à l'utilisation de l'ordinateur.

Cette nouvelle procédure augmente donc la fracture sociale, et la concertation préalable auprès du public, notamment lors de réunions, n'existe plus.

Il est donc permis d'avoir des doutes sur l'impartialité des conclusions de cette consultation, ce d'autant qu'au moment où nous versons cette contribution, une nette majorité d'avis se dégage contre le projet en l'état.

B. Sur le fond

L'avis de l'Autorité Environnementale (MRAE), souvent utile même si ce ne sont que des avis, ne fait jamais l'objet de publicité auprès des riverains. Rien d'étonnant si l'on constate que les avis de la MRAE sur les études d'impact des projets successifs sur l'île Seguin qui précédaient la délivrance des Permis de construire ont été réservés et défavorables.

Sur le projet Vivaldi-Bouygues, l'avis de la MRAE en date du 16 décembre 2021 identifie les principaux enjeux environnementaux à savoir :

1. En préalable un questionnement sur l'évolution des activités sur l'île Seguin dans le contexte actuel de l'immobilier tertiaire

2. La gestion de l'eau et du risque d'inondation
3. La préservation des milieux naturels
4. L'insertion paysagère du projet
5. Les mobilités internes et externes à l'île

La MRAe a demandé des précisions sur ces 5 points :

1. **Justifier le projet au regard du besoin et de l'évolution des usages professionnels**, notamment dans le contexte de crise sanitaire et de carence de logements constatés sur la commune.

Depuis le 6 septembre 2021, toute demande d'agrément (auprès du préfet de région) portant sur une opération à usage principal de bureaux en Île-de-France doit intégrer les nouvelles orientations définies par l'État et notamment renforcer la mixité fonctionnelle vers le logement, et contribuer à la production de logements sociaux dans les communes carencées.

Force est de constater que la Ville de Boulogne-Billancourt ne respecte pas ces priorités. Par ailleurs le préfet, en accordant son agrément bureau au projet Vivaldi, déroge à ses propres engagements : il aggrave le déséquilibre du ratio logements/bureaux sur le territoire de la ville de Boulogne-Billancourt et il augmente l'offre de bureaux dans un département où l'on constate un taux de vacances de plus de 10%. C'est un contre-sens manifeste.

La ville de Boulogne-Billancourt produit déjà deux fois moins de logements par an que l'objectif fixé par le programme local de l'habitat de l'intercommunalité GPSO.

De fait le protocole d'accord entre la Ville et le préfet du département porte sur un déséquilibre entre les surfaces de bureaux et les surfaces de logement autorisées. L'État relève que la commune est carencée en logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU pour les trois derniers bilans triennaux. Au 1^{er} janvier 2020, son taux SRU s'élève à 14,72% et la Ville doit désormais rattraper 3084 logements locatifs sociaux pour la période 2020-2022.

Il semble cependant que le protocole signé avec la préfecture du 92 sur le sujet de compensation en logements posera plus de problèmes qu'il est sensé en résoudre :

- pour Boulogne, les 42 000 m² annoncés à l'horizon 2025 sur plusieurs sites, dont certains en zone inondables, dans une ville déjà pleine comme un œuf, fortement carencée en espaces verts, logements sociaux et équipements publics sportifs, font courir le risque de sur densification en pleine période de réchauffement climatique !
- Pour les autres villes, Vanves, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint Cloud, Chaville..., sous réserve de compléments d'information, on a le sentiment que l'on parle de sites déjà opérationnels ou programmés par Bouygues construction.
- Enfin la rumeur court d'une possible transformation de deux des 5 immeubles de bureaux de Vivaldi en logements, hypothèse qui nécessiterait une modification du PLU et techniquement improbable du fait de l'épaisseur des bâtiments. Bref ce n'est pas pour demain.

2. **Concernant la gestion de l'eau et du risque d'inondation**

La nappe phréatique a été très polluée par l'activité industrielle de l'usine Renault (métaux lourds, résidus pétroliers et produits chimiques divers). Malgré les dépollutions successives, la pollution persiste au niveau de la nappe phréatique.

3. Concernant La préservation des milieux naturels

Nous considérons que Vivaldi sur l'île Seguin, comme les précédents projets denses et en hauteur, serait une opération néfaste pour le couloir de rafraîchissement et de ventilation majeur qu'est la Seine. Pourquoi ?

La Seine et ses affluents, principaux couloirs de ventilation et de rafraîchissement de la région, jouent un rôle fondamental dans la régulation des températures, notamment pour les zones urbanisées denses.

Principalement grâce à la forte différence hygrothermique entre l'écosystème du fleuve et les rives urbanisées. L'eau a en effet une plus grande inertie thermique que la terre ferme et l'évapotranspiration des arbres plantés sur les berges et les îles abaisse la température. Or, c'est un écosystème extrêmement fragile qui, une fois détruit, a beaucoup de mal à être reconstitué.

Les principaux constats sont ceux apportés par l'observation et l'analyse des îlots de chaleur urbains (publication de l'APUR) qui montrent que, même en condition d'air calme, certaines zones de l'agglomération sont mieux aérées que d'autres car parcourues de vents locaux qualifiés de « brises thermiques », à l'instar des vents côtiers. Ces vents sont la conséquence à la fois de la topographie et de l'occupation des sols. Ainsi, si certains quartiers centraux de Paris subissent un effet de cuvette, à l'inverse le relief joue un rôle amplificateur avec une accélération des filets d'air le long de pentes descendantes.

Au moment où le ministère de l'écologie met en place une stratégie de l'adaptation au changement climatique et où la ville de Paris s'engage pour un PLU bioclimatique et la Région Île-de-France sur un SDRIF environnemental, nous plaçons pour l'intégration de mesures de préservation et surtout d'optimisation de cet atout dans les documents d'urbanisation, voie dans laquelle commencent à s'engager à leur échelle plusieurs collectivités locales riveraines de la Seine ou d'autres fleuves en France.

4. Concernant l'insertion paysagère du projet

L'île Seguin, au cœur du méandre des coteaux de Seine, est un site et un paysage remarquable, comme l'affirme le très officiel *Atlas des paysages et des projets urbains des Hauts-de-Seine* (publication consultable en ligne). Ce site est en danger car une muraille, même habillée de vert, reste une muraille qui fracture le paysage, non seulement entre les deux rives de Boulogne et Meudon mais aussi au niveau du grand paysage perceptible depuis les nombreux belvédères de la boucle qui permettent de magnifiques vues lointaines. Plusieurs sites naturels et monuments inscrits ou classés figurent d'ailleurs sur cette boucle du fleuve.

L'aménagement des îles de la Seine ne devrait plus relever de décisions exclusivement locales car, à différents égards (climat, écosystèmes, paysage, navigation, etc.), elles concernent le développement régional.

Comme dans son précédent avis du 20 mai 2020, la MRAE recommande à nouveau d'approfondir l'analyse du paysage de l'île Seguin pour mieux appréhender "les

perceptions depuis les sites inscrits et les sites classés à proximité et l'ouverture du paysage que permet l'île Seguin dans son état actuel, notamment depuis Boulogne-Billancourt”.

5. Une ville aussi riche, a-t-elle vraiment besoin de construire autant sur l'île Seguin ?

Qualifiant son territoire de “havre de paix et de prospérité, la ville de Boulogne doit en grande partie sa richesse actuelle aux anciens terrains des usines Renault. La population de la ville a augmenté de 5,2 % depuis 2013, début de l'aménagement du quartier du Trapèze (115.264 en 2013 ; 121 543 début 2020). Presque arrivé à son terme, l'aménagement du Trapèze voit la livraison de nouveaux logements se réduire, entraînant une stabilisation de cette croissance.

Signe de sa richesse, Boulogne est le 4^e contributeur au FSRIF (fond de solidarité des communes de la Région Île-de-France), après Paris, Courbevoie et Puteaux, avec 122 € par habitant et par an, et elle ne perçoit que 9 €/habitant de DGF soit le plus faible montant parmi les 38 plus grandes villes françaises.

D'après les sources que nous avons pu consulter, entre 2014 et 2020, la ville a dû faire face à une baisse cumulée de 156 millions d'euros de ses capacités financières : baisse des dotations de l'Etat (DGF 70,5 M€), hausse de la péréquation (FPIC-FSRIF 35,8 M€), amende SRU de 25 M€ sur la mandature. La Ville de Boulogne

Pour la cinquième année consécutive, les recettes des droits de mutation, à hauteur de 18,6 M€, restent au-dessus de la moyenne des dix derniers exercices (16,2 M€). Cela confirme la très forte attractivité du territoire bouloonnais avec un volume de transactions immobilières des entreprises et des particuliers bien au-dessus de la moyenne nationale.

Les impôts locaux procurent 95,3 M€ en 2020, mais ils sont parmi les plus bas des grandes villes de France et la politique d'abattements décidée par la commune est une des plus généreuses (12,2 M€ d'allègements d'impôts pour les Bouloonnais en 2019). Le budget 2020 était le 11^e budget consécutif sans augmentation des taux d'imposition à Boulogne.

Dans un environnement politique économique et géographique qui croise richesse fiscale de la collectivité et richesse individuelle de populations qui auraient dû bénéficier depuis longtemps d'une île culturelle et verdoyante, on peut s'étonner :

- Que la Ville de Boulogne-Billancourt continue de considérer que la seule variable d'ajustement dont elle dispose pour boucler le budget de la ZAC Seguin-Rives de Seine est le bénéfice attendu de la construction de 113.000 m² de bureaux inutiles sur l'île !
- Que le gaspillage financier de 10 années de projets se succédant sans succès, n'ait pas amené la municipalité à réfléchir dans une autre direction.
- Qu'un tel site d'intérêt public reste encore dépendant des choix budgétaires d'une seule commune.

En conclusion, l'association La Seine n'est pas à vendre estime non justifié de construire un programme de bureaux sur l'île Seguin et propose, comme elle l'a fait pour le projet DBS, qu'un programme alternatif à dominante paysagère (ce qui n'exclue pas des équipements publics à vocation culturelle et sportive nécessaires à la population de Boulogne et au département du 92) soit étudié et soit financièrement soutenu par le département des Hauts-de-Seine et la Région Île-de-France comme projet d'intérêt métropolitain.

Le site et le paysage remarquables du méandre de l'île Seguin, la puissance symbolique des lieux dans l'histoire de la Région parisienne, les défis posés à nos territoires par le réchauffement climatique, enfin et surtout les attentes des habitants de Boulogne et des villes de GPSO, exigent qu'un programme à la hauteur de ces enjeux soit mis en œuvre. Il faut tourner la page !

Rappelons enfin plusieurs recours sur ce dossier non jugés par les tribunaux

-1. Recours N° 1902209 contre la PLU 2018 approuvé le 19 décembre 2018 par le conseil territorial de GPSO, recours déposé le 19 février 2019 par 11 personnes physiques et une personne morale du collectif Vue sur l'île Seguin, instruit HUGO-LEPAGE Avocats

- 2. Recours en excès de pouvoir contre les deux PC de DBS requête N° 45137 dépôts du 30 août 2021 instruit par Me Cofflard pour trois associations LaSPAV, NSB et Env92

- 3. Recours contre l'arrêté préfectoral n° 2020-184 du 17 décembre 2020 portant renouvellement de l'autorisation d'aménagement de la Z.A.C. Seguin-Rives de Seine au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques sur les communes de Boulogne-Billancourt et de Meudon et abrogeant et remplaçant l'arrêté préfectoral n° 2009-108 modifié instruit par Me Cofflard.

- 4. le 5 février 2022 un recours Gracieux porté par sept associations contre l'arrêté préfectoral n° IDF-2021-12-10-00004 délivré le 10 décembre 2021 accordant à Bouygues Immobilier l'agrément institué par l'article R.510-1 du code de l'urbanisme.

**

Pour La Seine n'est pas à vendre : G Querrien, AM Romera, B Landau, S Ronai,