

J. LORTHIOIS  
Urbaniste, socio-économiste  
Le 18 février 2022

## AVIS SUR LE PROJET BOUYGUES /ILE SEGUIN

*a / En tant que signataire de la pétition "Créez une île verte à Paris" qui a recueilli 53 000 signatures, je considère que le projet de bureaux et de commerces de Bouygues risque de dénaturer irrémédiablement l'île verte, îlot de fraîcheur indispensable à la santé des habitants de l'île de France et à la lutte contre le réchauffement urbain. Rien ne saurait justifier cette atteinte à la qualité de vie de nos enfants et petits-enfants.*

*b / En tant qu'urbaniste et socio-économiste, je précise les arguments ci-après qui démontrent le caractère nuisible de ce projet de bureaux et de commerces de Bouygues sur l'île Seguin à Boulogne-Billancourt.*

*N. B. Les chiffres indiqués sont ceux du recensement INSEE de 2018, sauf précision.*

1/ Boulogne-Billancourt est **en tête de toutes les communes de banlieue d'Ile-de-France par sa taille démographique**. Accueillant 121 000 habitants et 65 700 actifs (chômeurs compris) et près de 60 000 actifs occupés, la ville est **largement excédentaire en emplois, avec près de 90 000 postes**. En conséquence, Boulogne n'a **nullement besoin d'augmenter son nombre d'emplois par l'implantation de nouvelles activités**, puisqu'elle concentre avec Issy-les-Moulineaux l'essentiel des postes de travail du Sud 92.

La densité de cette ville est très élevée avec 19 665 habitants/km<sup>2</sup> et donc il semble plus que souhaitable de fortement ralentir sa croissance, qui s'est poursuivie sans discontinuer depuis 1990. Aujourd'hui, **la situation du Sud 92 apparaît totalement déséquilibrée** avec une concentration des emplois sur Boulogne/Issy, alors que **d'autres communes alentours souffrent de pénurie d'emplois**, ce qui oblige les populations locales à aller quérir au loin leurs postes de travail. Citons notamment l'ensemble des localités appartenant à l'intercommunalité voisine Vallée Sud Grand Paris, qui sert de bassin de main-d'œuvre au pôle Boulogne/Issy. Sa ville principale Antony, avec 63 000 habitants et 31 300 actifs, dont 28 559 occupés, ne possède que 22 400 emplois. Avec la moitié de la population de Boulogne, elle ne dispose que du ¼ de son poids en emplois. Cette ville, censée être le pôle principal de l'intercommunalité, ne possède même pas assez d'emplois pour sa propre population et se trouve dans l'impossibilité d'avoir un effet structurant sur son espace environnant, **dont la dépendance économique par rapport au pôle de Boulogne/Issy ne cesse de s'aggraver**.

En synthèse, nous assistons à **une concentration excessive d'emplois sur Boulogne/Issy qui aggrave les inégalités territoriales** déjà très élevées dans le Sud 92, **génère des déplacements domicile-travail fortement consommateurs de GES, incompatibles avec les objectifs des accords de Paris** et en contradiction totale avec les futurs critères environnementaux ambitieux à mettre en œuvre dans le cadre de la révision du Schéma Directeur de l'Ile-de-France, le SDRIF-E.

**2/ Ce projet apparaît complètement dépassé, au regard des tendances récentes observées en matière de développement urbain et de comportements des populations, qui étaient déjà à l'œuvre depuis une décennie et qui se sont fortement accentuées avec la crise sanitaire et socio-économique que nous traversons.**

A cet égard, persister à vouloir **urbaniser l'île Seguin** dans un contexte aussi modifié, apparaît désormais **insoutenable**. Les Franciliens supportent de moins en moins la galère des transports liée à une concentration considérable des emplois : **19 communes (dont Boulogne) sur 1274** que compte la région **cumulent la moitié des emplois franciliens**<sup>1</sup>. Résultat : chaque jour, on observe 45 millions de déplacements en Ile-de-France et en augmentation – avant la pandémie – de 300 000 flux/jour supplémentaires chaque année. D'où des conséquences délétères : coûts financiers, fatigue et temps perdus dans les transports, besoins accrus d'infrastructures, consommation d'énergie, émissions de GES et destruction irréversible de l'environnement.

**La pandémie a servi de révélateur** pour démontrer le caractère insupportable d'une telle concentration dans la Métropole du Grand Paris. Aujourd'hui Boulogne devient **une annexe de la capitale**, avec une attraction majeure auprès des **actifs du 15<sup>ème</sup> arrondissement** (record de flux domicile/travail à Boulogne : 3322 actifs de Paris 15<sup>e</sup> viennent y travailler), du 16<sup>ème</sup> (2381) et du 17<sup>ème</sup> (1581). Or, le renforcement de Paris et de ses communes contiguës n'est nullement dans l'esprit du temps. Boulogne étant largement excédentaire en emplois, **rajouter des surfaces de bureaux augmenterait l'attractivité de la ville déjà excessive**, générerait un supplément de déplacements domicile- travail d'actifs venant de l'extérieur, de lieux de plus en plus éloignés. **Avec des communes autour pauvres en emplois qui produisent les richesses du pôle et subissent une double peine** : insuffisance de ressources fiscales, absence de services de proximité, galère des transports...

Boulogne fournissait jadis du travail à un bassin d'emploi ouvrier prospère des Hauts de Seine et des Yvelines. Sa reconversion en pôle tertiaire lui a fait **perdre le rôle structurant** qu'elle jouait sur son territoire de proximité. Par ailleurs, les **flux de personnels** d'un établissement industriel sont répartis sur 24 h, alors que les entrées/sorties de bureaux sont concentrés sur deux périodes de pointe matin et soir, d'où d'importants encombrements sur la voirie et la saturation des réseaux de transports. Sans compter **d'importants flux de transit** qui traversent le territoire.

Un scénario d'urbanisation totalement dépassé, alors que dans les nouveaux débats sur la réactualisation du SDRIF, on insiste sur **le polycentrisme et la réhabilitation de villes moyennes**, à « taille humaine ». La pandémie que nous subissons a généré un rejet des Métropoles et valorisé la ville idéale de 30 000 habitants. De plus en plus, les Franciliens quittent la zone dense de la métropole pour des villes moyennes, soit en Ile-de-France, soit dans d'autres régions. Alors pourquoi s'entêter pour un projet d'un autre âge ?

Aujourd'hui, après plus de deux ans de crise sanitaire, les grands pôles d'activités denses de la Métropole sont frappés de désamour, caractérisés par **une offre décalée avec les nouveaux besoins des travailleurs** : des tours énergivores, un urbanisme de dalle

---

<sup>1</sup> Source : [Jacqueline Lorthiois & Harm Smit, « Les écueils du Grand Paris Express », Métropolitiques, 27 juin 2019. URL : https://metropolitiques.eu/Les-ecueils-du-Grand-Paris-Express.html](https://metropolitiques.eu/Les-ecueils-du-Grand-Paris-Express.html)

minéralisée, des parkings en sous-sol, des bureaux à air conditionné, la promiscuité des openspaces obsolètes qu'il a fallu cloisonner à la hâte, des ascenseurs et réseaux de transports en commun tassés comme des sardines, dangereux propagateurs de virus. Bon nombre de salariés qui ont fonctionné en télétravail ne veulent plus retrouver l'organisation antérieure de leur poste. Dès à présent, les promoteurs immobiliers enregistrent des départs de Parisiens avides de nature, après de longs confinements...

Le développement du télétravail démode particulièrement un pôle d'affaires comme la Défense, qui se désertifie. Une partie du parc de bureaux vacants devra sans doute être réhabilitée en logements. Ce n'est donc **pas le moment d'aggraver le stock de bureaux vides dans le 92**. Mieux vaut utiliser le parc existant, plutôt que de continuer à construire de nouvelles opérations. Bouygues qui engrange des milliards avec le « chantier du siècle » du Grand Paris Express n'a nullement besoin de réaliser une opération de spéculation immobilière supplémentaire sur l'île Seguin, qui fait partie intégrante d'un chapelet d'îles sur la Seine, qui devrait plutôt restaurer sa beauté et son caractère bucolique cher aux peintres impressionnistes.

**3/ La crise climatique a révélé de nouveaux besoins**, avec une demande de dédensification dans les zones fortement urbanisées de la Métropole, **de préservation d'espaces d'aération** : le développement d'îlots de fraîcheur ; la revalorisation des espaces de nature et de respiration, la préservation des cours d'eau qui doivent constituer des coulées de fraîcheur dans les zones urbaines. Il y a une forte demande locale de restaurer en banlieue des aménités : biodiversité, qualité de l'air, qualité de l'eau, préservation de la beauté des berges de la Seine, et de son paysage, recherche de silence.

**Un cadre de vie protégé permet d'enraciner les populations** (rappelons que l'Île-de-France a un solde migratoire négatif, qui a dû certainement s'aggraver avec la crise économique et sanitaire). L'amélioration de ces aménités permettrait peut-être de **rééquilibrer la pyramide des âges régionale**, qui attire les jeunes actifs et qui repousse les familles et les seniors. Les bords de Seine et ses îles constituent des sites privilégiés de ce nouvel urbanisme réconciliant l'homme avec la nature, l'eau, le paysage et la ville.

En synthèse, **l'île Seguin**, comme d'ailleurs l'ensemble du chapelet d'îles sur la Seine **constitue un patrimoine géographique de tout premier plan, qu'il est impératif de conserver intégralement** et de restaurer le plus possible dans son état initial.

\*

\*\*

*En conséquence, pour les 3 catégories de raisons exposées plus haut, **il apparaît urgent de refuser ce projet démodé et de s'orienter résolument vers des « villes résilientes »**, engagées dans une sobriété énergétique, une limitation des déplacements et l'arrêt d'une croissance démographique et économique non maîtrisée. **C'est pourquoi j'exprime mon opposition totale à ce projet Bouygues sur l'île Seguin.***

**AVIS TRES DEFAVORABLE.**