

**Observation déposée par les élus du groupe *Avec Vous, Pour Boulogne-Billancourt* :
Antoine de JERPHANION, Denys ALAPETITE, Clémence MAZEAUD et Hilaire MULTON**

Après 30 ans d'attente d'un projet à la hauteur de la situation exceptionnelle de l'île Seguin, dernière île à aménager aux portes de Paris et idéalement positionnée sur l'axe touristique majeur entre le musée du Louvre et le Château de Versailles, et sur l'axe scientifique et universitaire entre Paris et le plateau de Saclay, la mairie de Boulogne-Billancourt nous propose un nouveau programme sans âme de 113 000m² de bureaux, soit presque 15% du parc Boulonnais en incluant l'îlot D5 du quartier du Trapèze en bord de Seine, et portant la construction totale de l'île à 210 000m².

Avant toute chose, nous tenons à rappeler **les différents projets du maire qui n'ont pas abouti depuis 14 ans et les promesses électorales non tenues** :

- 2008 : promesse électorale d'une constructibilité de 110 000m² maximum sur toute l'île ;
- 2011 : projet "Babylone moderne" avec 5 tours de plus de 100m de haut ;
- 2012 : projet "une tour" et constructibilité de 310 000m² sur toute l'île ;
- 2017 : projet "campus numérique" de Vincent Bolloré avec un équipement sportif accessible à tous ;
- 2019 : projet "DBS", sans équipement sportif ;
- 2021 : projet "Bouygues", sans équipement sportif ;

En 2008, le *candidat Baguet* a annulé le projet de la majorité précédente alors qu'il était pourtant purgé de tout recours. Il le qualifiait comme un « projet de bureaux administratifs fermés le soir et le week-end ! ».

Aujourd'hui, il souhaite donc porter la constructibilité totale de l'île à 210 000m², soit presque **deux fois plus de constructions que ses promesses électorales** ! Rien ne justifie un tel revirement de ces engagements pris devant les Boulonnais.

Ces épisodes montrent une **absence de vision** et d'ambition pour des activités profitant aux Boulonnais à moyen et long terme. Nous notons également qu'aucune garantie n'est apportée concernant la **pérennité de recettes fiscales** pour la ville.

Nous regrettons également que le débat se soit excessivement polarisé sur la forme des bâtiments car le maire n'a pas su l'orienter sur les sujets de fond et ni répondre à la question essentielle : que voulons-nous faire de l'île Seguin ?
Enfin, le dossier présenté n'apporte aucune vision de l'impact du programme sur Boulogne-Billancourt et ses dynamiques urbaines.

En effet, à l'heure du développement du télétravail, construire autant de bureaux sur l'île Seguin va générer ou aggraver plusieurs dynamiques très négatives pour la ville de Boulogne-Billancourt :

- **Densification de population en cœur de ville** : pour recevoir les autorisations administratives nécessaires à ce projet de bureaux sur l'île Seguin, la mairie s'est engagée à réaliser six grosses opérations de logements supplémentaires dans le cœur de ville déjà très dense (Sous-préfecture, centre technique municipal, Paul Bert et

Châteaudun, logements sur le marché Billancourt, sur le gymnase COSEC et sur les studios de Boulogne), et à identifier avec l'Etat des bureaux inoccupés en coeur de ville à convertir en logements ;

- **Une île sans âme les soirs et week-end.** Un cœur d'île 100% bureaux avec quelques commerces dédiés à la clientèle professionnelle, c'est la garantie d'une île éteinte les soirs et week-ends. En effet, l'animation d'une île ne peut fonctionner qu'en présence soit d'un véritable lieu de destination unique en Ile-de-France, soit d'un équilibre entre activités, logements et équipements sportifs accessibles à tous : l'Île Seguin peut réunir ces deux conditions ;
- Concentration de l'activité économique et des bureaux dans le sud de la ville : **les entreprises quittent peu à peu les autres quartiers de la ville.** Or, l'équilibre logements/bureaux est essentiel pour préserver le dynamisme économique des commerces de proximité. Par exemple, le télétravail a engendré une baisse significative du chiffre d'affaires des restaurants.

Nos propositions :

- 1) **Lancer un appel à projets** (cela n'a jamais été fait !), notamment autour de l'idée d'une Cité du XX^{ème} siècle et des technologies nouvelles qui pourra attirer touristes, chercheurs, étudiants, accueillir les collections du Musée des Années 30 (et ainsi libérer l'Espace Landowski pour créer un incubateur pour entreprises Boulonnaises) et valoriser le riche patrimoine de Boulogne-Billancourt (histoire industrielle, culturelle, architecturale, technologique...) ;
- 2) Accepter une part réduite de logements sur l'Île Seguin pour éviter la densification en coeur de ville et **bâtir une Cité des sports** accessible à tous pour répondre à la saturation des équipements sportifs :
 - Gymnases omnisports dont un avec en tribunes (handball, football, tennis, judo, squash, tennis de table, basketball, tir à l'arc...) ;
 - Équipements de plein air (athlétisme, escalade, glisse urbaine...) ;
 - Salles d'entraînement et de sport santé (fitness, rééducation...) ;
 - Un grand lieu de convivialité autour du sport boulonnais (type club house).
- 3) Élargir la conception des jardins et parcs, et des promenades et continuités cyclables, sur Boulogne-Billancourt, à l'ensemble des bords de Seine et **prévoir un meilleur accès des boulonnais à l'Île Monsieur et au Parc de St Cloud en créant une passerelle-terrasse directe dans l'axe du Mail du Maréchal Juin, ou de Gallieni, pour compenser la perte d'espaces verts de l'île Seguin et l'engorgement du Parc de Billancourt.**
- 4) Lancer **une étude sur la préservation et le développement des commerces de proximité** à Boulogne-Billancourt.

Ces propositions peuvent être compatibles avec l'acceptation d'un des deux permis de construire déposés. Nous avons déjà défendu cette proposition lors de la présentation du projet précédent porté par le consortium DBS.

En effet, **nous proposons de délivrer le permis de construire pour les immeubles sur parc** (dits M, côté Meudon) qui pourraient accueillir une filiale technologique de Bouygues, s'inscrivant dans la vallée des Télécoms et des Médias sur Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Paris-Balard. Cette installation pourrait être profitable à Boulogne-Billancourt uniquement si deux conditions sont réunies :

1. Si Bouygues Telecom s'engage à utiliser les bureaux Seguin pendant 20 ans (Bouygues Telecom a utilisé la grande Tour Sequana à Issy-les-Moulineaux pendant seulement 5 années !);
2. Si la Ville de Boulogne-Billancourt décide enfin de lancer un vaste programme "smart city" et de mobiliser les nombreuses entreprises du secteur et installées sur son territoire.

Le deuxième permis (immeubles côtés Boulogne-Billancourt) serait alors refusé à ce stade, dans l'attente des résultats de l'appel à projet qui serait un concours de programme similaire à ceux des 78 projets d'*Inventons la Métropole du Grand Paris*. Le nouveau programme devra permettre aux Boulonnais et aux visiteurs de l'Île Seguin de bénéficier d'un meilleur accès à la Seine.

Cette position de consensus doit nous permettre d'avancer enfin. Les Boulonnais doivent pouvoir profiter d'une Île Seguin attractive, familiale et sportive, avec une perspective positive de rentabilité des investissements publics.