

ÎLE SEGUIN 2022

LE PROJET VIVALDI

LES ASSOCIATIONS DÉCRYPTENT LES FAUSSES NOTES
DU NOUVEAU PROJET

PREMIÈRE FAUSSE NOTE : FAUT-IL ENCORE DES BUREAUX SUR L'ÎLE SEGUIN ?



113 000 M² DE BUREAUX EN PLUS!
ON ÉTOUFFE !!!

L'île et Meudon depuis le Quartier du Trapèze. Sur la maquette du projet, les bâtiments presque transparents sont surplombés de grands arbres verts... on sait que la réalité sera tout autre ! Pourquoi construire un morceau de ville sur l'île ?

PARTICIPEZ !

RÉPONDEZ À LA CONSULTATION PUBLIQUE DU PROJET VIVALDI
par Voie Électronique (PPVÉ) avant le 19 Février 2022
https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes_WEB/FR/EP21511/Deposer.awp



>> Pour accéder au dossier et au registre dématérialisés sur le site dédié [cliquez-ici](#)

>> Consultez l'arrêté d'ouverture de la Participation du Public par Voie Électronique portant sur le projet de la partie centrale de l'île Seguin [cliquez-ici](#)

Depuis la démolition des bâtiments de Renault (2005), l'île Seguin qui continue à vivre de nombreux rebondissements, est présentée par la ville de Boulogne-Billancourt et GPSO comme l'île de la culture. Est-ce encore le cas ? Sur la pointe aval, La Seine Musicale a été livrée en 2017, alors qu'en amont, le projet du promoteur Émerige (cinémas, galerie d'art, hôtel 5 étoiles, et 16 000 m² de bureaux) n'a pas démarré. Au milieu de l'île, le programme, hier de Bolloré puis DBS et aujourd'hui de Bouygues, reste, comme le souligne le rapport de la MRAE, un programme de bureaux dont la pertinence peut être remise en question.

Conçu par l'agence d'architectes Danois BIG, le projet Vivaldi témoigne d'un certain effort : 15% de m² en moins que le projet précédent, avec cinq bâtiments un peu moins hauts, des terrasses végétalisées en gradins et des trouées visuelles vers Meudon plus généreuses. Une nouvelle "architecture verte championne de la biodiversité" très tendance sur laquelle reviendra notre seconde lettre.

Bouygues Immobilier dit venir avec un utilisateur de son groupe pour occuper 70% des bureaux du programme. Ceci aura pour conséquences de vider un immeuble de capacité analogue dans le même département. Le taux de vacances des bureaux du 92 a fortement augmenté et l'arrivée de Vivaldi accentuera le problème. On va vers une impasse immobilière.

VIVALDI ET LA PROCÉDURE D'AGRÉMENT BUREAU: LE PRÉFET DÉROGE À SES PROPRES ENGAGEMENTS!

Depuis septembre 2021, le préfet de Région d'Île-de-France conditionne l'autorisation de nouveaux bureaux à une procédure d'agrément plus exigeante. L'objectif de cette procédure est de mieux équilibrer la région, en particulier en favorisant les logements au détriment des bureaux sur l'Ouest parisien. **Avec un développement du télétravail accéléré par la crise sanitaire, poursuivre la construction massive de bureaux à Boulogne est un contre sens.**

En effet :

Avec le télétravail le taux de vacances qui était de 8.1 % en 2018 dans les Hauts de Seine (contre 5,9 en Île-de-France) passe au premier semestre 2021, à plus de 10 % (pour une moyenne de 7,3 % en Île-de-France. L'écart des Hauts-de-Seine avec la moyenne régionale se creuse.

Les 113 000 m² de Vivaldi, c'est l'équivalent des m² de bureaux accordés à Boulogne ces 5 dernières années et pour le 92, l'équivalent de 16 % des agréments accordés en 2020, soit 700 000 m²!

LES PROPOSITIONS DE COMPENSATION EN LOGEMENTS CONDUISENT À UNE SUR-DENSIFICATION :

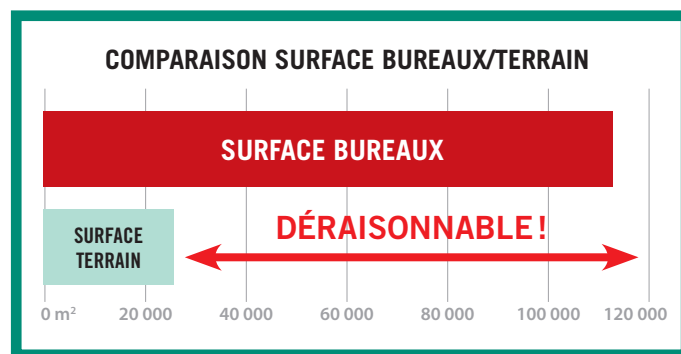
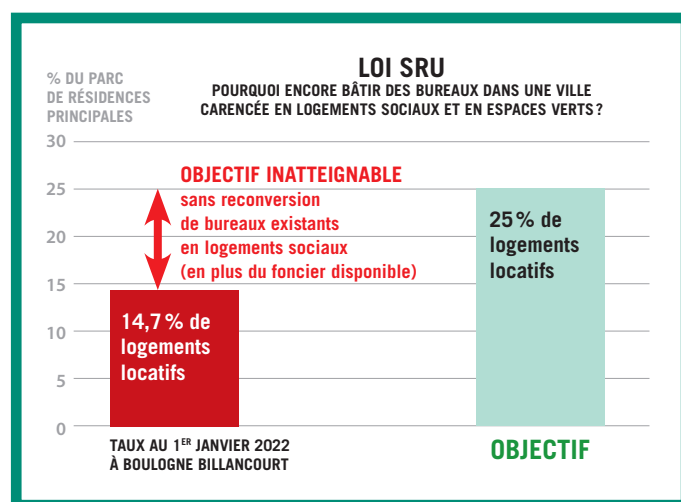
Pour tenter de justifier cet agrément, une compensation en logements sociaux est exigée par l'État à l'encontre de Boulogne, frappée d'un arrêté de carence. La ville a en effet toujours préféré payer des pénalités plutôt que de construire les logements sociaux exigés par la loi. Un protocole de compensation vient d'être signé entre la Ville et la préfecture du 92, mobilisant les très rares réserves boulognaises dont un grand terrain municipal inconstructible situé en zone inondable couvrant la moitié des surfaces compensées prévues.

Les 42 000 m² de compensation en logements demandés par la préfecture vont concerner d'autres villes du Département : Vanves, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Chaville...

La construction massive de bureaux sur l'île Seguin peut conduire à une sur-densification des villes sur les rares réserves foncières qui leur restent, alors qu'elles manquent cruellement d'espaces verts.

NOUS VOULONS VIVRE DANS DES VILLES AÉRÉES ET VÉGÉTALISÉES,

La Région Île-de-France est marquée par de fortes inégalités entre territoires et communes qui doivent tous faire face aux enjeux du réchauffement climatique. Nos villes doivent être plus faciles à vivre au quotidien, avec une proximité d'équipements, de services, d'espaces verts. C'est une question d'équilibre entre logements et activités, types de mobilité, espaces publics et espaces verts. Restons vigilants pour ne pas déséquilibrer la qualité de vie de nos territoires. Pour Boulogne-Billancourt comme à l'échelle du département, le projet Vivaldi sonne faux ; il accentue ces déséquilibres et va à l'opposé du chemin qu'il faut prendre pour nous et pour les générations futures.



VIVALDI EN QUELQUES CHIFFRES :

- **15 avril 2021** : abandon du Projet DBS et signature d'un nouveau contrat avec Bouygues Immobilier.
- **8 octobre 2021** : dépôt des permis du projet Vivaldi : lot 1 et lot 2.
- **19 janvier – 19 février 2022** : consultation du public via une procédure de participation du Public par Voie Electronique
- **Courant Mars 2022** : probable délivrance des permis de construire de Vivaldi
- **8 août 2022** : date butoir pour Bouygues : permis de construire purgé de tout recours
- **Septembre 2022** : début annoncé des travaux.

LIVRAISON

- **Surface de Plancher** : 118 000 m² dont 113 000 m² de Bureaux
- **Hauteurs des bâtiments** : de 7 à 12 étages, soit 79,6 NGF au plus haut (43 m de hauteur par rapport au sol de l'île : 36,6 NGF moyen)