

RETOUR À ISSY-LES-MOULINEAUX

LA VILLE QUI NE CONNAÎT PAS LA CRISE

Des milliers de logements, des centaines d'entreprises, de très nombreux sièges sociaux... En trente ans, Issy-les-Moulineaux l'ouvrière est devenue une ville riche, puissante, et de plus en plus dense. Au point que les habitants commencent à étouffer...

Rarement ville aura autant changé de visage dans un laps de temps aussi court. En vingt ans, 47 % de la surface urbaine utile d'Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine) a muté : les blanchisseries de Grenelle, les ateliers de fabrication du char AMX, et nombre d'autres friches industrielles, essentiellement situées en bord de Seine, ont fait place à des dizaines d'immeubles de bureaux rutilants et d'habitation. Des milliers de logements plutôt cossus, dans des bâtiments assez hauts (sept à neuf étages en

moyenne), organisés autour de jardins intérieurs semi-privatifs et d'espaces publics plutôt soignés.

Le maire, André Santini, aux manettes depuis vingt-neuf ans, est fier d'avoir transformé cette commune autrefois ouvrière en une ville puissante, riche d'une intense activité tertiaire et pionnière en matière de technologie numérique. C'est à lui que cette ville doit l'implantation de nombreux sièges sociaux, d'énormes entreprises : Hewlett-Packard, Cisco, Coca-Cola. →

L'immeuble Galeo, siège social de Bouygues Immobilier



Le Fort d'Issy, vanté comme une « écopolis »

La Direction générale de l'armement (DGA) occupait les lieux jusqu'en 2008. La Direction générale de la gendarmerie nationale va prendre le relais pour y installer son siège social (47 000 m²) qui regroupera douze sites franciliens, soit quelque 1 200 salariés, dont certains seront logés sur place (les 30 % de logements sociaux prévus au programme leur sont destinés). Mais ce n'est que la portion émergée de l'iceberg. Car l'immense parcelle du Fort d'Issy, idéalement située sur le coteau, avec une vue imprenable sur la vallée de la Seine et Paris, sera surtout transformée en résidence de standing avec 1 538 logements aménagés dans des bâtiments ovoïdes, en forme de souris d'ordinateur. Dans ce « Fort numérique », les logements seront équipés en fibre optique, raccordés à l'intranet local en lien avec les services de la ville, au contrôle électronique des consommations d'eau et d'électricité, et de sécurité des biens et des personnes. Ces luxueux logements seront réalisés par Kaufman & Broad, Bouygues Immobilier/ SNI, et Meunier/Vinci. Ils seront certifiés THPE (très haute performance énergétique), et 60 % des besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire devraient être assurés par géothermie. Une étude de faisabilité est en cours pour la collecte pneumatique des déchets, avec passage de camions d'aspiration. Raisons pour lesquelles le Fort est vanté par la ville comme une « écopolis ». Seul hic : l'offre jugée très insuffisante de transports en commun menant à ce site.

A la place de l'usine d'incinération d'ordures ménagères désaffectée a été créée la Zac Bords de Seine. Une nouvelle usine a été bâtie un peu plus loin, à demi-enfouie. Ici, BNP Paribas construira son siège social et des logements.



© Agnès Fernandez

→ Canal+, France 5, France 24, Nestlé Waters, Johnson et Johnson, etc. C'est aussi grâce à lui que la démographie locale a bondi. La population est passée de 46 000 habitants en 1990 à 63 000 aujourd'hui, avec l'arrivée massive de jeunes ménages actifs. Ici, le parc de logement est constitué de 25 % de logement social, mais « 75 % des ménages payent l'impôt sur le revenu », précise Christophe Provot, adjoint au maire délégué à l'urbanisme. « Issy est la ville d'Ile-de-France dont la population a le plus cru : c'est une preuve de vitalité ».

Et ce n'est pas fini. Car il reste encore des friches à urbaniser. Si les terrains disponibles commencent à se faire rares, le maire envisage désormais de construire en hauteur et de bâtir des tours. Une de 149 mètres en centre-ville, trois de 170 mètres du côté du pont d'Issy... Avec un prix du logement neuf qui oscille entre 6 000 et 8 500 euros (grand standing en centre-ville) au mètre carré, Issy ne semble pas connaître la crise. « Les promoteurs nous suivent », se réjouit Christophe Provot. « Ici, les biens s'écoulent. Et comme le dit monsieur Santini, "C'est pas parce que c'est la crise qu'il faut s'arrêter" »...

La construction continue

Côté bureaux, dans le très dynamique quartier d'affaires Porte de Seine, à la limite du périphérique et tout près de l'héliport, 500 000 m² de bureaux ont été construits en dix ans, essentiellement par Bouygues Immobilier. Celui-ci a récemment inauguré Eos (46 000 m²), un colossal ensemble de bureaux qui dominent le périphérique et l'héliport, où se sont déjà installés Microsoft (36 000 m²), et les laboratoires Lumbeck (4 000 m²). Bouygues Immobilier a également construit actuellement l'immeuble Galéo qui abrite son siège social, tout près de la tour Mozart (60 000 m², 100 mètres de hauteur), qui accueillera Bouygues Telecom.

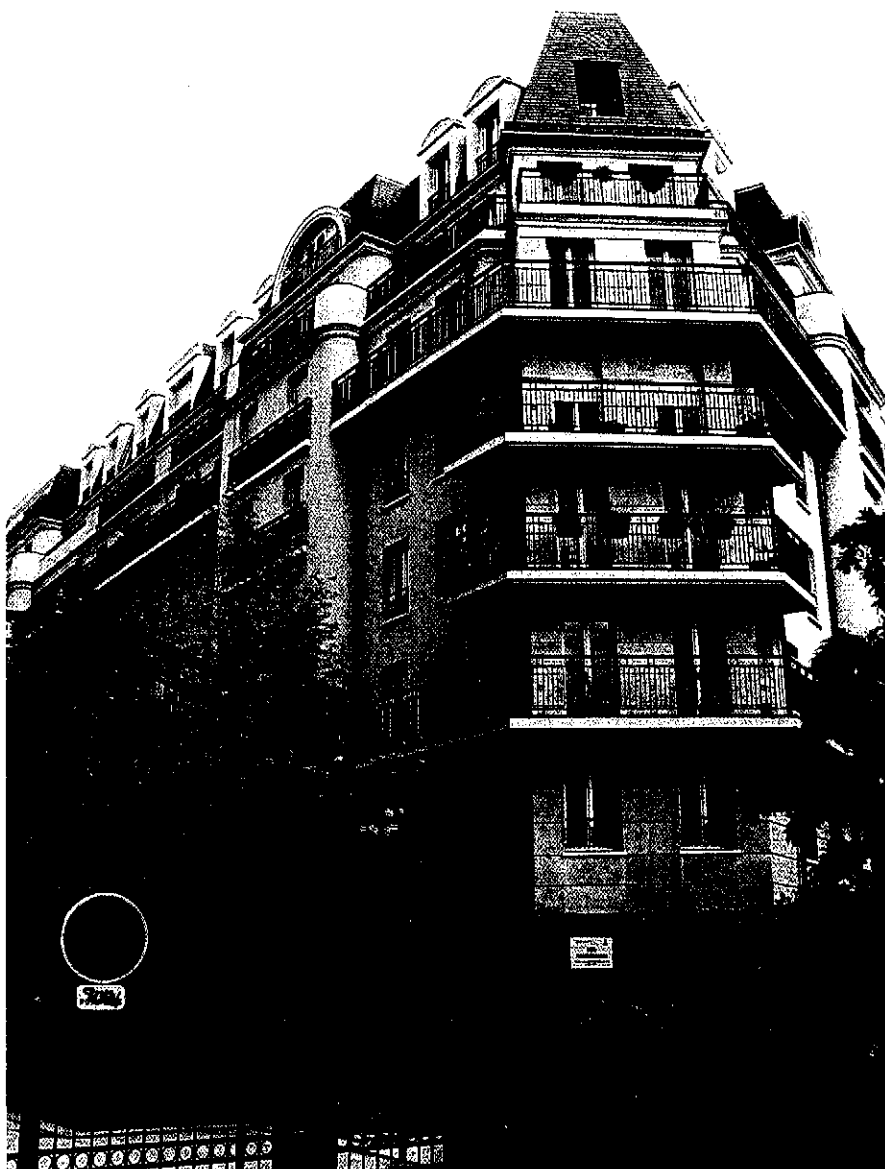
A quelques centaines de mètres de là, en direction de Meudon, toujours le long de la Seine, BNP Paribas installera d'ici la fin 2010 son siège social (24 000 m² de bureaux) dans la Zac Bords de Seine, juste en face de l'Île-Saint-Germain, à la place de l'ancienne usine d'incinération d'ordures ménagères de la Tiru. Longtemps vilipendée pour ses nuisances, l'usine a été reconstruite un peu plus loin, dans des bâtiments à demi-enfouis à l'architecture soignée. Elle a été baptisée du joli nom d'Isséane (les habitants d'Issy s'appellent les Isséens). Pressé de s'installer, BNP Paribas s'occupe lui-même des travaux de dépollution/déconstruction de l'ancienne usine, dont la haute cheminée bleu clair se dresse encore (plus pour longtemps) au-dessus des

toits; et s'est engagé sur la construction de 48 000 m² de logements sur ce site. Dans cette Zac, la mairie d'Issy, adossée à la Sem 92, veut réaliser un écoquartier. Pas loin de là, le Centre de tri postal déménagera bientôt à Villeneuve-la Garenne, libérant du même coup une vaste parcelle où sont prévus 50 000 m² de bureaux et 20 000 m² de logements d'ici quelques années. Quant au Fort d'Issy, qui abritait la direction générale de l'armement (DGA) jusqu'en 2008, il sera transformé en résidence de standing avec 1 538 logements aménagés dans des bâtiments en forme de souris d'ordinateur (cf. encadré). La baisse de la construction ne se fait donc pas sentir dans cette ville. Il est vrai que la plupart des opérations citées ont été lancées depuis longtemps. Mais les dépôts de demandes d'autorisation d'urbanisme continuent de progresser par rapport aux années précédentes...

De téléphérique en escalators

La densité, si souvent promue en région Ile-de-France, n'est pas un vain mot à Issy. Au point que les habitants commencent à étouffer. L'ambiance n'est plus la même du côté de la mairie depuis que les agences immobilières et les banques ont remplacé les petits commerçants. « Le maire a fait du beau travail. C'est vrai que la ville a changé et qu'on y vit bien. Mais il ne sait pas s'arrêter », témoigne Jean-Marc Brison, président de l'association Actevi (185 adhérents). Créée pour s'opposer à la construction d'un téléphérique qui aurait relié le terminus de la ligne 12 du métro (Mairie d'Issy) au futur Fort d'Issy où quelques 4 000 nouveaux habitants sont attendus d'ici 2014, cette association a obtenu gain de cause.

Le projet de téléphérique, qui aurait frôlé les fenêtres de dizaines de logements du centre-ville, a été abandonné au profit d'un projet d'escalators, mais la ténacité de l'association n'a pas moli pour autant. Bien au contraire. Car les élans bâtisseurs du maire et ses projets jugés de plus en plus « pharaoniques » commencent à susciter l'exaspération, notamment parce que tous ces bureaux et ces nouveaux logements accroissent une circulation automobile déjà difficile, même si elle est constituée à 59 % de flux de transit. La ville a beau être (bien) desservie par la ligne 12 du métro (deux stations: Mairie d'Issy et Corentin Celton), par la ligne C du RER, et par le tramway (le T2 Val de Seine, 80 000 usagers/jour, relié au T3 à la porte de Versailles), et depuis ce printemps par onze stations Vélib, ça bouchonne sérieusement sur l'avenue du Général Leclerc/avenue Victor Cresson, qui coupe la



Les programmes de logement de standing sont néo-haussmanniens ou néo-classiques.

ville en deux, et encore plus sur la RD7 qui longe la Seine.

Dans ces conditions, le projet d'André Santini de bâtir une tour de 149 mètres en cœur de ville, sur un site actuellement occupé par France Telecom et propriété de la Caisse des dépôts et consignations, ne fait pas sauter de joie les Isséens... D'autant qu'il envisage dans le même temps de construire à un autre point de la ville, dans l'axe du pont d'Issy, trois autres hautes tours de bureaux (170 mètres de hauteur) à la place des bâtiments en carrelage construits au début de son mandat, où s'était installé le journal l'Equipe (qui a déménagé à Boulogne il y a quelques mois). « Le maire était fier de les avoir construits, il est aujourd'hui fier de les démolir », témoigne Christophe Provot.

Car ce maire veut vivre avec son temps. Féru de modernité et de nouvelles technologies, il

aime la nouveauté et l'innovation. Un goût qui ne se manifeste que modérément dans l'audace architecturale (les programmes de logements neufs privilégient le néo-haussmannien et le néo-classique) mais qui le pousse à vouloir démolir le joli théâtre Art déco, le Paci, pour n'en garder que la façade et y construire autre chose. On ne sait pas encore quoi.

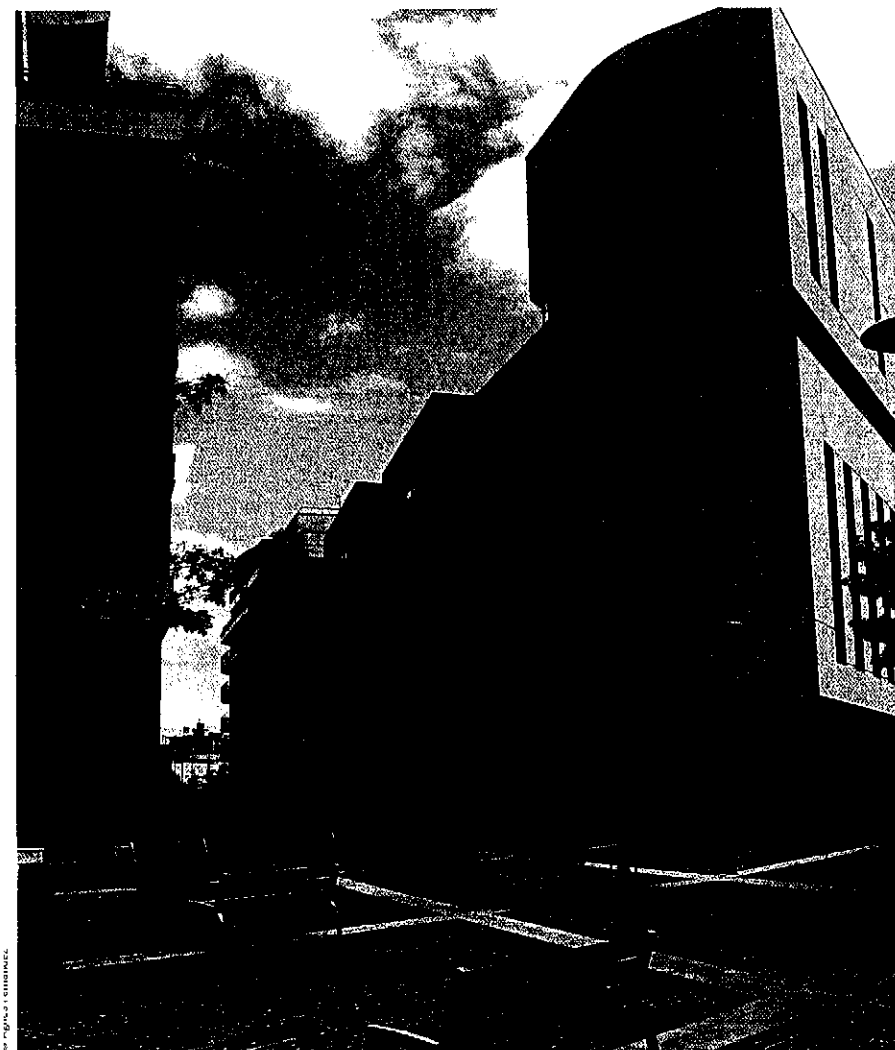
Montée en puissance des associations

L'Atelier d'urbanisme et de développement durable de la ville offre au grand public un outil de consultation impressionnant, permettant une visite virtuelle en 3D, une approche interactive en 2D de l'histoire de l'urbanisation, du PLU, des grands projets d'aménagement et des chantiers en cours. Le public peut également accéder au Système d'information géographique de la →

Zac Cœur de ville : le pari de la hauteur

Une tour de 149 mètres de hauteur en plein centre d'Issy-les-Moulineaux, voilà une idée qui ne convainc pas les foules. Le site concerné, l'îlot Hugo-Vernet (3 hectares), appartient à la Caisse des dépôts et consignations. Les locaux sont occupés par les activités de recherche et développement de France Telecom, appelées auparavant le Centre national d'étude des télécommunications, dont le bail expire en mars 2011. Le site, actuellement occupé en son centre par un parking, est ceinturé par de longs bâtiments de bureaux et de laboratoires. Le projet d'aménagement vise à maintenir France Telecom sur place et à créer des espaces verts et des commerces supplémentaires, qui seraient confiés à Unibail. Un parking de 850 places devrait également être aménagé. Mais la perspective de voir une tour faire de l'ombre au centre ancien ne plaît pas à tout le monde, de même que celle de construire un centre commercial fermé (à la façon des Passages de Boulogne), surplombé de terrasses végétalisées qui viendraient en continuité du « parc » de 10 000 m². D'autant que la municipalité voudrait également y construire un palais des congrès de 1 000 places (dont la gestion serait confiée à Viparis), qui viendrait remplacer le Paci, le théâtre municipal Art déco, promis à une démolition partielle.

Des espaces publics soignés (ici, près du collège Georges Mandel).



→ ville, consulter et croiser des informations sur le cadastre, les servitudes, les données socio-économiques, etc. « Outil de connaissance et de partage, l'Atelier est également un lieu de participation », vante le site Internet municipal. Un groupe de travail composé d'élus, de représentants d'associations et de membres des conseils de quartier s'y réunit régulièrement pour débattre. Des débats souvent houleux, au point que Jean-Marc Brison s'en est fait exclure à deux reprises. « Pour assister à l'atelier d'urbanisme, il faut en demander l'autorisation par écrit à monsieur le maire », affirme-t-il. Et quand on l'obtient, « il est difficile de s'exprimer. Monsieur Santini est souvent cassant, voire injurieux ». Interrogé sur ce point, l'adjoint au maire rétorque : « il est vrai qu'Actevi a été exclu deux fois, et deux fois réintégré. Mais ce n'est pas de l'opposition, ça. Ils gigotent, ils s'agitent, ils diffament ». N'ayant pas assisté à l'une de ces séances, il nous est difficile d'arbitrer, mais il reste qu'André Santini est aussi célèbre pour son ironie mordante que pour son caractère cassant. « En conseil municipal, il n'a pas du tout le sens de l'humour », témoigne Lysiane Alezard, conseillère municipale communiste. « Mais si les gens s'opposent, c'est parce que la ville est au bord de l'asphyxie. Même les plus aisés s'en plaignent ». Plus nuancé, Michel Riottot, président d'Environnement 92, une union d'associations agréée pour la protection de l'environnement dans les Hauts-de-Seine, est pourtant du même avis : « cette tension dans les relations entre le maire et les opposants est liée au fait que longtemps, il n'y pas eu d'associations de ce genre à Issy. Elles se sont créées en même temps que les problèmes de densité surgissaient. Aujourd'hui, la commune d'Issy dispose de 7 m² d'espaces verts publics par habitant, alors que la moyenne du département s'établit à 22 m² ». On comprend mieux que les nouveaux projets de tours soient la goutte d'eau qui fait déborder le vase... Quoi qu'il en soit, Issy-les-Moulineaux veut compter sur l'échiquier de l'Ouest parisien. La communauté d'agglomération Arc de Seine - qui comprend aussi Chaville, Meudon, Vanves et Ville d'Avray - a récemment fusionné avec Val-de-Seine - qui regroupe Boulogne-Billancourt et Sèvres - pour donner naissance à l'une des plus grandes communautés d'agglomération de France, Grand-Paris-Seine-Ouest, soit un bassin de vie de 300 417 habitants. Précision de Lysiane Alezard : « Grand Paris Seine Ouest est vendu comme LE pôle situé entre La Défense et Saclay »...

Agnès Fernandez