

Issy-les-Moulineaux : le choix de la modernité

PAR JEAN-FRANÇOIS POUSSE

Tous les six ans, les cartes de la politique de la ville sont rebattues à l'occasion des élections. Pendant que certains projets urbains sont remis en cause par l'arrivée de nouvelles équipes, les villes où les élus sont reconduits suivent des trajectoires urbaines singulières et parfois contrastées. En banlieue parisienne, quand le maire du Plessis-Robinson poursuit une politique d'architecture néo-traditionnelle (cf. article p. 78), celui d'Issy-les-Moulineaux mise sur les tours et l'architecture contemporaine.

"En trente ans, j'ai reconstruit 60 % de ma ville." Nous sommes en 2009, André Santini inaugure Galeo, le siège de Bouygues Immobilier conçu par Christian de Portzamparc. Maire depuis février 1980, il peut alors se targuer d'avoir transformé sa ville. Une métamorphose qui va se poursuivre, Santini ayant été réélu en mars dernier, à 85 ans, pour un huitième mandat.

Tenter de raconter 40 ans d'urbanisme et d'architecture à Issy-les-Moulineaux oblige à un rapide survol de ce qu'est alors la ville, et télescope l'action de son édile. Ce n'est pas l'objet ici d'énumérer ses fonctions ministérielles, ses mandats parlementaires, ses multiples casquettes de vice-président ou président, entre autres du conseil de surveillance de la Société du Grand Paris (2010-2015). Corse d'origine, docteur en droit - un atout pour naviguer dans les arcanes de la législation -, Santini s'est forgé une réputation contrastée. Volontaire, passionné, électron libre, visionnaire goûtant fort avoir raison, négociateur redoutable, il est pour tous un homme à poigne de fer, autoritaire, et un potentat despotique pour ses détracteurs qui pourtant reconnaissent son habileté, sa connaissance des dossiers, son investissement constant, "maire célibataire ¹", ou plutôt *mère* de sa ville, selon un de ses jeux de mots qui lui ont valu le prix de l'humour politique.

LA VILLE AVANT SANTINI

Quand il arrive aux affaires, Issy, comme bon nombre de ses semblables dans ce qui porte encore le nom de banlieue, souffre depuis les années 1960 de la désindustrialisation. Les saignées sont cruelles. La manufacture des tabacs disparaît en 1978, l'imprimerie Chaix-Desfossés-Néogravure un an plus tard. Symbole, Gévelot, fabrique puissante de cartouches qui compte jusqu'à 3000 ouvriers dans les années 1950, vient de déposer son bilan. En miroir, la population baisse, passant de 51776 habitants en 1962 à 47561 en 1975 (68449 habitants au 1^{er} janvier 2026).

Si les coteaux sont dominés par les hautes tours du quartier des Épinettes (1979, atelier Gambert), le fouillis du pavillonnaire et ses petits jardins, la ville basse fait plutôt morne plaine. La Seine? Invisible, bien qu'essentielle. Le quai de la Bataille de Stalingrad, un boulevard? Plutôt une arrière-cour de manufactures ou une bretelle de dégagement de la capitale, ses flancs truffés de hangars dont ceux de Renault et des chars AMX (A comme Ateliers, MX comme MoulineauX). Bien sûr, la ville séculaire ne manque pas de patrimoine, de bâtiments anciens et néoclassiques (l'église Saint-Étienne, la mairie, le séminaire Saint-Sulpice, l'hôpital Corentin-Celton), mais malgré quelques belles façades "haussmanniennes" dominant des immeubles de rapport disparates - les plus

récents étant les moins réussis -, bousculés en plein centre par les bâtiments du Cnet (PTT, 1950-1960), un îlot mastodonte infranchissable en totale rupture d'échelle avec son environnement proche.

PREMIERS PAS

Son premier mandat, Santini le décrit comme le temps du tour d'horizon, de l'identification des difficultés, des besoins et des attentes des habitants, même si, image d'un frémissement, commence dès 1981 la construction du conservatoire et de son auditorium en même temps que la rénovation du centre-ville. Une manière de dire qu'il faut au moins un deuxième mandat pour entrer dans le vif du sujet, profiter du temps long que demandent la réalisation, l'évolution, la pensée de l'urbain et de l'architecture, et qu'une alternance électorale risque de contrecarrer.

Deuxième mandat donc, puis troisième... Bilan de l'analyse des caractéristiques et besoins de la ville : elle n'est pas riche mais

recèle des atouts. Elle touche Paris, le Périphérique, la Seine, a déjà deux stations de métro et deux de RER, sans parler de l'héliport, et est accessible assez vite depuis Orly. Malgré des densités ponctuelles, les terrains en friche ne manquent pas et sont, même les- tés du coût de leur dépollution, moins chers que dans la capitale que nombre d'entreprises cherchent alors à quitter. Conclusion, il faut attirer, séduire, aller chercher les possibles candidats. André Santini monte en première ligne. Avec son entregent, ses amitiés politiques et sa connaissance des réseaux d'influence, bureaux et sièges sociaux commencent à s'installer mais aussi PME et commerces (726 actuellement). Avec beaucoup de nez, la Ville table sur le développement des entreprises impliquées dans l'essor des nouvelles technologies de l'information et de la communication. Bonne pioche. Dès le début des années 1990, Issy devient une pionnière du numérique, amorçant un changement progressif - mais radical - d'image. La ville industrielle fait place à la



↑ Issy-les-Moulineaux vu de la Seine avec, au premier plan, les immeubles Zenora (2014, Jean-Paul Viguier arch.) et, en arrière-plan, le quartier des Épinettes (1979, atelier Gambert arch.)

Avec la création des ZAC - une vingtaine à ce jour -, les plans bousculent peu à peu l'horizon.

ville contemporaine. Arte s'installe en 1992 ; suivront Canal+ (2004), Microsoft (2009), RFI (2013), Orange (2021), Eutelstat (2022).

La Ville n'a pas de plan urbain global, de penchant particulier pour tel ou tel mouvement, telle théorie urbaine et architecturale. Les premières années, il faut saisir les opportunités, accueillir de nouvelles entreprises sans être trop regardant sur la qualité de l'implantation et du bâti.

Santini l'admet volontiers : au début, il y a eu pas mal de médiocrité, des réalisations sans grand souci des alentours, mais, affirme-t-il, "aujourd'hui nous reconstruisons ou transformons". Construire la ville sur la ville, entre continuité et changement. En caricaturant, le tissu urbain poursuit l'existant, s'inspire de l'héritage haussmannien, découle de la grande dimension des parcelles industrielles. Rues et front bâti traditionnels perdurent. Peu de grands ensembles, seules se dressent quelques barres rebelles à la rue d'antan. Et les élargissements du viaire si prisés dans les années 1970-1980, bien que prévus - comme les radiales qui éventraient sans vergogne le quartier des Trois-Moulins -, sont pour la plupart abandonnés.

CONSTRUIRE TOUJOURS PLUS HAUT

En revanche, avec la création des ZAC - une vingtaine à ce jour -, les plans bousculent peu à peu l'horizon. Rupture d'échelle, immeubles massifs, peu de sensibilité au contexte, densité accrue, espace public maigrelet ou inexistant. Les épannelages se libèrent des hauteurs mesurées. Jusqu'au milieu des années 2010, que d'envies d'y aller de quelques tours ! En 2007, Jacques Ferrier en

propose une haute de 170 mètres à deux pas de la mairie et Loci Anima une de 177 mètres pour AXA sur la ZAC du Pont d'Issy. Las, les crises financières, les règlements de sécurité, les coûts et l'opinion publique auront la peau de ces projets qui, en creux, révèlent une liberté assez étonnante laissée aux investisseurs et aux architectes. Aujourd'hui, le plan local d'urbanisme intercommunal permet de monter jusqu'à 50 mètres avec quelques exceptions plus hautes, 24 mètres en moyenne, et jusqu'à 9 mètres pour le pavillonnaire.

Pendant toutes ces décennies, la Ville a travaillé avec des sociétés publiques locales (SPL), en particulier Seine Ouest Aménagement, des bailleurs, des aménageurs, des promoteurs solides (Sefri-Cime, Ogic, Bouygues, BNP Paribas...), des investisseurs. Dans le maquis foisonnant des responsabilités et le mille-feuille administratif croissant agit *a contrario* le service d'urbanisme, resserré façon commando (moins de dix personnes), dont les membres sont parfois au charbon depuis la première mandature du maire.

La procédure des ZAC, privilégiée par la Ville, permet de définir les périmètres et les programmes, de maîtriser le prix du foncier et le financement des voiries, des réseaux et des équipements publics, dont la présence facilite la commercialisation des biens. Elle laisse le choix de la maîtrise d'œuvre aux promoteurs des îlots, tandis que pour les équipements publics, désormais réalisés avec Grand Paris Seine Ouest (GPSO, un des douze territoires de la Métropole du Grand Paris), les concours ouverts aboutissent à la sélection de quatre ou cinq agences pas forcément connues et confirmées, même si le maire affectionne des agences de renom pour soigner la réputation de la ville et dorer son image.

Sans forcer le trait, la qualité vient avec la montée en puissance des bureaux au tournant des années 1990-2000. La quasi-totalité du parc - environ un million de mètres carrés aujourd'hui - a été construite depuis l'élection de Santini (taux de vacance en 2025, 8 % ; 16 % à La Défense). Et, fait notable, sur les 61500 personnes qui travaillent à Issy, 54000 viennent d'autres communes. Les



↑ Entre le quai de la Bataille de Stalingrad et le faisceau tramway / RER, les bureaux d'Orange (2021, Jean-Paul Viguier arch.).
Au fond à droite, la tour Sequana (2010, Arquitectonica arch.) "tutoie" la tour Eiffel.

entreprises aspirent à signer leur identité par leur présence en ville, leur architecture. Ainsi, parmi tant d'autres, le vaisseau de BBDO sur l'île Saint-Germain en 1994 (Jean Nouvel) - l'un des premiers et alors très remarqué -, puis les figures de proue EOS (2009) et Sequana (2010) en entrée de ville (Arquitectonica), le groupe Rocher (2014) et Orange (2021) sur le quai de la Bataille de Stalingrad (Jean-Paul Viguier), la tour Keïko d'Aéma Groupe (2025, Loci Anima) sur le flanc de la gare d'Issy-Val-de-Seine. Tous s'entourent d'un périmètre "qualitatif", comme disent les promoteurs : des sols choisis, des parvis, d'abord minéraux puis au fil des années toujours plus arborés. En tache d'huile, ce goût de l'espace mi-privé mi-public rencontre les aspirations des habitants, des salariés et de la Ville. En 2025, celle-ci a lancé son projet "Axes de vie", ô combien nécessaire : un réaménagement d'abord de quelques grands axes (mobilités douces, végétalisation, confort piéton) puis étendu à terme à d'autres périmètres. Comme un peu partout, le tout-voiture fait grise mine.

ÉQUIPEMENTS ET LOGEMENTS

Avec les bureaux, les équipements au service de la population ponctuent le renouveau de la ville. Réalisation puissante, le musée de la Carte à jouer (Philippe Jean) sort de terre aux forceps et ouvre ses portes en 1997. Sur les 24 écoles existantes, créées ou rénovées, celle du Barreau (Jean-Michel Wilmotte) peaufine un peu plus l'image de la ville en 2013. Celle des Chartreux (Ropa & associés) marque en 2011 l'heureuse requalification d'une partie du sinistre quai Stalingrad, comme le lycée Eugène-Ionesco (Suzel Brout puis Gaëtan Le Penhuel) préfigure celle à venir du quartier Sainte-Lucie. Sur le plateau, le groupe scolaire Justin-Oudin en 2015 (Pascal Gontier) et le collège de la Paix (Pierre-Louis Faloci) en 2021 précèdent l'entrée du fort d'Issy comme, toute proche, la piscine feng shui (2018, Mikoï) ou, au pied des tours du quartier des Épinettes, le très chaleureux ensemble scolaire bientôt livré (MU).

Dans le panier garni des ouvrages sortis de terre, la nouvelle usine de retraitement de déchets Isséane (Dubosc & Landowski),



↑ Sur la gauche, le parc de l'île Saint-Germain abrite la *Tour aux figures* (1988) de Jean Dubuffet. Au centre, sur la ZAC Pont d'Issy, les immeubles de logements et de bureaux par l'agence Loci Anima.

cernée de plantations, fait figure de navire amiral du secteur, qu'elle domine jusqu'à l'arrivée des sièges d'Aéma et d'Orange. Entrée en service en 2007, elle fournit le chauffage à 80 000 logements et incinère 510 000 tonnes de déchets par an. Autre ensemble d'ampleur, la nouvelle Cité des sports (2021, Nicolas Chabanne) remplace l'ancienne et porte bien son nom, petite ville de culture des corps, architecture stricte et généreuse, vaste vitrine ouverte à l'ouest sur les terrains de sport et le grand paysage urbain.

Pour les immeubles de logements, les chiffres laissent aussi rêveur : 65 % du parc a été construit depuis 1971, 45 % depuis 1991. Au 1^{er} janvier 2024, 25,7 % des 31 792 résidences principales de la ville sont des logements sociaux. Et environ 2850 nouveaux logements sont annoncés d'ici 2032.

Comme pour les bureaux, la gamme des styles s'égrène au fil des décennies : modernité molle, modes du carrelage, de la pierre pelliculaire agrafée, verre fumé extérieur collé. Bien qu'ils ne manquent pas, les immeubles néo-quelque chose, aux

En tache d'huile, ce goût de l'espace mi-privé mi-public rencontre les aspirations des habitants, des salariés et de la Ville.

modénatures aussi industrialisées que pataudes, sont loin d'être aussi nombreux que dans d'autres communes des Hauts-de-Seine, en particulier à Clamart tout proche. S'affirme un vrai penchant volontariste pour une architecture moderne contemporaine à partir des années 2000. Quelques tendances se distinguent toutefois à travers les diverses ZAC. En vingt ans, elles ont réinventé la ville. Qui dit ZAC dit variété des programmes, à la fois logements, bureaux et équipements qu'il est impossible de séparer car ils interagissent. Cadeau inestimable



Le quartier Cœur de ville,
une nouvelle artère
commerciale entourée
de logements en centre-ville
(2022, Valode & Pistre arch.).



Dans le quartier Léon-Blum,
l'immeuble de logements
La Serre de MVRDV en cours
de réalisation (ici en projet),
avoisinera la future gare
d'Issy (Brunet-Saunier arch.)
du Grand Paris Express.

de la topographie, les trois premières ZAC se coulent entre les rives de la Seine, le quai Stalingrad et la confluence des lignes de tram et du RER C. Un ensemble de courbes calmes, source de fluidité, de souplesse des perspectives, de profondeur de champ - autant de pondération, de douceur offerte à la rectitude des architectures. Lesquelles,

cela saute aux yeux, sont d'une étonnante variété, unies par un même langage contemporain évoqué à l'instant - même si, comme partout dans le monde, domine une géométrie anguleuse qui n'est pas sans évoquer les Rubik's Cube et leurs mouvements. Une variété formelle jointe à celles de l'inscription dans le tissu urbain, de la taille des

parcelles et des plans de masse qui, plus qu'à Paris Rive Gauche ou dans le quartier du Trapèze à Boulogne, rythment la ville, la ponctuent de séquences changeantes et dynamiques : prépondérance classique de lots de bureaux musclés au nord vers Paris, association au Pont d'Issy de la tour Keïko et du puissant vaisseau de Capgemini avec trois IGH de logements (le tout par Loci Anima). *Idem* pour la ZAC des Bords de Seine sur le côté sud du quai (Pietri, Viguier, Badia Berger, Cheney, Laraqui Bringer, Brenac & Gonzalez, Leclercq, ECDM...). En partie réalisée, la ZAC Léon-Blum panache elle aussi les programmes, qui seront bientôt surplombés par les dix-huit niveaux de La Serre (MVRDV) et par le Phare (Architecture Studio) au-dessus de la gare du Grand Paris Express (Brunet-Saunier), futur cœur battant d'Issy avec la construction d'un ensemble pluriel par Daniel Libeskind (2027).

BÂTIR LA VILLE SUR LA VILLE

La mixité est désormais appuyée et pour tous lisible en élévation, alors que les nouveaux modes de vie stimulent la création de logements traversants, à double orientation, prolongés en balcons et terrasses, autant de liaisons dehors/dedans, de visages pluriels pour les façades. Mixité manifeste (logements, cinéma, crèche, commerces, bureaux), sur l'emplacement du Cnet, du tout nouveau Cœur de ville (2022, Valode & Pistre), qui réussit le crénelage de ses hauteurs jusqu'à R+9 pour ouvrir ses programmes à la lumière et sur la promenade centrale plantée; et présence de la nature infiltrée au sein même du fort d'Issy réinventé (sous la houlette d'Architecture Studio) pour cocher toutes les cases de l'éco-quartier (BBC généralisé, collecte pneumatique des ordures, géothermie profonde...).

À Issy, reconstruire la ville sur la ville et réhabiliter-transformer touchent aussi bien le patrimoine, les bureaux construits il y a moins de trente ans que les immeubles de logements déclassés dont la démolition implique - c'est une constante respectée - le relogement des habitants *a minima* dans le quartier ou sur la ville. D'un ancien commissariat, Faloci a fait l'espace Andrée-Chedid (2014), Wilmotte a transformé un

Depuis le Covid-19 et l'essor du télétravail, les entreprises resserrent et transforment leurs bureaux ou bien déménagent, mais toujours à Issy.

établissement de religieux en hôtel de luxe (2023), et Dubosc & Landowski a réhabilité des arches du RER C en ateliers d'artistes et logements (2001). Depuis le Covid-19 et l'essor du télétravail, les entreprises resserrent et transforment leurs bureaux ou bien déménagent, mais toujours à Issy. Une tendance forte que la transformation à venir du lourd ensemble des Trois-Moulins (Jean-Pierre Buffi) ouvert en 1992 confirme, alors que se développe la reconversion des bureaux en logements : depuis 2008, 15652 m² ont fait place à 198 logements, 37 chambres d'hôtel et 46 appartements de co-living.

Il faut finir cette histoire sans fin qui effleure à peine la réalité de la ville connectée, du quart d'heure, du maillage serré des transports, etc. Avant-dernier constat, pourquoi ne pas rêver ? L'envie d'un grand parc pour donner de l'air à la densité, comme celui de Billancourt dans le quartier du Trapèze à Boulogne, revient au fil des promenades, et ce malgré l'île Saint-Germain (qui, comme son nom l'indique, est à part), malgré les sentes, les infiltrations de nature en pied d'immeuble, les jardins là-haut sur la colline. Flotte toujours ce besoin de ville aux circulations douces, de respirations plus amples, de reconquêtes du piéton, d'espaces publics élargis et pacifiés.

Dernier constat, et vraie surprise, au fil des rencontres pour constituer ce dossier, une réflexion répétée des maîtres d'œuvre : "Cette ville aime les architectes !" ▲

1 André Santini, *Maire célibataire. Conversation avec Mireille Dumas*, Paris, Cherche midi, 2019.